

Vì cuộc sống chất lượng hơn



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ C.E.O

Hà Nội, tháng 09 năm 2014

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ C.E.O

Vì cuộc sống chất lượng hơn



GROUP

(Giấy đăng ký kinh doanh số 0101183550 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 29/3/2007, cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 28/4/2014)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

(Quyết định đăng ký niêm yết số do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày .../.../.....)



TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

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

Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O

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

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

Website : www.ceogroup.com.vn

Công ty cổ phần Chứng khoán MB

Địa chỉ: 3 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội

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

Website : www.mbs.com.vn

Bloomberg: MBSV<GO>

Phụ trách công bố thông tin

Họ tên: Tạ Văn Tổ Chức vụ: Tổng Giám đốc

Điện thoại: (84-4) 3787 5136/0904127761

Fax: (84-4) 3787 5137

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 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 13 ngày 28/4/2014)

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

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Tên Cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O
Loại Cổ phiếu	Cổ phần phổ thông
Mệnh giá	10.000 đồng
Tổng số lượng niêm yết	34.311.998 cổ phần
Tổng giá trị niêm yết (tính theo mệnh giá)	343.119.980.000 đồng

Tổ chức tư vấn

Công ty cổ phần Chứng khoán MB (MBS)

Điện thoại: (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4) 3726 2601
Địa chỉ: 03 Liễu Giai, Q.Ba Đình, TP. Hà Nội
Website: www.mbs.com.vn
Bloomberg: MBSV<GO>

Tổ chức kiểm toán

Báo cáo Kiểm toán năm 2012 và năm 2013 được kiểm toán bởi:

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

Địa chỉ: Tầng 11 Tòa nhà Sông Đà, số 165 Cầu Giấy, TP. Hà Nội.
Điện thoại: (84-4) 6 2670491 Fax: (84-4) 6 2670494
Website: www.vae.com.vn

MỤC LỤC

I. Các nhân tố rủi ro.....	7
1. Rủi ro về kinh tế.....	7
2. Rủi ro về cơ chế chính sách và pháp luật.....	10
3. Rủi ro đặc thù.....	10
4. Rủi ro khác.....	11
II. Những người chịu trách nhiệm đối với nội dung bản cáo bạch.....	13
1. Tổ chức niêm yết.....	13
2. Tổ chức tư vấn.....	13
III. Các khái niệm.....	14
IV. Tình hình và đặc điểm của tổ chức niêm yết.....	16
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	16
1.1 Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết.....	16
1.2 Quá trình hình thành và phát triển.....	18
1.3 Các giải thưởng đạt được:.....	19
1.4 Quá trình tăng vốn của Công ty.....	20
2. Cơ cấu tổ chức Công ty.....	23
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	24
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 02/05/2014.....	34
4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty (tại thời điểm 02/05/2014).....	34
4.2 Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm ngày 02/05/2014.....	34
4.3 Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 02/05/2014.....	35
5. Danh sách công ty mẹ và Công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức niêm yết 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 niêm yết.....	35
6. Hoạt động kinh doanh.....	41
6.1 Các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.....	41
a. Hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu của Công ty bao gồm:.....	41
b. Các Dự án của CEO.....	42
6.2 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm 2012, 2013 và Quý I/2014.....	62
6.3 Chi phí sản xuất.....	64
6.4 Hoạt động Marketing.....	65
6.5 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền.....	66
6.6 Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết.....	68
7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	71

7.1	Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	71
7.2	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo.....	73
8.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	75
8.1	Vị thế của Công ty trong ngành	75
8.2	Triển vọng phát triển của ngành	75
8.3	So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành	75
8.4	Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới.....	76
9.	Chính sách đối với người lao động.....	76
10.	Chính sách cổ tức.....	78
11.	Tình hình hoạt động tài chính	79
11.1	Các chỉ tiêu cơ bản	79
11.2	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	86
12.	Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	88
13.	Tài sản.....	104
14.	Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong những năm tiếp theo	106
15.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	108
16.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức niêm yết.....	108
17.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu niêm yết.....	108
V.	Chứng khoán niêm yết	109
1.	Loại chứng khoán	109
2.	Mệnh giá.....	109
3.	Tổng số chứng khoán niêm yết.....	109
4.	Tổng giá trị chứng khoán niêm yết	109
5.	Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng	109
6.	Phương pháp tính giá	110
7.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	111
8.	Các loại thuế liên quan đến hoạt động giao dịch chứng khoán.....	111
VI.	Các đối tác liên quan tới việc niêm yết.....	113
VII.	Phụ lục	114

BẢNG

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty.....	34
Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm ngày 02/05/2014	34
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 02/05/2014	35
Bảng 4: Danh mục các dự án.....	42
Bảng 5: Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ năm 2012, 2013 và 6 tháng/2014	62
Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty hợp nhất năm 2012, 2013 và 6 tháng/2014.....	62
Bảng 7: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty mẹ năm 2012, 2013 và 6 tháng/2014	63
Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty hợp nhất năm 2012, 2013 và 6 tháng /2014.....	63
Bảng 9: Chi phí sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2012, 2013 và 6 tháng/2014.....	64
Bảng 10: Tình hình hoạt động PR - Marketing trong năm 2013	65
Bảng 11: Một số hợp đồng Công ty đã và đang thực hiện.....	68
Bảng 12: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ	71
Bảng 13: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty hợp nhất.....	71
Bảng 14: So sánh kết quả kinh doanh của Công ty với một số công ty trong ngành năm 2013.....	75
Bảng 15: Tình hình lao động trong Công ty	77
Bảng 16: Thời gian khấu hao tài sản cố định hữu hình.....	79
Bảng 17: Thời gian khấu hao tài sản cố định vô hình	79
Bảng 18: Mức lương bình quân	80
Bảng 19: Các khoản phải nộp theo luật định.....	80
Bảng 20: Trích lập các quỹ theo luật định.....	80
Bảng 21: Các khoản phải thu.....	81
Bảng 22: Chi tiết hàng tồn kho	81
Bảng 23: Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang.....	82
Bảng 24: Các khoản phải trả	82
Bảng 25: Chi tiết doanh thu chưa thực hiện	83
Bảng 26: Chi tiết các khoản vay của Công ty đến thời điểm 31/12/2013	84
Bảng 27: Các khoản đầu tư tài chính	84
Bảng 28: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty mẹ	86
Bảng 29: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty hợp nhất.....	86
Bảng 30: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2013.....	104
Bảng 31: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 30/6/2014.....	104
Bảng 32: Tình hình sử dụng bất động sản tại thời điểm 31/12/2013.....	105
Bảng 33: Chi tiết chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty.....	105
Bảng 34: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2014 - 2015.....	106
Bảng 35: Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2014 - 2015.....	107

HÌNH

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm.....	7
Hình 2: Tỷ lệ lạm phát qua các năm	8
Hình 3: Sơ đồ tổ chức của Công ty	23
Hình 4: Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty.....	24

I. Các nhân tố rủi ro

1. Rủi ro về kinh tế

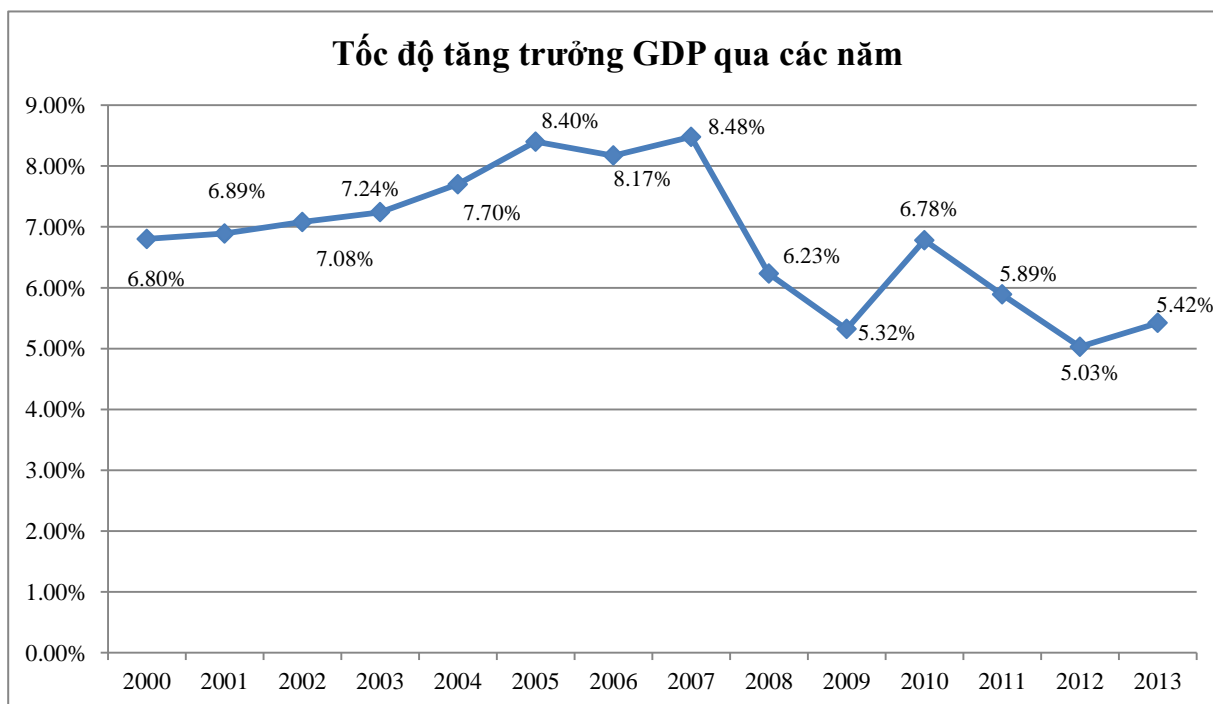
Sự biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, chính sách của Chính phủ thực hiện điều chỉnh các biến số kinh tế vĩ mô cũng như chính sách phát triển ngành sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp.

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%,

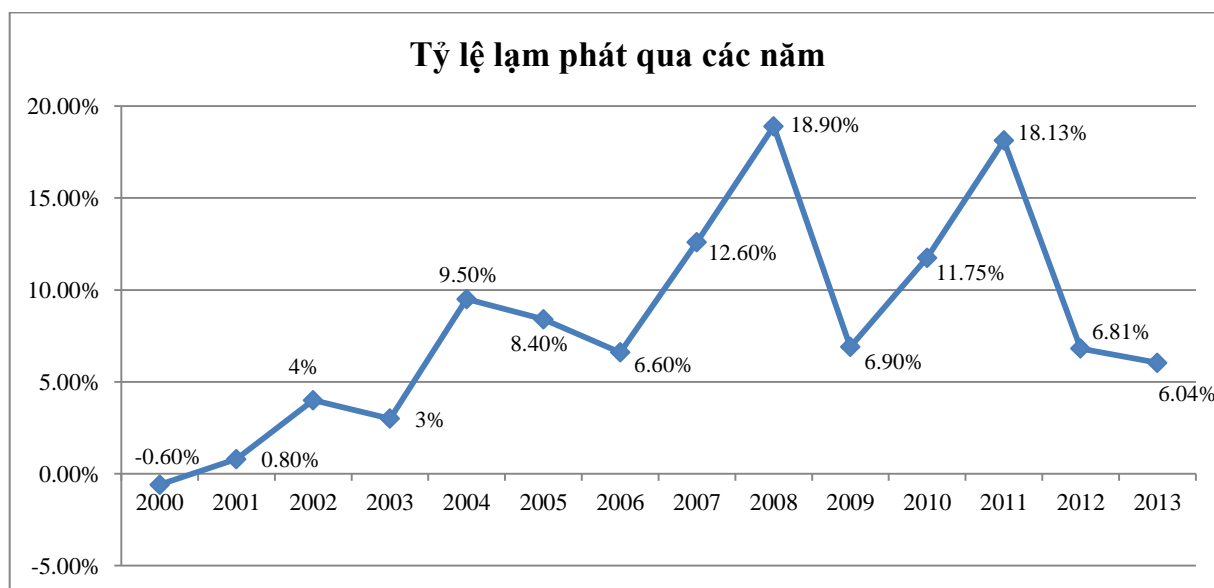
Kết thúc năm 2013, các điều kiện kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã ổn định đáng kể so với thời kỳ bất ổn đầu năm 2012, môi trường kinh tế vĩ mô ổn định nhờ lạm phát đang trên đà suy giảm, thâm hụt thương mại và ngân sách được kiểm chế và các chính sách quản lý tiền tệ tốt hơn, khả năng đạt được mục tiêu tăng trưởng GDP 5,42% được đánh giá là khả quan hơn, tạo tiền đề tăng trưởng bền vững trong năm 2014.

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

Lạm phát

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang đứng trước sức ép gia tăng lạm phát. Tỷ lệ lạm phát giai đoạn 2000 - 2013 cụ thể như sau:

Hình 2: Tỷ lệ lạm phát qua các năm



Nguồn: GSO, MBS tổng hợp

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

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

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

Kết thúc năm 2013, các điều kiện kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã ổn định đáng kể so với thời kỳ bất ổn đầu năm 2012. Đó là dấu hiệu đáng mừng cho các doanh nghiệp trong nước nói chung và Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O nói riêng, tạo tiền đề phát triển bền vững cho năm 2014 và 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 Đầu tư C.E.O có thể giảm thiểu tác động của lạm phát đối với hoạt động kinh doanh của mình.

Lãi suất

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

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

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

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

Tính đến thời điểm 31/12/2013, tổng vay và nợ ngắn và dài hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O là 132.398.772.274 đồng, chiếm 30,46% nợ phải trả của Công ty, trong đó vay và nợ ngắn hạn chiếm 57,56% tổng vốn vay. Thị trường tiền tệ nói chung và lãi suất thị trường đã có dấu hiệu dần trở lại ổn định sẽ là yếu tố làm giảm chi phí vốn và rủi ro lãi suất của Công ty trong thời gian tới.

Tỷ giá hối đoái

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

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

Hiện tại, hoạt động sản xuất kinh doanh của C.E.O 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 cơ chế chính sách và pháp luật

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 niêm yết trên TTCK sẽ chịu sự tác động của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành.

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

3. Rủi ro đặc thù

Rủi ro về cạnh tranh

Khi nền kinh tế phát triển, nhu cầu xây dựng cũng phát triển tương ứng với ngày càng nhiều công trình có quy mô lớn. Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; Đầu tư và kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp... Đặc biệt, khu vực Hà Nội và các tỉnh lân cận đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn như: Tổng công ty Đầu tư cổ phần xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam (Vinaconex), Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD), Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà (Sudico)... Những doanh nghiệp này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của Công ty.

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

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

Rủi ro về yếu tố đầu vào

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

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

Rủi ro về thanh toán

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

Rủi ro trong mảng giáo dục và đào tạo

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

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

4. Rủi ro khác

Giá cổ phiếu của Công ty không thể không tránh khỏi những biến động chung của thị trường chứng khoán Việt Nam và thị trường chứng khoán thế giới. Đặc biệt khi cổ phiếu đã được niêm yết, các yếu tố trên càng trở nên nhạy cảm và ảnh hưởng trực tiếp đến giá giao dịch cổ phiếu của Công ty.

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 niêm yết

Ông Đoàn Văn Bình	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Tạ Văn Tố	Tổng Giám đốc
Ông Lưu Đức Quang	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Đỗ Thị Thơm	Kế toán trưởng

Chúng tôi bảo đảm rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế về mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn

Đại diện tổ chức tư vấn:	Ông Trần Hải Hà
Chức vụ:	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (sau đây gọi tắt là MBS)

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ niêm yết do Công ty Chứng khoán MB tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O. Chúng tôi bảo đảm 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 Đầu tư 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 niêm yết: Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O
- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE) là công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2012 và năm 2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư 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 Đầu tư 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 Đầu tư C.E.O.
- Cổ phần: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- Cổ phiếu: Chứng chỉ do Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O.
- Người có liên quan: Cá nhân hoặc tổ chức có quan hệ với nhau trong các trường hợp sau đây:
- Cha, cha nuôi, mẹ, mẹ nuôi, vợ, chồng, con, con nuôi, anh, chị em ruột của cá nhân;
 - Tổ chức mà trong đó có cá nhân là nhân viên, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc, chủ sở hữu trên mười phần trăm số cổ phiếu lưu hành có quyền biểu quyết;
 - Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc, Phó Giám đốc hoặc Phó Tổng giám đốc và các chức danh quản lý khác của tổ chức đó;
 - Người mà trong mối quan hệ với người khác trực tiếp, gián tiếp kiểm soát hoặc bị kiểm soát bởi người đó hoặc cùng với người đó chịu chung một sự kiểm soát;
 - Công ty mẹ, công ty con;
 - Quan hệ hợp đồng trong đó một người là đại diện cho người kia.

Ngoài ra, những thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ, có hiệu lực từ ngày 15/09/2012 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
BĐS:	Bất động sản
BKS:	Ban kiểm soát
CBNV:	Cán bộ nhân viên
Công ty/ CEO	Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O
Group:	
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 niêm yết

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết

Tên Công ty:	Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O
Tên tiếng Anh:	C.E.O Investment 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 Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội
Điện thoại:	(84-4) 3787 5136
Fax:	(84 4) 3787 5137
Website:	www.ceogroup.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 13 ngày 28/4/2014.

Vốn điều lệ hiện tại: 343.119.980.000 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 Đầu tư 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.

CEO hoạt động trên hai lĩnh vực kinh doanh trụ cột là phát triển bất động sản và giáo dục đào tạo. Hai trụ cột kinh doanh chính 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. CEO thấu hiểu rằng đây chính là nền tảng thị trường trước mắt và lâu dài cho sự phát triển của mình, đồng thời cũng là động lực để CEO có thể đóng góp công sức vào sự thịnh vượng của Việt Nam thông qua 02 trụ cột kinh doanh chính. Suốt hơn 12 năm qua, CEO đã có những bước phát triển vượt bậc. Hiện nay, CEO Group đã có 07 đơn vị thành viên trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O là Công ty mẹ hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Tính đến thời điểm hiện tại, vốn điều lệ của CEO là 343.119.980.000 đồng, đồng thời CEO đang sở hữu 16 dự án ở Hà Nội và khắp các tỉnh thành trên cả nước, với tổng quỹ đất là trên 700 ha.

Tóm tắt các bước phát triển quan trọng của CEO:

Năm 2001

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

Năm 2007

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

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

Ngày 11/07/2007, thành lập thêm một công ty thành viên là Công ty 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 16/02/2009, được Tổ chức TUV Nord của Đức công nhận và cấp chứng chỉ ISO 9001:2008

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

Năm 2012

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

Năm 2013

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

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 UBND hội Doanh nghiệp trẻ Việt Nam tặng.

Năm 2012

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

Năm 2013

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

Năm 2014

Giải thưởng “Nhân hiệu nổi tiếng Việt Nam 2014” do Hội Sở hữu Trí tuệ Việt Nam trao tặng.

1.4 Quá trình tăng vốn của Công ty

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

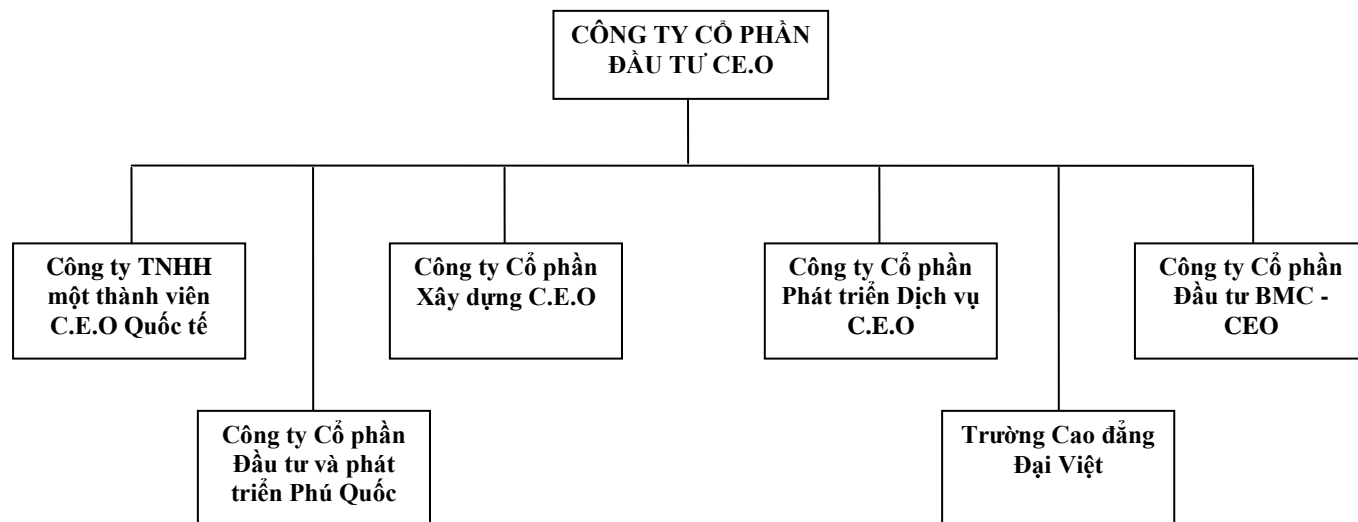
Các đợt tăng vốn	Vốn điều lệ	Mức vốn tăng	Phương thức phát hành	Cơ sở pháp lý
Vốn ban đầu	78.000.000.000			Đăng ký kinh doanh số 0103016491 cấp ngày 29/3/2007
Đợt 1 (Tháng 05/2007 đến tháng 12/2008)	100.000.000.000	22.000.000.000	Phát hành riêng lẻ	<ul style="list-style-type: none"> ✓ NQ số 01/2007/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/3/2007 về việc tăng vốn của ĐHĐCĐ; ✓ NQ số 03/2007/NQ-HĐQT ngày 16/4/2007 về triển khai Nghị quyết số 01/2007/NQ-ĐHĐCĐ của ĐHĐCĐ; ✓ NQ số 09/2007/QĐ-CTHĐQT ngày 29/5/2007 thông qua danh sách mua cổ phiếu đợt tăng vốn; ✓ NQ số 08/2007/NQ-HĐQT ngày 20/12/2007 thông qua kết quả phát hành đợt tăng vốn; ✓ NQ số 08/2008/QĐ-CTHĐQT về việc thông qua danh sách nhà đầu tư mua cổ phần chưa chào bán hết của đợt tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ; ✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành; ✓ Đăng ký kinh doanh số 0103016491 cấp

Các đợt tăng vốn	Vốn điều lệ	Mức vốn tăng	Phương thức phát hành	Cơ sở pháp lý
				thay đổi lần thứ 1 ngày 02/7/2007.
Đợt 2 (Tháng 04/2010 đến tháng 06/2010)	150.000.000.000	50.000.000.000	Phát hành riêng lẻ	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/4/2010 của Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm 2010; ✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành; ✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 cấp thay đổi lần 6 ngày 02/6/2010.
Đợt 3 (Tháng 11/2010 đến tháng 12/2010)	250.000.000.000	100.000.000.000	Phát hành riêng lẻ	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/10/2010 của Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty năm 2010; ✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành; ✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 cấp thay đổi lần 8 ngày 28/12/2010.
Đợt 4 (Tháng 06/2011 đến tháng 07/2011)	300.000.000.000	50.000.000.000	Phát hành riêng lẻ	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/10/2010 của Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty năm 2010 ✓ Quyết định số 02/QĐ- HDQT ngày 03/6/2011 về việc thông qua phương án phát hành cổ phần, tăng vốn điều lệ; ✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành. ✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 cấp thay đổi lần 9 ngày 15/11/2011.
Đợt 5 (Tháng 12/2012)	343.119.980.000	43.119.980.000	Phát hành ra công chúng	<ul style="list-style-type: none"> ✓ NQ số 01/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/4/2012 của ĐHCĐ; ✓ NQ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/4/2012 của ĐHCĐ năm 2012; ✓ NQ số 02/NQ-HDQT ngày 19/4/2012 của HDQT v/v thực hiện phương án phát hành cổ phần để hoán đổi; ✓ GCNCB cổ phiếu để hoán đổi cổ phần số 57/GCN-UBCK ngày 13/12/2012 của UBCKNN. ✓ Báo cáo KQPH số 846/BC-CTHDQT ngày 19/12/2012;

Các đợt tăng vốn	Vốn điều lệ	Mức vốn tăng	Phương thức phát hành	Cơ sở pháp lý
				<ul style="list-style-type: none"> ✓ Danh sách cổ đông trước và sau khi phát hành; ✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 cấp thay đổi lần 10 ngày 26/12/2012.

2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Hình 3: Sơ đồ tổ chức của Công ty

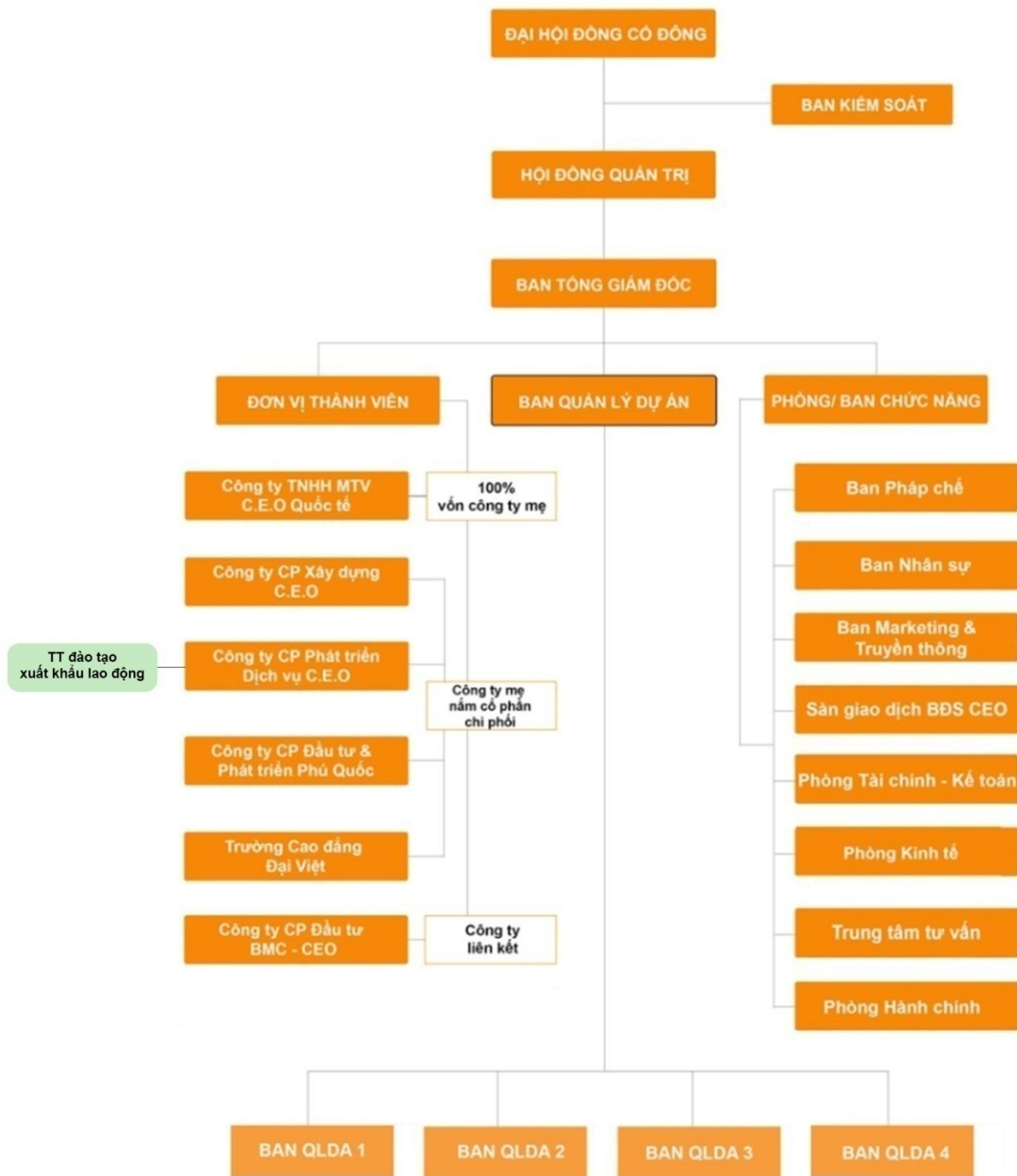


Nguồn: CEO

CEO hiện có đơn vị thành viên là Công ty TNHH C.E.O Quốc tế, Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O, Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O, Công ty Cổ phần Đầu tư BMC - CEO, Công ty Cổ Phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc và Trường Cao đẳng Đại Việt.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

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



Nguồn: CEO

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

Đại hội đồng cổ đông

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

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

Hội đồng quản trị

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

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

Ban Kiểm soát

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

Ban kiểm soát có quyền và nhiệm vụ sau:

- Đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề liên quan đến sự rút lui hay bãi nhiệm của công ty kiểm toán độc lập;

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

Ban Tổng Giám đốc

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

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

Các Phòng, ban khác:

❖ Ban pháp chế:

- Tham mưu, tư vấn và chịu trách nhiệm trước HĐQT, Ban Tổng Giám đốc về các vấn đề pháp lý liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của CEO Group;
- Đảm bảo các quy định, văn bản nội bộ của CEO Group phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành;
- Trực tiếp hoặc cho ý kiến hoặc phối hợp với các phòng, ban chức năng xây dựng các

văn bản, quy chế quản lý nội bộ của CEO Group;

- Tư vấn, hỗ trợ pháp lý và phối hợp cùng với các phòng, ban chức năng, các đơn vị thành viên của CEO Group xử lý những vấn đề pháp lý phát sinh trong hoạt động kinh doanh (bao gồm những vấn đề pháp lý liên quan đến thành lập, quản trị nội bộ, tổ chức lại, giải thể và phá sản; sở hữu trí tuệ và thương hiệu; lao động; kinh doanh bất động sản; tài chính, ngân hàng...);
- Tư vấn cho HĐQT, Ban Tổng Giám đốc lựa chọn phương án đầu tư và chủng loại hợp đồng phù hợp để thực hiện phương án đầu tư với đối tác, khách hàng;
- Tham gia đàm phán, trực tiếp soạn thảo hoặc tham gia soạn thảo các hợp đồng trong hoạt động kinh doanh với khách hàng và đối tác. Xử lý và quản lý những vấn đề phát sinh liên quan đến pháp lý trong quá trình thực hiện hợp đồng. Thẩm tra tính pháp lý của hợp đồng khi cần thiết;
- Tham mưu, tư vấn cho Ban Tổng Giám đốc trong việc giải quyết các vướng mắc, đơn thư khiếu nại, tố cáo của người lao động, khách hàng;
- Thu thập các tài liệu, chứng cứ pháp lý để bảo vệ quyền lợi của CEO Group trong các tranh chấp về dân sự, kinh doanh, lao động, hành chính;
- Hướng dẫn, hỗ trợ và phối hợp với các phòng, ban chức năng, các đơn vị thành viên trong các vấn đề pháp lý có liên quan đến công tác thu hồi công nợ;
- Đầu mối quan hệ với các tổ chức, chuyên gia tư vấn pháp luật cho CEO Group;
- Phối hợp với các phòng, ban trong công tác quan hệ cổ đông;
- Cập nhật, đào tạo, tuyên truyền, phổ biến các quy định pháp luật mới của Nhà nước và Nội quy, quy chế của Công ty cho người lao động.

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

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

- Thực hiện các công việc của Thư ký Công ty theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Thực hiện các công việc của Thư ký ISO.

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

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

- ❖ **Sàn giao dịch Bất động sản:** Sàn giao dịch là nơi diễn ra các giao dịch bất động sản và cung cấp các dịch vụ cho kinh doanh Bất động sản, bao gồm các dịch vụ sau: Môi giới bất động sản; Tư vấn bất động sản; Định giá bất động sản; Đầu tư kinh doanh bất động sản; Quản lý bất động sản.
 - Thu thập thông tin, tiến hành các công tác về nghiên cứu, phân tích thị trường, phân loại khách hàng, xây dựng hệ thống thông tin khách hàng trên thị trường cả nước.
 - Thu thập và đánh giá thông tin về thị trường, đối thủ cạnh tranh, các nguy cơ tiềm ẩn, cơ hội kinh doanh bất động sản.
 - Nghiên cứu áp dụng các quy định và chính sách mới của nhà nước về công tác kinh doanh bất động sản.
 - Tổ chức các phiên giao dịch mua, bán, cho thuê, chuyển nhượng bất động sản; các hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản;
 - Cung cấp thông tin, quảng cáo về bất động sản;
 - Cung cấp dịch vụ quản lý Bất động sản;
 - Cung cấp các dịch vụ bất động sản;
 - Công bố các thông tin cần thiết phục vụ chào bán, tư vấn giao dịch mua bán bất động sản tại sàn;
 - Thu phí dịch vụ bất động sản và phí các dịch vụ gia tăng liên quan đến bất động sản theo quy định;
 - Cung cấp địa điểm và tổ chức các cuộc thương thảo, đàm phán về hợp đồng mua, bán, thuê, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, các cuộc hội thảo về thị trường bất động sản.
- ❖ **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 cố vấn cho Ban lãnh đạo các vấn đề liên quan.
- Đảm bảo việc luân chuyển vốn, sử dụng vốn của công ty sao cho có hiệu quả nhất
- Kiểm tra, tính toán phân tích tài chính các Dự án của Công ty.
- Theo dõi tình hình góp vốn hợp tác đầu tư của các Công ty vào dự án của Công ty.
- Chịu trách nhiệm về số liệu báo cáo tài chính kế toán trước Hội đồng quản trị, BTGD và các Cơ quan hữu quan.
- Xây dựng kế hoạch tài chính năm, trung hạn, dài hạn của Công ty trình Ban TGD, HĐQT phê duyệt.
- Theo dõi phản ánh đúng tình hình tài chính của Công ty.

Công tác kế toán:

- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc (BTGD) về chế độ kế toán và những thay đổi của chế độ qua từng thời kỳ trong hoạt động kinh doanh.

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

Công tác kế hoạch

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

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

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

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

Công tác tổ chức đấu thầu:

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

- Tổ chức công tác lưu trữ hồ sơ, tài liệu liên quan đến các công việc của bộ phận.

Công tác quản lý kinh tế:

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

Công tác nghiệm thu, thanh quyết toán:

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

Công tác IT:

- Quản trị hệ thống mạng, điện thoại của Công ty;
- Quản lý, theo dõi đảm bảo hệ thống thông tin hoạt động thường xuyên. Khi có sự cố xảy ra kịp thời đề xuất biện pháp khắc phục và sửa chữa;
- Quản lý, cập nhật Website Công ty, Website Sàn giao dịch bất động sản; Website các

Dự án; phối hợp quản lý Website các đơn vị thành viên;

- Tiếp quản phần mềm từ các nhà cung cấp và đào tạo lại cho nhân viên Công ty;

Công tác văn thư lưu trữ:

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

Công tác hành chính:

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

Công tác Lễ tân, Bảo vệ, Lái xe:

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

❖ **Các Ban quản lý dự án**

- Thực hiện công tác bồi thường, GPMB, chuẩn bị mặt bằng xây dựng, các công việc khác phục vụ việc xây dựng công trình;
- Các thủ tục giao đất, nhận đất. Phối hợp với phòng TCKT thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất;
- Tham gia chuẩn bị hồ sơ thiết kế, dự toán, tổng dự toán để công ty tổ chức thẩm định phê duyệt;
- Tham gia lập hồ sơ mời thầu, tổ chức lựa chọn nhà thầu;
- Đàm phán ký kết hợp đồng với các nhà thầu khi được Công ty ủy quyền.
- Giám sát thi công xây dựng và lắp đặt máy móc, thiết bị;
- Nghiệm thu, thanh toán, quyết toán khối lượng xây lắp hoàn thành theo hợp đồng ký kết;
- Quản lý thi công xây dựng công trình bao gồm quản lý chất lượng xây dựng, quản lý tiến độ xây dựng, quản lý khối lượng thi công xây dựng công trình, quản lý an toàn lao động trên công trường xây dựng, quản lý môi trường xây dựng;
- Tham gia nghiệm thu bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng;

- Thực hiện bảo hành công trình đối với các nhà thầu xây dựng và nhà thầu cung ứng thiết bị công trình;
- Phối hợp cùng cơ quan chức năng trong công tác cấp đất dịch vụ, tái định cư (nếu có);
- Lập báo cáo vốn đầu tư xây lắp thực hiện hàng năm, tham gia báo cáo quyết toán khi dự án đưa vào khai thác sử dụng.

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

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

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 02/05/2014

4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm ngày 02/05/2014

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

TT	Tên cổ đông	Số ĐKKD/ CMND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ/ VĐL (%)
1.	Đoàn Văn Bình	012055704	Số 29 Ngõ Huyện, Phường Hàng Trống, Hoàn Kiếm, Hà Nội	9.000.000	26,23
2.	Ngân hàng TMCP Quân đội <i>Người đại diện phần vốn: Ông Nguyễn Anh Sơn</i>	060297	Số 2, Cát Linh, Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội	2.750.000	8,01
3.	Công ty cổ phần Đầu tư và Tư vấn Thành Nam <i>Người đại diện phần vốn: Bà Phạm Thị Thu Hà</i>	0104092252	Số 26K3, đường Nguyễn Phong Sắc, Nghĩa Tân, Cầu Giấy, Hà Nội	2.515.812	7,33%
	Tổng cộng			14.265.812	41,58

Nguồn: Sổ cổ đông của CEO tại ngày 02/05/2014

4.2 Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm ngày 02/05/2014

Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm ngày 02/05/2014

TT	Tên cổ đông	Số ĐKKD/ CMND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ/ VĐL (%)
1.	Đoàn Văn Bình	012055704	Số 29 Ngõ Huyện, Phường Hàng Trống, Hoàn Kiếm, Hà Nội	9.000.000	26,23
2.	Đào Minh Quang	013220383	Số 35, Ngách 43/99, Trung Kính, Tổ 10, Trung Hòa, Hà Nội	1.145.387	3,34
3.	Đỗ Phương Anh	012039234	Số 29 Ngõ Huyện, phường Hàng Trống, Hoàn Kiếm, Hà Nội.	343.000	1,00
4.	Công ty Tài chính TNHH MTV Bưu Điện	0106000490	- Số 68 phố Ngô Quyền, p. Hàng Bài, q. Hoàn Kiếm, Hà Nội.	750.000	2,19
5.	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	116/GP-UBCK	Tầng M-3-7, Tòa nhà MB, Số 3 Liễu Giai, Phường Công Vị, Ba Đình, Hà Nội	900.000	2,62
6.	Ngân hàng TMCP Quân đội	060297	Số 2, Cát Linh, Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội	2.750.000	8,01
	Tổng cộng			14.888.387	43,39

Nguồn: Sổ cổ đông của CEO tại ngày 02/05/2014

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 02/05/2014

Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 02/05/2014

STT	Cổ đông	Số lượng (người)	Số cổ phần (cổ phần)	Giá trị theo mệnh giá (VND)	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông trong nước	110	34.311.998	343.119.980.000	100%
1	Cổ đông tổ chức	5	7.515.812	75.158.120.000	21,9%
	Trong đó: Nhà nước	0	0	0	0
2	Cổ đông cá nhân	105	26.796.186	267.961.860.000	78,1%
II	Cổ đông nước ngoài	0	0	0	0
1	Cổ đông tổ chức	0	0	0	0
2	Cổ đông cá nhân	0	0	0	0
	Tổng cộng	110	34.311.998	343.119.980.000	100%

Nguồn: Sổ cổ đông của CEO tại ngày 02/05/2014

5. Danh sách công ty mẹ và Công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức niêm yết 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 niêm yết.

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

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

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

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

Điện thoại: (84-4) 37875135

Fax: (84-4) 37875137

Website: www.ceointer.com.vn

Vốn điều lệ đăng ký: 80.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp: 80.000.000.000 đồng

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

Vốn điều lệ thực góp của CEO: 80.000.000.000 đồng tương đương 100% vốn điều lệ thực góp.

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

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

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

Điện thoại: (84-4) 37857440

Fax: (84-4) 37875722

Website: www.ceoconstruction.com.vn

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

Vốn điều lệ đăng ký: 15.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp: 15.000.000.000 đồng

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

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

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

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

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

Điện thoại: (84-4) 37856926

Fax: (84-4) 37856925

Website: www.ceos.vn

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

Vốn điều lệ đăng ký: 10.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp: 10.000.000.000 đồng

Vốn góp đăng ký của CEO: 5.100.000.000 đồng tương đương 51,00% vốn điều lệ đăng ký.

Vốn góp thực tế của CEO: 5.100.000.000 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 nay CEO Dịch vụ đã từng bước khẳng định được thương hiệu trong lĩnh vực xuất khẩu lao động tại thị trường Nhật Bản, Malaysia... Tính đến hết quý 1/2014, CEO Dịch vụ đã xuất khẩu được 320 lao động đi Malaysia, 121 lao động đi Nhật Bản, hơn 100 lao động trúng tuyển đang chờ bay, hơn 200 học viên đang được đào tạo ngoại ngữ và kỹ năng – là nguồn xuất khẩu lao động đi Nhật Bản. Đầu năm 2014, CEO Dịch vụ đã thành lập Trung tâm đào tạo kỹ năng xây dựng Nhật Bản Kenyu - CEO. Đây là kết quả của sự hợp tác tốt đẹp giữa Nghiệp đoàn Kenyu (Nhật Bản) với CEO Group trong lĩnh vực đào tạo và cung ứng nhân lực cho thị trường Nhật Bản.

Kết quả hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2014:

- Học viên tạo nguồn:

+ Số học viên nhập học tạo nguồn:

215 học viên.

- + Số học viên tham gia thi trực tiếp: 210 học viên
- Thực tập sinh Nhật Bản:
 - + Số TTS trúng tuyển đã xuất cảnh: 199 TTS
 - + Số TTS đã trúng tuyển các đơn hàng năm 2014: 257 TTS
 - + Số TTS đã trúng tuyển chờ xuất cảnh: 226 TTS



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

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

Điện thoại: (84-77) 3980026

Fax: (84-77) 3980026

Website: www.ceophuquoc.vn

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

Vốn điều lệ đăng ký: 106.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góptại thời điểm 30/06/2014: 106.000.000.000 đồng

Vốn góp đăng ký của CEO: 63.600.000.000 đồng tương đương 60% vốn điều lệ đăng ký.

Vốn góp thực tế của CEO đến 30/06/2014: 63.600.000.000 đồng đồng, tương ứng 60% vốn điều lệ thực góp.

CEO Phú Quốc đang là Chủ đầu tư 02 Dự án lớn tại đảo ngọc Phú Quốc: Dự án Sonasea Vilas & Resort (diện tích 79,98 ha), Dự án Sonasea Golf Estate (diện tích 116,54ha). Để phát triển sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế, CEO Phú Quốc đã lựa

chọn các đối tác có thương hiệu quốc tế để triển khai dự án: Tư vấn Site Asia lập quy hoạch 1/500, Savills nghiên cứu thị trường, tư vấn thiết kế Nhật Bản Kume Asia. Năm 2013 CEO Phú Quốc cũng đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư với 01 nhà đầu tư thứ phát để triển khai lô SR4 với giá trị lên tới 106,9 tỷ đồng.

Từ cuối năm 2013 CEO Phú Quốc đã động thổ xây dựng Hạ tầng kỹ thuật cho các khu nghỉ dưỡng mặt biển. Hiện cơ bản đã hoàn thành để khởi công các tổ hợp khu nghỉ dưỡng.

Ngày 17/6/2014, CEO Phú Quốc đã công bố Tập đoàn Quản lý Khách sạn danh tiếng thế giới Accor là đơn vị tư vấn kỹ thuật và quản lý vận hành Novotel Phú Quốc Resort. Theo đó, Accor sẽ cung cấp các dịch vụ tư vấn khách sạn bao gồm:

- Hỗ trợ chuẩn bị hồ sơ thiết kế cơ sở dự án;
- Hỗ trợ chỉ định các nhà tư vấn và xác lập phạm vi các nhiệm vụ của nhà tư vấn;
- Cung cấp các tiêu chuẩn thương hiệu của Tập đoàn Accor (thiết kế, xây dựng và thiết bị);
- Xem xét và nhận xét về các bản vẽ và quy chuẩn kỹ thuật; tư vấn về chiến lược mua và lựa chọn nhà cung cấp.

Tập đoàn này cũng sẽ chịu trách nhiệm vận hành và quản lý khách sạn sau khi hoàn thành và đi vào hoạt động.



Lễ ký kết giữa CEO Phú Quốc và Tập đoàn Accor

- **Trường cao đẳng Đại Việt**

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh: Quản trị Kinh doanh, Tài chính ngân hàng, Kế toán.

Vốn điều lệ đăng ký: 100.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp: 42.900.000.000 đồng

Vốn góp đăng ký của CEO: 100.000.000.000 đồng, tương đương 100% vốn điều lệ đăng ký

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

(*) Ngoài 05 Công ty con nói trên, hiện nay, CEO đã đăng ký góp vốn để thành lập Công ty Cổ phần Khai thác mỏ C.E.O (CEO Mining) với vốn điều lệ đăng ký là 20 tỷ đồng, trong đó vốn góp đăng ký của CEO là 10,2 đồng, tương đương 51% vốn điều lệ đăng ký. Tuy nhiên, trên thực tế, đến thời điểm hiện tại, CEO vẫn chưa thực hiện góp vốn vào CEO Mining. Do vậy, CEO chưa ghi nhận CEO Mining là Công ty con. Thông tin cơ bản về CEO Mining:

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

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

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

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

Vốn điều lệ đăng ký: 20.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp: 100.000.000 đồng

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

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

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

▪ Công ty liên kết:

- **Công ty cổ phần Đầu tư BMC-CEO**

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

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

Lĩnh vực sản xuất: Đầu tư Bất động sản

Vốn điều lệ đăng ký: 10.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp: 4.900.000.000 đồng

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

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

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

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

6. Hoạt động kinh doanh

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

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

- **Giáo dục và đào tạo**

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

b. Các Dự án của CEO

b.1 Danh mục các Dự án

Bảng 4: Danh mục các dự án

TT	TÊN DỰ ÁN	VỊ TRÍ	QUY MÔ DỰ ÁN	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	Trụ sở làm việc kết hợp VP cho thuê (Tháp CEO)	Đường Phạm Hùng, Khu đô thị mới Mễ Trì Hạ, Từ Liêm, Hà Nội	Dự án gồm 27 tầng + 02 tầng hầm, 20000m ² sàn	100%
2	Khu đô thị Quốc Oai (Sunny Garden City)	Đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, Hà Nội	Diện tích 24,4 ha	100%
3	Nhà ở xã hội Bamboo Garden	Ô CC-1 trong Khu đô thị mới Sunny Garden City, Quốc Oai, Hà Nội	Diện tích đất 10.528m ² , 02 tòa chung cư cao 9 tầng	100%
4	Dự án Tổ hợp chung cư, Văn phòng, TT Thương mại D27 (Seven Star)	Lô đất D27 Khu đô thị mới Cầu Giấy Hà Nội	Dự án BT - Tòa nhà hiệp hội: Diện tích 3500m ² , 35 tầng, 50672 m ² sàn Dự án đối ứng Tổ hợp chung cư, Văn phòng, Trung tâm thương mại: Diện tích 10.756 m ² , Gồm 4 khối nhà cao 33 tầng	25%
5	Khu đô thị Chi Đông	Thị trấn Chi Đông, huyện Mê Linh, Hà Nội	Diện tích 68,8 ha	30%
6	Dự án CEO Mê Linh (CEO Quốc tế)	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	Khu đô thị CEO Hà Nam	Thành phố Phủ Lý, Hà Nam	Diện tích 126,27 ha	100%
9	Khu đô thị CEO Phú Quốc (Sonasea Residences)	Xã Dương Tơ, Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	Diện tích 61,7 ha	100%
10	Dự án Khu du lịch Bãi Trường	Xã Dương Tơ Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	Diện tích 79,98 ha	60%
11	Dự án Sân golf Bãi Sao	Thị trấn An Thới, Huyện đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang	Diện tích 116 ha	60%
12	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	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	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 Mỏ đá Hà Nam	Xã Thanh Thủy, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam	Diện tích 12,3 ha trữ lượng 11,9 triệu m ³	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%
	Tổng		764,4 ha	

Nguồn: CEO

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

- Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2014 của C.E.O đã thông qua việc phát hành tăng vốn điều lệ từ 343.119.980.000 đồng lên 686.239.960.000 đồng. Thời gian dự kiến thực hiện việc tăng vốn là cuối năm 2014.
- Vay vốn ngân hàng: Trong giai đoạn vừa qua, CEO 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 để triển khai các dự án của CEO. Hiện nay, Công ty đã được BIDV đồng ý về mặt chủ trương cho CEO vay vốn để thi công dự án Sunny Garden City với số tiền 290.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, tùy thuộc vào tình hình sản xuất kinh doanh của công ty, tiến độ và nhu cầu nguồn vốn từ các dự án, CEO 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



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

tác 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 Đầu tư 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 97%.

- 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 đây 800m, nằm trong quần thể Khu đô thị mới Quốc Oai

Chủ Đầu tư:

Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O (sở hữu 100%)

Quy mô Dự án:

Dự án có tổng diện tích 24,4ha bao gồm 330 ô biệt thự cao cấp, liền kề với diện tích từ 180 – 530 m², 500 căn hộ chung cư có diện tích từ 90 m² đến 156 m²; quy mô dân số: 2.666 người.

Tổng mức đầu tư:

1.307 tỷ đồng

Thời gian thực hiện Dự án:

2004-2016

Tiến độ triển khai:

Dự án 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 72 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 m² đất thuộc địa bàn xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai.

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



Vị trí:

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

Chủ Đầu tư:

Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O (sở hữu 100%)

Quy mô Dự án:

Dự án có diện tích 10.528m², trong đó diện tích đất xây dựng công trình khoảng 5.248m², gồm 02 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 được phê duyệt Quy hoạch điều chỉnh 1/500, đang thực hiện thủ tục phê duyệt thiết kế và Lập dự

án đầu tư. Dự kiến sẽ có sản phẩm cung cấp cho thị trường trong năm 2015.

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.

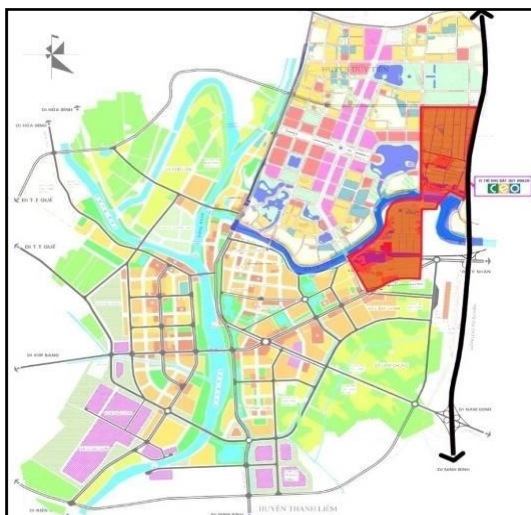
- Văn bản số 4029/QĐ-UBND ngày 28/7/2014 của UBND TP Hà Nội về việc cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội tại ô đất CC-1 khu đô thị mới thuộc các lô đất N1+N3 Khu đô thị Quốc Oai, huyện Quốc Oai, Hà Nội của Công ty CP Đầu tư C.E.O

- 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 tiền 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 Đầu tư 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 (được thực hiện qua 3 giai đoạn bao gồm 6 phân kỳ)
Tiến độ triển khai:	Hiện nay, dự án đã được giao đất và triển khai giai đoạn I (4,7 ha), gồm 194 lô biệt thự, liền kề, nhà phố thương mại và một khu đất hỗn hợp cao tầng với tổng mức đầu tư HTKT khoảng 100 tỷ đồng.
Hồ sơ pháp lý:	<ul style="list-style-type: none">- Quyết định số 1654/QĐ-UBND ngày 09/12/2009 của UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt nhiệm vụ thiết kế Quy hoạch 1/2000 khu đô thị CEO Hà Nam- Quyết định 1771/QĐ-UBND ngày 25/12/2009 của UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/2000 khu đô thị CEO Hà Nam- Quyết định số 133/QĐ-UBND ngày 24/01/2011 của UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt đồ án thiết kế quy hoạch chi tiết 1/500

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



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 Đầu tư 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 150m² đến 450m²

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.

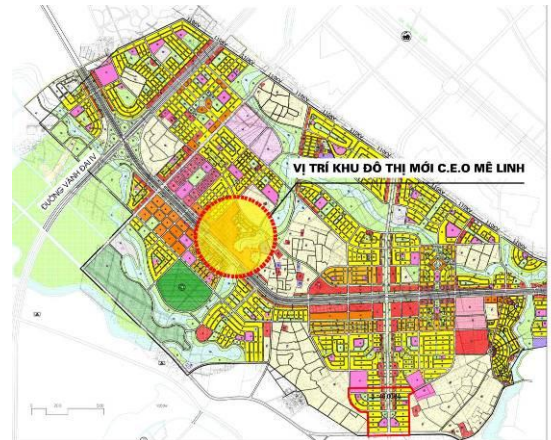
Dự án giai đoạn 2, diện tích khoảng 38,86 ha, gồm 554 lô đất biệt thự, liền kề, trong đó tỷ lệ tương ứng của CEO Group là 166 lô. Dự kiến sẽ được triển khai sau khi Hà Nội hoàn thành các quy hoạch phân khu.

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

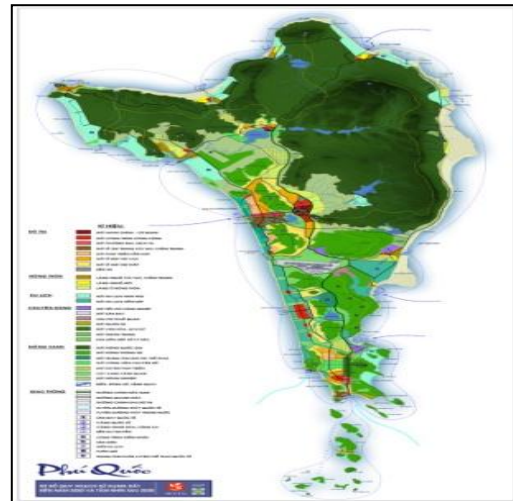
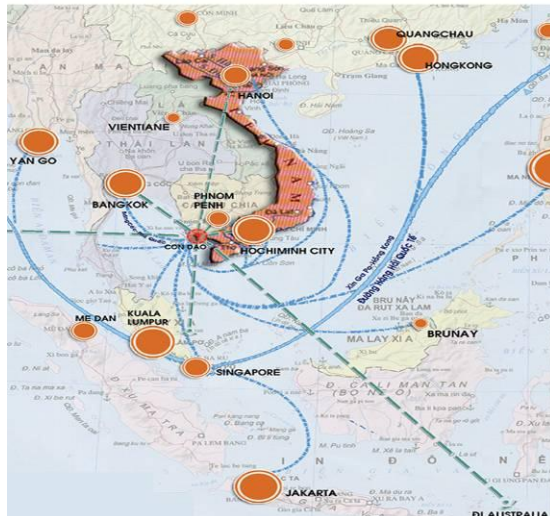
Tổng mức đầu tư:

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.

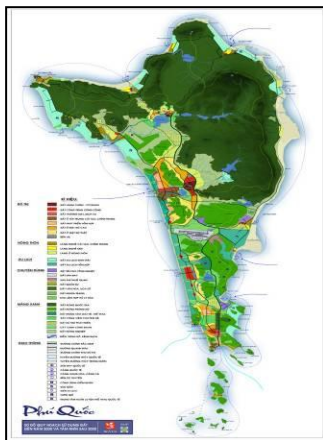
▪ Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences - Phú Quốc





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 Đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang nhìn ra biển Bãi Trường
Chủ Đầu tư:	Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O (sở hữu 100%)
Quy mô Dự án:	Dự án có tổng diện tích là 61,7ha, gồm 760 lô biệt thự hướng biển
Thời gian thực hiện dự án	2015 - 2019
Tổng mức đầu tư HTKT:	902 tỷ đồng
Tiến độ triển khai:	Hiện nay, CEO Group đã và đang hợp tác với các đối tác uy tín và có thương hiệu đẳng cấp trên thị trường tiến hành điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 của dự án để phù hợp hơn với quy hoạch chung của toàn đảo và chuẩn bị cho công tác triển khai dự án trong thời gian tới nhằm tạo nên một dự án mang tầm vóc Quốc tế.
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.

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



Vị trí:

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

Chủ Đầu tư:

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

Quy mô Dự án:

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.

Thời gian thực hiện dự án

2013 - 2019

Tổng mức đầu tư:

4.518 tỷ đồng

Tiến độ triển khai:

Hiện nay, dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư và đang triển khai xây dựng giai đoạn 1

Hồ sơ pháp lý:

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

Villas and Resort;

- Giấy chứng nhận đầu tư số 56121000891 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 14/12/2012.

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



Vị trí:

Dự án nằm tại Thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Chủ Đầu tư:

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

Quy mô Dự án:

Tổng diện tích thực hiện dự án 116 ha, bao gồm sân golf và 260 lô biệt thự hướng biển.

Thời gian thực hiện dự án

2013 - 2019

Tổng mức đầu tư:

618 tỷ đồng

Tiến độ triển khai:

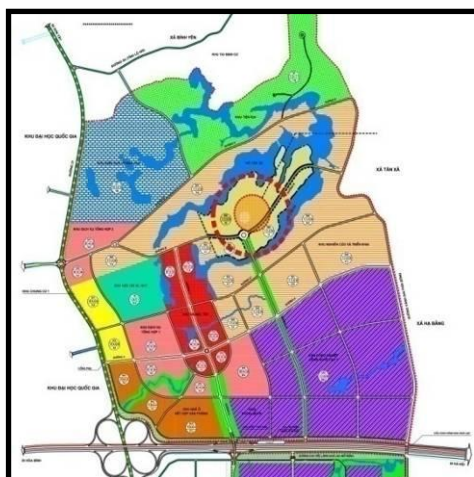
Hiện nay, dự án đã được phê duyệt QH 1/2000 và phê duyệt nhiệm vụ QH 1/500, Chủ đầu tư đang tiến hành quy hoạch tỷ lệ 1/500 và chuẩn bị các công tác cho việc triển khai dự án trong thời gian tới.

Hồ sơ pháp lý:

- Quyết định số 189/QĐ-UBND ngày 19/01/2010 của UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000;

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

▪ Dự án Khu phần mềm CEO



Vị trí:

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

Chủ Đầu tư:

Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O (sở hữu 100%)

Quy mô Dự án:

Tổng diện tích dự án 6,08ha với khoảng 24.847m² sàn xây dựng, trong đó gồm: Khu văn phòng; Khu dịch vụ, tiện ích; Khu kỹ thuật, lưu trữ dữ liệu; Hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Khu vui chơi, thể dục thể thao.

Thời gian thực hiện dự án

2011-2015

Tổng mức đầu tư:

1.047 tỷ đồng

Tiến độ triển khai:

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

Hồ sơ pháp lý:

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

▪ Dự án Tổ hợp Seven Star (D27)



Vị trí:

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

Chủ Đầu tư:

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

Quy mô Dự án:

Dự án có diện tích khoảng 10.756 m², gồm 4 khối nhà cao 33 tầng (03 tầng để chức năng thương mại & 30 tầng tháp chức năng hỗn hợp văn phòng, căn hộ, dịch vụ chung cư, tầng kỹ thuật + 03 tầng hầm đậu xe và các phòng kỹ thuật). Dự án hoàn thành sẽ cung cấp khoảng 1.000 căn hộ cao cấp, 8.000 m² sàn trung tâm thương mại và 14.400 m² sàn văn phòng cho thuê

Thời gian thực hiện dự án

2016 - 2018

Tổng mức đầu tư:

2.000 tỷ đồng

Tiến độ triển khai:

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

Hồ sơ pháp lý:

- Quyết định 39/2007/QĐ-UB ngày 30/3/2007 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phần còn lại Khu ĐTM Cầu Giấy
- Quyết định 1682/QĐ-UBND ngày 27/4/2007 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao BQL đầu tư xây dựng Khu ĐTM Hà Nội làm chủ đầu tư dự án GPMB và san nền sơ bộ ô đất D27 Khu đô thị Cầu Giấy, Hà Nội
- Thỏa thuận liên danh v/v hợp tác đầu tư tham gia dự án BT xây dựng tòa nhà văn phòng hội và hiệp hội tại lô đất D27 Cầu Giấy- Hà Nội

▪ Dự án Trường Cao đẳng Đại Việt



- Vị trí:** Dự án nằm trên vị trí đất của xã Nội Duệ và thị trấn Lim huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh, cách Hà Nội khoảng 20km, trên trục Quốc lộ 1
- Chủ Đầu tư:** Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O (sở hữu 100%)
- Quy mô Dự án:** Tổng diện tích đất thực hiện dự án 16,7ha, với quy mô đào tạo dự kiến 2.000 sinh viên
- Tổng mức đầu tư:** 367 tỷ đồng
- Tiến độ triển khai:** Hiện nay, dự án xây dựng các hạng mục công trình nhằm sớm đưa dự án vào hoạt động theo đúng kế hoạch đề ra
- Hồ sơ pháp lý:** - Quyết định số 1495/QĐ-UBND ngày 06/11/2007 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc thu hồi đất và giao đất cho Công ty CP Đầu tư C.E.O để xây dựng trường Cao đẳng

Tư thực Kinh tế Kỹ thuật Đại Việt tại huyện Tiên Du.

- Quyết định số 816/QĐ-BGDĐT ngày 22/02/2008 của Bộ Giáo dục & Đào tạo về việc thành lập trường Cao đẳng Đại Việt.

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

▪ Dự án Trung tâm Đào tạo CNC Đại Việt



Vị trí:

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

Chủ Đầu tư:

Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O (sở hữu 100%)

Quy mô Dự án:

Tổng diện tích 3,34 ha

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

Thời gian thực hiện dự án

2016 - 2018

Tổng mức đầu tư:

252 tỷ đồng

Tiến độ triển khai:

Hiện nay, dự án xây dựng các hạng mục công trình nhằm sớm đưa dự án vào hoạt động theo đúng kế hoạch đề ra

Hồ sơ pháp lý:

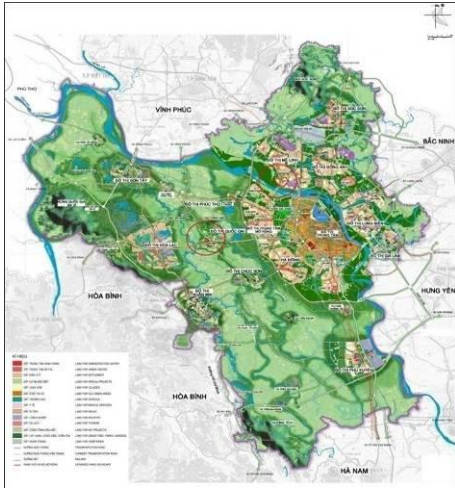
Giấy chứng nhận đầu tư số 01221000019 ngày 08/02/2010

▪ Dự án mỏ đá CEO



Vị trí:	Dự án nằm tại mỏ núi Thung Dược xã Thanh Thủy, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam
Chủ Đầu tư:	Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O (sở hữu 100%)
Quy mô Dự án:	Tổng diện tích 12,3 ha, trữ lượng 11,9 triệu m ³ , 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 Đầu tư C.E.O (95%) và Công ty cổ phần đầu tư công nghệ và xây dựng hạ tầng (5%)

Quy mô Dự án:

Tổng diện tích 12,3 ha, trữ lượng 19 triệu m³, là nguồn cung cấp vật liệu xây dựng cho tỉnh Hà Nam và các tỉnh lân cận.

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)

6.2 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm 2012, 2013 và 6 tháng/2014

Bảng 5: Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ năm 2012, 2013 và 6 tháng/2014

TT	Diễn giải	Năm 2012		Năm 2013		% Tăng/giảm doanh thu năm 2013 so với 2012	6 tháng/ 2014	
		Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)		Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu chuyên nhượng quyền sử dụng đất và hạ tầng	110.498	79,00%	113.226	72,96%	2,47%	67.707	73,63%
2	Doanh thu dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, cho thuê văn phòng	29.366	21,00%	41.970	27,04%	42,92%	24.245	26,37%
	Tổng cộng	139.864	100%	155.196	100%	10,96%	91.952	100%

(Nguồn: BCTCKT (mẹ) năm 2013 và BCTC (mẹ) 6 tháng/2014 của CEO)

Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty hợp nhất năm 2012, 2013 và 6 tháng/2014

TT	Diễn giải	Năm 2012		Năm 2013		% Tăng/giảm doanh thu năm 2013 so với 2012	6 tháng/ 2014	
		Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)		Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu hoạt động xây lắp	52	0,03%	54.137	31,85%	104,565%	0	0,00%
2	Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	110.499	65,76%	58.798	34,59%	-46,79%	67.707	67,34%
3	Doanh thu cung cấp dịch vụ	55.983	33,32%	56.668	33,34%	1,22%	22.240	22,12%
4	Doanh thu bán hàng khác	1.490	0,89%	384	0,23%	-74,26%	10.596	10,54%
	Tổng cộng	168.024	100%	169.987	100%	1,17%	100.543	100%

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2013 và BCTC hợp nhất 6 tháng/2014 của CEO)

Tổng doanh thu thuần hợp nhất của Công ty năm 2013 đạt hơn 169,9 tỷ đồng, tăng nhẹ 1,17% so với năm 2012. Nguyên nhân chủ yếu là do trong năm 2013, với các chính sách hỗ trợ của chính phủ đối với thị trường bất động sản, lãi suất giảm đã giúp thị trường bất động sản có phần sôi động hơn. Ngoài ra, Công ty có thêm một nguồn thu lớn từ hoạt động xây lắp trong năm 2013.

Trong cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất của Công ty giai đoạn năm 2012 - 2013, doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng lớn nhất (chiếm 65,76% trong năm 2012 và 34,59% trong năm 2013). Đứng thứ hai trong cơ cấu doanh thu của Công ty là hoạt động cung

cấp dịch vụ (chiếm 33,32% trong năm 2012 và 33,34% trong năm 2013). Hoạt động cung cấp dịch vụ bao gồm cho thuê văn phòng, kinh doanh nhà hàng (tại Tháp CEO) và xuất khẩu lao động. Do đó, hoạt động cung cấp dịch vụ là mảng luôn đem lại nguồn doanh thu ổn định cho Công ty. Mảng hoạt động xây lắp trong năm 2012 chỉ chiếm tỷ trọng thấp (chiếm 0,03%) thì bước sang năm 2013, mảng hoạt động này đã chiếm 31,85% trong năm 2013. Mảng hoạt động bán hàng chiếm tỷ trọng nhỏ (dưới 1%).

6 tháng đầu năm 2014, cơ cấu doanh thu thuần của Công ty vẫn được duy trì khi hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động cung cấp dịch vụ vẫn là hai mảng hoạt động chiếm tỷ trọng lớn nhất và chủ yếu (lần lượt chiếm 67,34% và 22,12%) trong tổng doanh thu thuần. Còn lại là doanh thu bán hàng khác, chiếm tỷ trọng 10,54%. Trong 6 tháng đầu năm 2014, Công ty chưa phát sinh doanh thu từ hoạt động xây lắp.

Bảng 7: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty mẹ năm 2012, 2013 và 6 tháng/2014

TT	Diễn giải	Năm 2012			Năm 2013			% Tăng/ giảm LN gộp năm 2013 so với 2012	6 tháng/2014		
		LN gộp (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	LN gộp/ DTT (%)	LN gộp (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	LN gộp/ DTT (%)		LN gộp (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	LN gộp/ DTT (%)
1	Lợi nhuận gộp chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hạ tầng	20.078	51,66%	14,35%	34.155	55,40%	22,01%	70,12%	16.407	52,37%	17.84%
2	Lợi nhuận gộp dịch vụ sản giao dịch bất động sản, cho thuê văn phòng	18.786	48,34%	13,43%	27.496	44,60%	17,72%	46,36%	14.922	47,63%	16.23%
	Tổng cộng	38.864	100%	27,79%	61.650	100%	39,72%	58,63%	31.329	100%	34,07%

(Nguồn: BCTCKT (mẹ) năm 2013 và BCTC (mẹ) 6 tháng/2014 của CEO)

Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty hợp nhất năm 2012, 2013 và 6 tháng /2014

TT	Diễn giải	Năm 2012			Năm 2013			% Tăng/ giảm LN gộp năm 2013 so với 2012	6 tháng/2014		
		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 từ hoạt động xây lắp	-4	-0,01%	0,00%	10.029	14,70%	5,90%	248.088%	0	0	0,00%
2	Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản	24.793	41,05%	14,76%	25.617	37,55%	15,07%	3,3%	16.406	43,22%	16,32%

TT	Diễn giải	Năm 2012			Năm 2013			% Tăng/ giảm LN gộp năm 2013 so với 2012	6 tháng/2014		
		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 (%)
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động cung cấp dịch vụ	35.563	58,89%	21,17%	32.724	47,97%	19,25%	-8,0%	14.468	38,12%	14,39%
4	Lợi nhuận gộp từ bán hàng	41	0,07%	0,02%	-148	-0,22%	-0,09%	-465,0%	7.081	18,66%	7,04%
	Tổng cộng	60.393	100%	35,94%	68.222	100%	40,13%	13,0%	37.955	100%	37,75%

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2013 và BCTC hợp nhất 6 tháng/2014 của CEO)

Năm 2013, lợi nhuận gộp của Công ty đạt 68,2 tỷ đồng, tăng 13% so với năm 2012. Trong cơ cấu lợi nhuận gộp trong giai đoạn năm 2012-2013, hoạt động cung cấp dịch vụ là hoạt động chiếm tỷ trọng lớn nhất (chiếm 58,89% trong năm 2012 và 47,97% trong năm 2013), hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng lớn thứ hai (chiếm 41,05% trong năm 2012 và 37,55% trong năm 2013). Mạng hoạt động xây lắp bắt đầu có đóng góp vào lợi nhuận gộp từ năm 2013 (chiếm tỷ trọng 14,7%).

Trong 6 tháng năm 2014, lợi nhuận gộp trên doanh thu thuần của hoạt động bất động sản tỷ trọng lớn nhất (43,22%) trên tổng lợi nhuận gộp do công ty đẩy mạnh công tác bán hàng nhằm thu hồi vốn.

Chi phí sản xuất

Bảng 9: Chi phí sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2012, 2013 và 6 tháng/2014

TT	Chi phí sản xuất kinh doanh	Năm 2012		Năm 2013		6 tháng/2014	
		Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)
1	Giá vốn hàng bán	107.631	67,28%	101.766	71,26%	62.588	78.29%
2	Chi phí tài chính	14.692	9,18%	13.558	9,49%	5.117	6.40%
3	Chi phí bán hàng	2.688	1,68%	916	0,64%	277	0.35%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	34.952	21,85%	26.577	18,61%	11.959	14.96%
	Tổng cộng	159.963	100%	142.817	100%	79.941	100,00%

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2013 và BCTC hợp nhất 6 tháng/2014 của CEO)

Các khoản chi phí liên quan đến sản xuất kinh doanh của Công ty như chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp có xu hướng giảm dần qua các năm do chính sách tiết kiệm và quản lý chặt chẽ chi phí của Công ty trong thời điểm kinh doanh khó khăn chung của cả nền kinh tế.

6.3 Hoạt động Marketing

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

- Công ty có 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 có một chiến lược dài hạn cho thương hiệu của mình và luôn lập kế hoạch năm để từng bước thực hiện chiến lược đó. Kế hoạch marketing và truyền thông bám sát mục tiêu kinh doanh, được các phòng, ban, công ty thành viên góp ý trước khi trình Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.
- CEO đã và đang thực hiện rất nhiều hình thức PR, truyền thông hiệu quả để quảng bá tốt cho thương hiệu của mình như: xây dựng và phát triển hệ thống website, thực hiện tốt công tác quản trị thương hiệu; quảng cáo, PR trên báo giấy, báo hình, báo mạng, các hoạt động truyền thông cộng đồng, tham gia công tác từ thiện xã hội.

Bảng 10: Tình hình hoạt động PR - Marketing trong năm 2013

Thời gian	Hoạt động PR - Marketing	Nội dung
Tháng 5/2013	Quảng cáo trên Thời báo Kinh tế Việt Nam	Thông tin chung về CEO Group
Tháng 5/2013	Quảng cáo trên Tạp chí Bất động sản	Thông tin chung về CEO Group và các dự án bất động sản
Tháng 4/2013	Tài trợ giải Golf Invitational Tournament 2013	Logo và Banner
Tháng 9/2013	Thay mới biển quảng cáo dự án Sunny Garden City (Quốc Oai, Hà Nội)	Phối cảnh tổng thể và thông tin dự án
Tháng 9/2013	Quảng cáo trên kênh truyền hình Info TV	TVC dự án Sunny Garden City
Tháng 10/2013	Ủng hộ đồng bào lũ lụt tại Hương Sơn, Hà Tĩnh	Ủng hộ nạn nhân cơn bão số 10 bằng tiền và hiện vật
Tháng 12/2013	Xây dựng lại cổng thông tin chính thức của www.ceogroup.vn cùng các trang dự án: www.sunnygardencity.vn và www.riversilkcity.vn	Xây dựng lại giao diện và nâng cấp tính năng nhằm cập nhật tốt hơn các thông tin, hoạt động và tình hình triển khai dự án của CEO Group
Tháng 12/2013	Tham gia Cúp Thi đua Doanh nghiệp Thăng Long (thuộc Ban Thi đua Khen thưởng Thành phố Hà Nội), nhận thành tích Cờ Thi đua xuất sắc Thành phố Hà Nội 2013	Đơn vị xuất sắc trong hoạt động sản xuất, kinh doanh năm 2013.

Nguồn: CEO

Kế hoạch hoạt động PR - Marketing trong năm 2014

Năm 2014, CEO tập trung mạnh mẽ vào hoạt động marketing các dự án sẽ được đưa vào kinh doanh hoặc tiếp tục kinh doanh trong năm như: Riversilk City (Hà Nam), Sunny Garden City và Bamboo Garden (Quốc Oai, Hà Nội), Sonasea Villas & Resort (Phú Quốc)...

Bên cạnh đó, CEO cũng chú trọng đến việc minh bạch thông tin, tiếp tục xây dựng hình ảnh một tập đoàn phát triển bền vững, trở thành thương hiệu mạnh trong lĩnh vực bất động sản và đào tạo cung ứng nhân lực. Các hoạt động truyền thông cũng như từ thiện xã hội tiếp tục được quan tâm trong năm 2014.

Đặc biệt, CEO đã định vị được các kênh truyền thông chủ lực trong năm 2014, đồng thời xác định nâng cao chất lượng các hoạt động từ thiện nhằm đóng góp tốt hơn cho cộng đồng.

Việc quảng bá hình ảnh, thương hiệu của Công ty trên thị trường: Quảng cáo, website, các ấn phẩm giới thiệu công ty, các sự kiện liên quan đến công tác bán hàng và khởi công dự án, minh bạch thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng...

Công tác nghiên cứu, phát triển thị trường, các hoạt động Công ty tham gia để quảng cáo hình ảnh của Công ty: Hội chợ, triển lãm, hội thảo, hoạt động xã hội khác...

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

- Biểu tượng logo của Công ty:



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

- **Cụm ký tự CEO:** Là chữ cái viết tắt tiếng Anh của các lĩnh vực kinh doanh chính:

- + C trong **Construction**: đầu tư xây dựng.
- + E trong **Real Estate** và **Education**: bất động sản và đào tạo, phát triển nhân lực.
- + O trong **Organization**: tổ chức.

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

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

- **Màu sắc:** Logo CEO có sự kết hợp của 4 màu sắc (xanh lá cây, cam, xanh nước biển, trắng) bao gồm cả gam nóng và gam lạnh, đại diện cho năng lượng dương và âm, trong đó:
 - + Màu xanh lá tượng trưng cho mùa xuân, mùa đâm chồi nảy lộc, thể hiện sức sống mạnh mẽ, mang lại cho con người nhiều niềm vui, niềm tin.
 - + Màu cam tượng trưng cho tinh thần đổi mới và khát vọng vươn lên.
 - + Xanh nước biển là màu của hòa bình và hy vọng.
 - + Màu trắng thể hiện sự hiện đại, khác biệt, là niềm tin và cam kết của CEO về những lợi ích mang đến cho khách hàng, cộng đồng, xã hội
 - + Chữ CEO màu trắng trong tổng thể logo là một điểm nhấn với ý nghĩa thể hiện sự khác biệt về chất lượng và năng lực cạnh tranh của các sản phẩm, dịch vụ của CEO Group.
- **Hình khối**

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

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

 - + Lĩnh vực bất động sản mang đến cho khách hàng những sản phẩm hiện hữu, có giá trị lớn về vật chất và nhiều giá trị vô hình khác.
 - + Trong lĩnh vực giáo dục đào tạo, CEO Group nỗ lực mang lại nền tảng tri thức, kỹ năng, hiểu biết, giúp làm giàu giá trị văn hóa và tinh thần cho mỗi người.

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

Slogan “Vì cuộc sống chất lượng hơn” được đặt ở phía trên bên phải logo cùng 3 mảng màu cách điệu hình mũi tên có màu sắc trùng với 3 khối hình của logo, thể hiện sự vươn lên không ngừng nghỉ và cùng vươn tới một mục tiêu.
- **Đăng ký nhãn hiệu:** Không chỉ khẳng định thương hiệu và được cấp bảo hộ nhãn hiệu tại thị trường trong nước, từ năm 2011, CEO đã đăng ký và được bảo hộ thương hiệu tại nhiều quốc gia trên thế giới như Hoa Kỳ, Pháp, Australia, Anh, Đức, Ý, Hàn Quốc, Singapore và một số quốc gia khác.

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

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

TT	Hợp đồng	Khách hàng	Sản phẩm/dịch vụ	Thời gian thực hiện	Trị giá hợp đồng (triệu đồng)
1	165/HĐXL/2009/CEO-KTKT ngày 12/02/2009	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công Đường GT	Đến năm 2015	29.225,584
2	166/HĐXL/2009/CEO-KTKT ngày 12/02/2009	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công HT thoát nước mưa	Đến năm 2015	12.530,776
3	164/HĐXL/2009/CEO-KTKT ngày 12/02/2009	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công HT thoát nước bản	Đến năm 2015	5.349,616
4	92/HĐXL/2009/CEO-KTKT ngày 14/05/2010	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công HT hào kỹ thuật	Đến năm 2015	11.863,443
5	72/HĐXL/2010/CEO-KTKT ngày 28/04/2010	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công HT cấp nước	Đến năm 2015	2.049,258
6	73/HĐXL/2010/CEO-KTKT ngày 29/04/2010	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công HT điện hạ tầng	Đến năm 2015	16.373,007
7	114A HĐXL/2010/CEO-KTKT ngày 16/11/2010	CTCP đầu tư xây dựng Phục Hưng số 7	Thi công xây dựng Nhà biệt thự - phần móng 34 căn	Đến năm 2014	15.209,831
8	113A HĐXL/2010/CEO-KTKT ngày 16/11/2010	CTCP đầu tư Lạc Hồng	Thi công xây dựng Nhà biệt thự - phần móng 38 căn	Đến năm 2014	11.434,977
9	14A HĐXL/2011/CEO-KTKT ngày 01/04/2011	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công xây dựng Nhà biệt thự - phần móng 17 căn	Đến năm 2014	14.188,929
10	27A HĐXL/2011/CEO-KTKT ngày 5/10/2011	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công xây dựng Nhà biệt thự - phần móng 16 căn	Đến năm 2014	9.647,792
11	28A/HĐXL/2011/CEO-KTKT ngày 10/12/2011	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công xây dựng Nhà biệt thự - Kết cấu thân và xây thô 86 căn	Đến năm 2015	94.687,057
12	21A HĐXL/2011/CEO-KTKT ngày 19/05/2011	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công xây dựng Nhà biệt thự - Kết cấu thân và xây thô 23 căn	Đến năm 2015	12.599,318

TT	Hợp đồng	Khách hàng	Sản phẩm/dịch vụ	Thời gian thực hiện	Trị giá hợp đồng (triệu đồng)
13	04HĐXD/2012/CEO-KTKT ngày 15/6/2012	Công ty CP bê tông đúc sẵn Thăng Long	Cung cấp và thi công ép cọc bê tông, cốt thép đúc sẵn 52 căn BT	Đến năm 2014	18.206,836
14	08/HĐXL/2012/CEO-KTKT ngày 13/7/2012	CTCP tập đoàn công nghệ Thiên Sơn	Thi móng biệt thự 52 căn - Thiên Sơn	Đến năm 2014	14.488,223
15	07/HĐXL/2012/CEO-KTKT ngày 06/6/2012	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công xây dựng nhà biệt thự 23 căn lô N04-Phần xây thô, trát ngoài, chống thấm ban công và sân phơi, láng phẳng và chống thấm mái...	Đến năm 2015	9.324,870
16	10A/HĐXL/2012/CEO-KTKT ngày 10/8/2012	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O	Thi công xây dựng nhà biệt thự 86 căn Phần xây thô, trát ngoài, chống thấm ban công và sân phơi, láng phẳng và chống thấm mái...	Đến năm 2015	14.998,836
17	14 CCLĐ/2012/CEO-KTKT ngày 20/08/2012	Cty CP cửa sổ nhựa Châu Âu (Eurowindow)	Cung cấp, lắp đặt cửa nhựa lõi thép uPVC cho 27 căn biệt thự-Khu đô thị Quốc Oai	Đến năm 2015	9.835,682
18	04HĐXD/2012/CEO-KTKT ngày 15/6/2012	Công ty CP bê tông đúc sẵn Thăng Long	Cung cấp và thi công ép cọc bê tông, cốt thép đúc sẵn 57 căn BT	Đến năm 2015	26.697,392
19	06/HĐXL/2013/CEO-KTKT	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 thấm mái...	Đến năm 2015	56.939,787

TT	Hợp đồng	Khách hàng	Sản phẩm/dịch vụ	Thời gian thực hiện	Trị giá hợp đồng (triệu đồng)
20	01HĐXD/2014/CEO-KTKT ngày 08/01/2014	Công ty CP bê tông đúc sẵn Thăng Long	Cung cấp và thi công ép cọc Bê tông cốt thép dự ứng lực 400x400 mm-Dự án Khu nhà ở XH	Đến năm 2015	17.961,755
	Tổng cộng				403.612,969

(Nguồn: CEO)

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7.1 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

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

Chỉ tiêu	Năm 2012 (VND)	Năm 2013 (VND)	% Tăng/ giảm của năm 2013 so với 2012	6 tháng năm 2014 (VND)
Tổng giá trị tài sản	998.402.696.875	911.474.961.070	(8,71%)	908.249.732.686
Doanh thu thuần	139.864.480.751	155.195.510.641	10,96%	91.951.886.802
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	38.864.217.629	61.650.963.553	58,63%	31.329.206.547
Doanh thu hoạt động tài chính	15.999.837.254	1.562.330.955	(90,24%)	8.648.227
Chi phí tài chính	20.982.127.780	15.715.146.639	(25,10%)	6.086.072.100
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	16.041.547.101	32.947.242.898	105,39%	19.904.092.111
Lợi nhuận (lỗ) khác	542.408.840	386.549.271	(28,73%)	106.352.861
Lợi nhuận trước thuế	16.583.955.941	33.333.792.169	101,00%	20.010.444.972
Thuế TNDN	1.068.578.472	8.044.096.784	652,78%	4.439.779.067
Lợi nhuận sau thuế	15.515.377.469	25.289.695.385	63,00%	15.570.665.905

(Nguồn: BCTCKT (mẹ) năm 2013 và BCTC (mẹ) 6 tháng/2014 của CEO)

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

Chỉ tiêu	Năm 2012 (VND)	Năm 2013 (VND)	% Tăng/ giảm của năm 2013 so với 2012	6 tháng năm 2014 (VND)
Tổng giá trị tài sản	891.299.017.267	872.182.090.048	(2,14%)	906.535.311.046
Doanh thu thuần	168.024.053.016	169.987.401.254	1,17%	100.543.816.914
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	60.392.599.210	68.221.535.446	12,96%	37.955.668.647
Doanh thu hoạt động tài chính	2.677.693.928	1.389.444.257	(48,11%)	89.881.743
Chi phí tài chính	14.692.190.185	13.557.966.861	(7,72%)	5.117.657.505
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	10.738.100.146	28.559.768.567	165,97%	20.690.998.928
Lợi nhuận (lỗ) khác	(1.752.457.022)	1.228.495.540	-	(1.116.495)

Lợi nhuận trước thuế	8.982.379.041	29.787.562.164	231,62%	20.813.259.494
Thuế TNDN	4.544.000.929	8.986.453.970	97,77%	5.363.180.389
Lợi nhuận sau thuế	4.438.378.112	21.253.374.713	378,85%	15.450.079.105
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	598.801.838	571.311.116	(4,59%)	1.338.639.299
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	3.839.576.274	20.682.063.597	438,65%	14.111.439.806
Tỷ lệ trả cổ tức (%)	0,00%	7,5% (*)	-	-

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2013 và BCTC hợp nhất 6 tháng/2014 của CEO)

(*) Theo Nghị Quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2014 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2014

Đối với kết quả kinh doanh của Công ty mẹ: Trong năm 2013, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế lần lượt đạt 155,2 tỷ đồng và 25,3 tỷ đồng, tương ứng tăng 10,96% và 63,00% so với năm 2012. Nguyên nhân chủ yếu là do trong năm 2013, doanh thu tại các căn biệt thự dự án Quốc Oai của Công ty có giá bán cao hơn trong khi đó giá vốn hàng bán không thay đổi nhiều so với năm 2012. Ngoài ra, do trong năm 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 CEO sở hữu 100% vốn điều lệ. Theo đó, CEO đã quyết định chuyển hạch toán doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động cung cấp dịch vụ tại dự án Tháp CEO về công ty mẹ. Đây chính là mảng hoạt động đem lại doanh thu ổn định và có tỷ suất lợi nhuận cao hơn so với các mảng hoạt động khác của CEO. Vì vậy, điều này đã góp phần giúp cho tốc độ tăng trưởng lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh cao hơn so với tốc độ tăng trưởng doanh thu thuần của Công ty mẹ trong năm 2013. Cũng trong năm 2013, doanh thu hoạt động tài chính của Công ty mẹ chỉ đạt 1,56 tỷ đồng, giảm mạnh 90,24% so với năm 2012 và lợi nhuận khác của Công ty là 386,5 triệu đồng do Công ty đã thực hiện thanh lý 02 ô tô của Công ty.

Trong năm 2012, lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ tính cho hoạt động kinh doanh hoạt động thông thường, không tính cho hoạt động kinh doanh bất động sản do lợi nhuận chịu thuế của hoạt động này bị âm. Do vậy, chi phí thuế TNDN năm 2012 chỉ là 1.068.578.472 đồng

Đối với kết quả kinh doanh hợp nhất: Trong năm 2013, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của Công ty lần lượt đạt hơn 169,9 tỷ đồng và 21,2 tỷ đồng, tương ứng tăng 1,17% và 378,85% so với năm 2012. Doanh thu của CEO trong các năm vừa qua chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản (hiện mới chỉ có dự án Quốc Oai đem lại doanh thu, các dự án khác vẫn đang trong quá trình triển khai đầu tư) và hoạt động cung cấp dịch vụ (cho thuê văn phòng và kinh doanh nhà hàng tại dự án Tháp CEO). Trong năm 2013, doanh thu tài chính hợp nhất chỉ đạt gần 1,4 tỷ đồng, giảm mạnh 48,11% so với năm 2012. Nguyên nhân là do trong năm 2013, khoản lãi tiền gửi Ngân hàng của Công ty giảm. Trong năm 2012, lợi nhuận khác của Công ty âm hơn 1,75 tỷ đồng chủ yếu là khi thực hiện chuyển giao dự án Tháp CEO về Công ty mẹ, CEO Quốc tế phải tính thêm chi phí khác phân chênh lệch giữa doanh thu cho thuê đã kết chuyển và doanh thu cho thuê thực tế được kết chuyển

Đối với kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con: Nếu như trong năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con của CEO đều có lãi thì sang năm 2013, chỉ có 03 công ty con là CEO Quốc tế, CEO Xây dựng và CEO Dịch vụ hoạt động kinh doanh có lãi, trong khi đó CEO Phú Quốc, Trường Cao đẳng Đại Việt lại có kết quả kinh doanh lỗ.

Trong năm 2012, số thuế TNDN hiện hành là 4.544.000.929 đồng, trong đó thuế TNDN của công ty mẹ là 1.068.578.472 đồng và các công ty con là 3.475.422.457 đồng. Trong năm 2012 doanh thu, lợi nhuận của các công ty con chủ yếu là doanh thu cung cấp dịch vụ cho công ty mẹ và chiếm tỷ trọng lớn (78%) trong tổng doanh thu hợp nhất nên lợi nhuận hợp nhất giảm nhiều trong khi thuế TNDN hiện hành không bị loại khi hợp nhất.

Trong 6 tháng năm 2014, Công ty vẫn duy trì được kết quả hoạt động kinh doanh ổn định với doanh thu thuần hợp nhất đạt 100,543 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 15,450 tỷ đồng, tương ứng đạt 58.23% và 53,37% so với kế hoạch cả năm 2014.

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

Thuận lợi:

❖ Về mặt chủ quan:

- Bộ máy quản lý của Công ty ổn định, phát huy được hiệu quả. Đội ngũ cán bộ nhân viên của Công ty trẻ, năng động, có trình độ chuyên môn, giàu kinh nghiệm và gắn bó lâu năm.
- Công ty có các cổ đông chiến lược là các định chế tài chính như Ngân hàng TMCP Quân đội, Công ty tài chính TNHH một thành viên Bru điện, Công ty Cổ phần Chứng khoán MB, do đó Công ty nhận được sự hỗ trợ quý báu về mặt tài chính và quản trị. Đặc biệt ngày 22/7/2014, CEO Group và BIDV đã ký kết thỏa thuận hợp tác toàn diện, cam kết tăng cường hợp tác toàn diện, lâu dài và bền vững nhằm khai thác thế mạnh và tiềm năng phát triển của cả hai bên.



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

- Mặc dù thị trường bất động sản khó khăn, trong đó một trong những nguyên nhân quan trọng nhất là tác động của chính sách tiền tệ thắt chặt với ngành bất động sản, kèm theo lãi suất và lạm phát cao, CEO sử dụng ít nợ vay và luôn duy trì cơ cấu vốn ở mức an toàn. Bên cạnh đó, Công ty có nguồn thu khá đều từ công trình Tháp Văn Phòng CEO tại đường Phạm Hùng. Hiện nay tỷ lệ lấp đầy của Tháp là 97% với các khách thuê là

các thương hiệu lớn như BIDV, PVX, DKSH, FECON,...

- Với hơn 12 năm hình thành và phát triển, hiện nay thương hiệu CEO 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:**

- Diễn biến thuận lợi của nền Kinh tế thế giới tác động tích cực đến nền Kinh tế Việt Nam thông qua dòng vốn FDI, kiều hối, sẽ tác động tích cực đến thị trường Bất động sản.
- Thị trường bất động sản Việt Nam vẫn còn một lượng cầu khá lớn do tốc độ tăng dân số, cơ cấu dân số trẻ, sự dịch chuyển dân cư và tốc độ đô thị hóa. Tiêu thụ của thị trường bất động sản suy giảm trong thời gian vừa qua ngoài nguyên nhân chính sách tài chính tiền tệ và suy thoái kinh tế, còn liên quan mật thiết đến việc cơ cấu cung cầu bất hợp lý. Đó là việc cung bất động sản ở phân khúc cao cấp lớn trong khi nguồn cầu lại dồi dào ở phân khúc hạng trung. Do đó, thị trường bất động sản hứa hẹn còn rất nhiều tiềm năng cho những doanh nghiệp chọn đúng chiến lược.
- Chính phủ đã có những chính sách tháo gỡ khó khăn cho SXKD, tạo môi trường thuận lợi hơn cho các nhà đầu tư trong đó có chính sách cho người nước ngoài được mua nhà tại Việt Nam và được phép kinh doanh đất nền.
- Hạ tầng kỹ thuật đất nước ngày càng hoàn thiện. Mô hình đặc khu Kinh tế được thể chế hóa trong Hiến pháp 2013 sửa đổi tạo điều kiện để 03 đặc khu Kinh tế ra đời: Vân Đồn, Vân Phong và Phú Quốc. Đây chính là lợi thế đối với các Dự án của CEO tại đảo Phú Quốc.

Khó khăn:

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

- Bất động sản và các ngành liên quan đến lĩnh vực xây dựng, đầu tư cơ sở hạ tầng là những ngành mang đặc tính chu kỳ. Cụ thể, sự phát triển của những ngành này gắn liền với chu kỳ và giai đoạn phát triển của nền kinh tế.
- Diễn biến không thuận lợi của nền kinh tế dẫn đến những rủi ro đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, xây dựng, đầu tư cơ sở hạ tầng như: khó khăn trong huy động vốn dẫn đến chậm tiến độ thực hiện dự án, cầu giảm dẫn tới rủi ro trong thương mại hóa các sản phẩm đã hoàn thành... Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng, đầu tư cơ sở hạ tầng, CEO Đầu tư bị ảnh hưởng bởi những khó khăn tiềm ẩn này.
- Ngoài ra, tiến độ thực hiện dự án không chỉ phụ thuộc vào bản thân doanh nghiệp mà còn phụ thuộc vào thời gian tìm kiếm dự án, thời gian đền bù giải phóng mặt bằng và thời gian xây dựng công trình, đặc biệt giai đoạn hiện nay, thể chế được thiết kế theo hướng ngày càng chặt chẽ hơn để quản lý lĩnh vực kinh doanh Bất động sản trong đó có quy định về việc thỏa thuận đền bù GPMB, ký quỹ triển khai các Dự án, ứng vốn từ Dự án phải có bảo lãnh Ngân hàng, do đó thời gian mỗi khâu có thể kéo dài, đặc biệt là khâu giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến tiến độ dự án, kéo theo tăng chi phí tài chính, cũng như chi phí quản lý của các công trình, các Dự án có khả năng bị thu hồi.

- Việt Nam đã gia nhập WTO vì vậy trong thời gian tới các lĩnh vực như đầu tư dự án và kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp v.v... sẽ chịu áp lực cạnh tranh trực tiếp rất lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính, quản lý, công nghệ và nhân lực. Bên cạnh đó, hiện nay trên thị trường bất động sản, xây dựng đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn hoạt động trong lĩnh vực xây dựng. Những công ty này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của công ty.

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

8.1 Vị thế của Công ty trong ngành

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

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

Bên cạnh lĩnh vực bất động sản, trụ cột kinh doanh thứ hai của Công ty là lĩnh vực giáo dục và đào tạo. Hiện nay, Công ty đang là chủ sở hữu của Trường Cao đẳng Đại Việt, với đội ngũ cán bộ giàu kinh nghiệm và có chuyên môn cao, nâng vị thế và uy tín của Công ty trên thị trường.

8.2 Triển vọng phát triển của ngành

Với tốc độ tăng trưởng dân số của Việt Nam như hiện nay cộng với sự phát triển lạc quan về kinh tế trong tương lai thì nhu cầu nhà ở sẽ tăng lên. 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 m² sàn nhà ở, mỗi năm xây dựng mới được khoảng 70 triệu m² sàn. Hiện tại số m² tính theo đầu người khoảng 16m². Định hướng phát triển đến năm 2020, số m² nhà ở bình quân trên đầu người là 25m² với số dân dự kiến là 100 triệu dân. Như vậy, đến năm 2020 chúng ta cần khoảng 2,5 tỷ m² sàn nhà ở, trong khi đó hiện tại có khoảng 1,5 tỷ m² sàn, trong 10 năm tới Việt Nam cần xây dựng 1 tỷ m² sàn nhà ở nữa (mỗi năm 100 triệu m²).

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

Bảng 14: So sánh kết quả kinh doanh của Công ty với một số công ty trong ngành năm 2013

Mã CP	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	Tổng tài sản (triệu đồng)	Doanh thu thuần (triệu đồng)	Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	ROA	ROE
DXG	527.997	633.133	1.268.215	342.591	89.730	7,08%	14,17%
HDG	556.874	750.176	2.327.799	988.683	143.197	6,15%	19,09%
NBB	358.606	1.309.792	3.084.056	202.740	24.429	0,79%	1,87%
NTL	636.000	850.387	1.323.357	453.946	92.148	6,96%	10,84%

Mã CP	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	Tổng tài sản (triệu đồng)	Doanh thu thuần (triệu đồng)	Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	ROA	ROE
TDH	381.504	1.361.151	2.259.697	409.482	19.459	0,86%	1,43%
CEO	343.120	400.498	872.182	169.987	21.253	2,41%	5,31%

Nguồn: BCTCKT năm 2013 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 vẫn được điều hành hoạt động ổn định và đạt được kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh khả quan như trên.

Về năng lực quản lý điều hành

Cổ đông chiến lược của Công ty là các định chế tài chính lớn như Ngân hàng TMCP Quân đội, Công ty tài chính TNHH một thành viên Bưu điện, Công ty Cổ phần Chứng khoán MB, và đối tác toàn diện là BIDV, do đó Công ty nhận được sự hỗ trợ quý báu về mặt tài chính và quản trị.

Về vị trí các khu dự án

Hiện nay, CEO đang sở hữu 16 dự án ở Hà Nội và khắp các tỉnh thành trên cả nước, với tổng quỹ đất là trên 700 ha. Các dự án của CEO đều nằm trong các khu vực khá đặc địa, có lợi thế kinh doanh cao và ở tại các khu vực du lịch nổi tiếng và nhiều tiềm năng như khu phức hợp Bãi Trường, Xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Về loại hình kinh doanh

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

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

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

9. Chính sách đối với người lao động

Tình hình lao động

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Công ty, vì vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Đội ngũ nhân sự của CEO trẻ, năng động, giàu lòng

nhiệt huyết, có năng lực triển khai dự án. Tính đến thời điểm 31/12/2013, tổng số lao động trong Công ty là 122 người. Cơ cấu lao động cụ thể như sau:

Bảng 15: Tình hình lao động trong Công ty

Loại lao động	Số lượng (người)
Phân theo giới tính	122
▪ Nam	63
▪ Nữ	59
Phân theo trình độ học vấn	122
▪ Trình độ trên đại học	08
▪ Trình độ đại học	52
▪ Trình độ cao đẳng và trung cấp	25
▪ Đối tượng khác	37

(Nguồn: CEO)

Chính sách đối với người lao động

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

- *Trân trọng con người:*

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

- *Chuyên nghiệp:*

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

+ Tôn trọng cam kết;

+ Phục tùng kỷ luật;

+ Thành thực trong tác nghiệp;

+ Nỗ lực hết mình cho những chuẩn mực hoàn hảo.

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

- *Thích ứng:*

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

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

▪ **Chế độ làm việc**

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

▪ **Chính sách tuyển dụng**

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

▪ **Chính sách đào tạo**

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

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

- Công ty xây dựng đầy đủ Quy chế tiền lương, Quy chế thi đua khen thưởng, theo đó người lao động được trả lương, thưởng theo năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc. Hàng tháng, quý, năm đều có đánh giá để xét trả lương, xét khen thưởng các danh hiệu. Mức lương trung bình hàng tháng của người lao động là 6,5 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.....

10. Chính sách cổ tức

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

- Công ty chỉ được chi trả cho cổ đông khi công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình

kinh doanh theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

- Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

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

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

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

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản

❖ 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 Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013. Cụ thể:

Bảng 16: Thời gian khấu hao tài sản cố định hữu hình

Nhóm tài sản cố định	Số năm khấu hao
Nhà cửa vật kiến trúc	05 – 47
Phương tiện vận tải	05 – 09
Máy móc thiết bị	03 – 04
Thiết bị dụng cụ quản lý	02– 05
Tài sản cố định khác	02– 05

Nguồn: CEO

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

Nhóm tài sản cố định	Số năm khấu hao
Thương hiệu Công ty (sáng tác ca khúc truyền thống CEO)	05
Phần mềm kế toán	03
Nhãn hiệu hàng hóa quốc tế	05

Nguồn: CEO

❖ **Mức lương bình quân:**

Bảng 18: Mức lương bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013
Mức lương bình quân (triệu VND/người/tháng)	6,4	6,5

Nguồn: CEO

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

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

Công ty luôn thực hiện tốt các khoản nợ đến hạn. Căn cứ vào báo cáo tài chính đã kiểm toán 2013, Công ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

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

Bảng 19: Các khoản phải nộp theo luật định

Năm	31/12/2012 (VND)	31/12/2013 (VND)	30/6/2014 (VND)
Thuế GTGT hàng bán nội địa	15.859.788.301	8.209.452.106	3.519.325.543
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.418.416.062	8.482.357.111	11.853.146.748
Thuế thu nhập cá nhân	223.841.153	308.622.367	408.456.728
Tổng cộng	25.502.045.516	17.000.431.584	15.780.929.019

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2013 và BCTC hợp nhất 6 tháng/2014 của CEO)

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

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

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

Bảng 20: Trích lập các quỹ theo luật định

Năm	31/12/2012 (VND)	31/12/2013 (VND)	30/6/2014 (VND)
Quỹ đầu tư phát triển	23.299.763.883	23.967.659.270	24.041.115.256
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	64.527.883	136.172.652	136.172.652
Quỹ dự phòng tài chính	14.190.649.637	13.679.920.363	16.223.056.625
Tổng cộng	37.554.941.403	37.783.752.285	40.400.344.533

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2013 và BCTC hợp nhất 6 tháng/2014 của CEO)

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

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

❖ **Tình hình công nợ hiện nay**

- Các khoản phải thu

Bảng 21: Các khoản phải thu

Chỉ tiêu	31/12/2012 (VND)	31/12/2013 (VND)	30/06/2014 (VND)
Các khoản phải thu ngắn hạn	60.514.736.687	108.773.057.636	143.095.304.732
Phải thu của khách hàng	25.147.137.135	49.346.296.282	76.404.217.634
Trả trước cho người bán	10.732.249.598	32.096.686.938	40.150.253.846
Các khoản phải thu khác	24.635.349.954	27.330.074.416	26.540.833.252
Các khoản phải thu dài hạn	1.347.362.135	1.445.362.135	1.347.362.135

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2013 và BCTC hợp nhất 6 tháng/2014 của CEO)

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

- Chi tiết các khoản phải thu khác

Tại thời điểm 30/06/2014, giá trị các khoản phải thu khác là 26.540.833.252 đồng, trong đó 25.700.000.000 đồng là khoản phải thu từ Ban đền bù giải phóng mặt bằng Quốc Oai.

- Hàng tồn kho

Bảng 22: Chi tiết hàng tồn kho

Chỉ tiêu	31/12/2012 (VND)	31/12/2013 (VND)	30/6/2014 (VND)
Nguyên vật liệu	4.973.020	2.671.585	7.167.329
Công cụ dụng cụ	17.828.122	6.556.374	5.622.958
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	334.767.093.246	320.984.716.513	284.665.836.596
Hàng hóa	64.596.120	99.852.320	146.008.748

Chỉ tiêu	31/12/2012 (VND)	31/12/2013 (VND)	30/6/2014 (VND)
Thành phẩm	624.405.657	193.992.925	193.992.925
Tổng cộng	335.478.896.165	321.287.789.717	285.018.628.556

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2013 và BCTC hợp nhất 6 tháng/2014 của CEO)

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

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

Chỉ tiêu	31/12/2012 (VND)	31/12/2013 (VND)	30/6/2014 (VND)
Dự án Quốc Oai (Sunny Garden City)	304.424.121.059	271.860.790.742	227.678.008.832
Dự án Hà Nam (River Silk City)	21.514.302.428	33.390.249.338	39.663.256.438
Dự án Chi Đông	117.790.265	246.146.548	249.969.276
Dự án Phú Quốc (Sonasea River Silk City)	3.634.400.006	8.138.576.750	9.725.648.915
Dự án D27	2.016.893.500	4.358.281.238	4.358.281.238
Dự án xây dựng trường cao đẳng Đại Việt	2.204.433.443	2.135.519.352	2.135.519.352
Dự án CEO Mê Linh	855.152.546	855.152.546	855.152.541
Tổng cộng	334.767.093.246	320.984.716.514	284.665.836.596

Nguồn: CEO

▪ Các khoản phải trả

Bảng 24: Các khoản phải trả

STT	Khoản mục	31/12/2012 (VND)	31/12/2013 (VND)	30/6/2014 (VND)
I	Nợ ngắn hạn	183.457.560.914	161.464.110.265	182.530.576.277
1	Vay và nợ ngắn hạn	70.504.188.980	76.210.438.652	98.465.143.812
2	Phải trả người bán (*)	22.244.648.778	22.419.357.288	22.923.686.207
3	Người mua trả tiền trước	1.354.500	16.346.980.078	18.467.229.550
4	Thuế và các khoản phải nộp	25.502.045.516	17.000.431.584	15.780.929.019

STT	Khoản mục	31/12/2012 (VND)	31/12/2013 (VND)	30/6/2014 (VND)
	NN			
5	Phải trả người lao động	7.928.932.366	2.992.250.199	2.132.974.227
6	Chi phí phải trả (**)	24.588.300.541	18.111.241.031	17.074.239.519
7	Các khoản phải trả, phải nộp khác	29.316.677.938	4.874.813.702	1.912.639.513
8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	1.259.147.799	1.291.684.053	1.302.818.253
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.112.264.496	2.216.913.678	4.470.916.177
II	Nợ dài hạn	297.934.514.601	273.257.847.588	250.060.610.128
1	Phải trả dài hạn khác	2.460.155.930	3.398.718.044	3.518.288.644
2	Vay và nợ dài hạn	83.673.291.346	56.188.333.622	28.319.683.147
3	Doanh thu chưa thực hiện	211.801.067.325	213.670.795.922	218.222.638.337
	Tổng cộng	481.392.075.515	434.721.957.853	432.591.186.405

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2013 và BCTC hợp nhất 6 tháng/2014 của CEO)

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

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

Bảng 25: Chi tiết doanh thu chưa thực hiện

Chỉ tiêu	31/12/2012 (VND)	31/12/2013 (VND)	30/6/2014 (VND)
Doanh thu chưa thực hiện cho thuê văn phòng	181.369.389.100	168.121.119.682	161.508.418.372
Học phí thu trước của Trường Cao đẳng Đại Việt	544.566.000	78.550.000	0
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	29.887.112.225	45.471.126.240	56.714.219.965
Tổng cộng	211.801.067.325	213.670.795.922	218.222.638.337

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2013 và BCTC hợp nhất 6 tháng/2014 của CEO)

- Chi tiết các khoản vay của Công ty đến thời điểm 31/12/2013

Bảng 26: Chi tiết các khoản vay của Công ty đến thời điểm 31/12/2013

Đối tượng cho vay	Mục đích vay	Số tiền vay (VND)	Thời hạn vay (tháng)	Lãi suất cho vay %/năm
Vay và nợ ngắn hạn		76.210.438.652		
Ngân hàng TMCP Quân đội	Bổ sung vốn lưu động	43.461.875.605	Vay theo khế ước. 6-12 tháng/khế ước	9-12%/năm
Đào Thị Tân	Bổ sung vốn lưu động	3.470.000.000	12 tháng	9-12%/năm
Phạm Trường Sơn	Bổ sung vốn lưu động	9.100.000.000	12 tháng	10%/năm
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Bổ sung vốn lưu động	4.176.091.100	12 tháng	LS thả nổi, điều chỉnh 3 tháng/lần
Kiều Thị Hường	Bổ sung vốn lưu động	2.350.000.000	12 tháng	8.2 %/năm
Nợ dài hạn đến hạn trả	Bổ sung vốn lưu động	13.652.471.947	84 tháng	12.2%/năm
Vay và nợ dài hạn		56.188.333.622		
Ngân hàng TMCP Quân đội	Bổ sung vốn lưu động	10.173.874.747	84 tháng	0,65% - 1,02%/tháng
Vay cá nhân	Bổ sung vốn lưu động	46.014.458.875	18-45 tháng	13,5%

Nguồn: CEO

❖ Các khoản đầu tư tài chính

- Chi tiết các khoản đầu tư tài chính

Bảng 27: Các khoản đầu tư tài chính

STT	Khoản mục	31/12/2012 (VND)	31/12/2013 (VND)	30/6/2014 (VND)
I	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	10.000.000	8.010.000.000	10.000.000

STT	Khoản mục	31/12/2012 (VND)	31/12/2013 (VND)	30/6/2014 (VND)
1	Đầu tư ngắn hạn	24.400.000	8.024.400.000	24.400.000
	- Ủy thác tại Công ty CP Chứng khoán Thăng Long (MBS)	24.400.000	24.400.000	24.400.000
	- Ngân hàng TMCP Quân đội – chi nhánh Mỹ Đình	-	8.000.000.000 (*)	-
2	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(14.400.000)	(14.400.000)	(14.400.000)
	Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	(14.400.000)	(14.400.000)	(14.400.000)
II	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	17.861.642.320	17.860.940.376	17.859.823.881
1	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	17.861.642.320	17.860.940.376	17.859.823.881
	Công ty CP BMC – C.E.O	17.861.642.320	17.860.940.376	17.859.823.881
	Tổng cộng	17.871.642.320	25.870.940.376	17.869.823.881

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2013 và BCTC hợp nhất 6 tháng/2014 của CEO)

(*) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình.

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

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

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2012	Năm 2013
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,62	1,72
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,59	0,49
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,61	0,55
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,57	1,21
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Doanh thu thuần/VCSH	%	35,99%	38,77%
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	%	14,01%	16,25%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	11,09%	16,30%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	3,99%	6,32%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	1,55%	2,65%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	11,47%	21,23%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng/cổ phần	452	737

(Nguồn: BCTCKT Công ty mẹ năm 2013 của CEO)

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

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2012	Năm 2013
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,67	2,84
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,84	0,85

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2012	Năm 2013
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,54	0,50
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,27	1,09
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Doanh thu thuần/VCSH	%	44,41%	43,65%
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	%	18,85%	19,28%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	2,64%	12,50%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	1,01%	5,31%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,50%	2,41%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	6,39%	16,80%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng/cổ phần	121	603

(Nguồn: BCTCKT hợp nhất năm 2013 của CEO)

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

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ %/ VDL
			Cá nhân	Đại diện	
Hội đồng quản trị					
1	Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	9.000.000	0	26,23%
2	Phạm Thị Mai Lan	Phó Chủ tịch HĐQT	262.325	0	0,76%
3	Tạ Văn Tố	Thành viên HĐQT	14.500	0	0,04%
4	Đỗ Hiệp Hòa	Thành viên HĐQT	0	900.000	2,62%
5	Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT	0	0	0,00%
Ban Kiểm soát					
1	Lưu Đức Quang	Trưởng BKS	0	0	0,00%
2	Vũ Khắc Hùng	Thành viên BKS	0	750.000	2,19%
3	Nguyễn Thị Thu Hiền	Thành viên BKS	0	0	0,00%
4	Bùi Đức Thuyên	Thành viên BKS	258.723	0	0,75%
5	Nguyễn Thị Tuyết	Thành viên BKS	449.900	0	1,31%
Ban Tổng Giám đốc					
1	Tạ Văn Tố	Tổng Giám đốc	14.500	0	0,04%
2	Cao Văn Kiên	Phó Tổng Giám đốc	6.300	0	0,018
3	Vũ Thị Lan Anh	Phó Tổng Giám đốc	0	0	0,00%
Kế toán trưởng					
1	Đỗ Thị Thơm	Kế toán trưởng	9.335	0	0,03%

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

❖ Ông Đoàn Văn Bình - Chủ tịch HĐQT

Họ và tên: **ĐOÀN VĂN BÌNH**
 Giới tính: Nam
 Ngày tháng năm sinh: 02/06/1971
 Nơi sinh: Hà Nam
 CMND: 012055704 cấp ngày 08/09/2003 tại Hà Nội
 Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Quê quán: Kim Bảng, Hà Nam
 Địa chỉ thường trú: Số nhà 29 Ngõ Huyện, Phường Hàng Trống, Quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội.

Điện thoại:	0903425426
Trình độ văn hóa:	Đại học
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Luật, Cử nhân kinh tế, Cử nhân ngoại ngữ tiếng Anh, tiếng Nga
Quá trình công tác:	
- 1994 – 2006	<i>Giám đốc xúc tiến dự án TODA Corporation (Nhật bản)</i>
- 2001 – 03/2007	<i>Sáng lập, Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc điều hành Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam (Viteco).</i>
- 04/2007 – 4/2014	<i>Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CEO</i>
- 5/2014- Nay	<i>Chủ tịch Hội đồng quản trị của CEO</i>
- 01/2007- Nay	<i>Chủ tịch Hội đồng quản trị (nay là Hội đồng thành viên) Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế (Chuyển đổi thành Công ty TNHH C.E.O Quốc tế từ 02/2013) thuộc CEO Group</i>
- 10/2007- Nay	<i>Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần xây dựng C.E.O thuộc CEO Group</i>
- 2/2008 - Nay	<i>Chủ tịch Hội đồng quản trị Trường cao đẳng Đại Việt</i>
- 3/2008- Nay	<i>Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển dịch vụ C.E.O thuộc CEO Group</i>
- 12/2009 - Nay	<i>Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư BMC-CEO thuộc CEO Group</i>
- 12/2010- Nay	<i>Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc thuộc CEO Group</i>
- 3/2011- Nay	<i>Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần khai thác mỏ C.E.O</i>
Chức vụ hiện nay	Chủ tịch HĐQT của CEO
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Chủ tịch HĐQT/HTV/HĐQT các đơn vị thành viên thuộc CEO bao gồm: Công ty TNHH C.E.O Quốc tế, Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O, Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc, Trường Cao đẳng Đại Việt, Công ty cổ phần khai thác mỏ CEO, Công ty cổ phần Đầu tư BMC-CEO.
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 9.000.000 cổ phiếu, chiếm 26,23% vốn điều lệ

Trong đó:

+ Sở hữu cá nhân: 9.000.000 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 Văn Thanh	Bố đẻ	28.300	0,082
Đoàn Thị Thảo	Em gái	15.120	0,044
Đoàn Văn Minh	Em trai	17.700	0,052
Đỗ Phương Anh	Vợ	343.000	1,00

❖ 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
 11 Hồ Xuân Hương, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
 Địa chỉ thường trú:
 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 Phó Chủ tịch HĐQT CEO
- 11/2012 - nay Thành viên Hội đồng quản trị (nay là Hội đồng thành viên) Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế (Chuyển đổi thành Công ty TNHH C.E.O Quốc tế từ 02/2013) thuộc CEO Group
- 01/2007- Nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần xây dựng C.E.O thuộc CEO Group
- 10/2007- Nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển dịch vụ C.E.O thuộc CEO Group
- 3/2008 – Nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc thuộc CEO Group
- 12/2010- Nay Thành viên Hội đồng quản trị Trường cao đẳng Đại Việt
- 2/2008 - Nay

Chức vụ hiện nay:

Phó Chủ tịch HĐQT

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

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

Hành vi vi phạm pháp luật:

Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:

Không

Các khoản nợ đối với Công ty:

Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

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

Trong đó:

+ Sở hữu cá nhân:

262.325 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	359.706	1,048

Phạm Trường Sơn	Em trai	1.682.185	4,903
-----------------	---------	-----------	-------

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

Họ và tên: **TẠ VĂN TỐ**
 Giới tính: Nam
 Ngày tháng năm sinh: 14/8/1971
 Nơi sinh: Hà Nam
 CMND: 012452812 cấp ngày 23/7/2001 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 Tiến, P.Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội
 Điện thoại: 0904127761
 Trình độ văn hóa: Đại học
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
 Quá trình công tác:

- 01/1994-6/2000 Cán bộ kỹ thuật Công ty xây dựng số 1 – Hà Nội
- 7/2000-3/2002 Cán bộ kinh tế - kế hoạch Công ty cổ phần xây dựng số 9-Vinaconex
- 3/2002- 9/2005 Trưởng phòng Kế hoạch Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam (Viteco)
- 10/2005- 3/2007 Phó Giám đốc Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng và Công nghệ Việt Nam (Nay là Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O)
- 3/2007- 4/2014 Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc CEO
- 5/2014- Nay Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc CEO
- 12/2009- Nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư BMC-CEO thuộc CEO Group
- 12/2010- Nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc thuộc CEO Group
- 3/2011- Nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần khai thác mỏ C.E.O

Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
 Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên Hội đồng Quản trị các đơn vị: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc, Công ty Cổ phần khai thác mỏ C.E.O, Công ty Cổ phần Đầu tư BMC-CEO

thuộc CEO Group

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 14.500 cổ phiếu, chiếm 0,042% vốn điều lệ

Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân: 14.500 cổ phiếu, chiếm 0,042% vốn điều lệ
- + Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ

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

❖ Ông Đỗ Hiệp Hòa - Thành viên HĐQT

Họ và tên: **ĐỖ HIỆP HÒA**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 15/7/1979

Nơi sinh: Hà Nam

CMND: 001079000503 cấp ngày 17/5/2013 tại CỤC CS QLHC VỀ TTXH

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hà Nội

Địa chỉ thường trú: Tổ 21, P. Đại Kim, Q. Hoàng Mai, Hà Nội

Điện thoại: 04.3726 2600

Trình độ văn hóa: Đại học

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh MBA

Quá trình công tác:

- 2001 *Cán bộ XNK tại Công ty TNHH Trasimex Lạng Sơn*
- 2002 – 2003 *Phụ trách Xuất Khẩu Công ty CP Thạch Bàn Viglacera*
- 2004 – 2005 *Phụ trách Xuất Khẩu Công ty TNHH Văn Minh*
- 2006 – 2007 *Chuyên viên Phân tích Công ty CP Chứng Khoán MB*
- 2007 - 2009 *Phó Trưởng Phòng Phân tích Công ty CP Chứng Khoán MB*

- 2009 - 2011	Giám Đốc Phân Tích Cổ Phiếu Công ty CP Chứng Khoán MB
- 2011 - 2012	Phó Giám Đốc Đầu Tư Công ty CP Chứng Khoán MB
- 2012 - nay	Giám Đốc Đầu Tư Công ty CP Chứng Khoán MB
- 2012 - nay	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư C.E.O
Chức vụ hiện nay:	Thành viên Hội đồng quản trị
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Giám Đốc Đầu Tư - Công ty cổ phần chứng khoán MB; Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP cơ điện và xây dựng Việt Nam, Công ty CP Y tế Danameco
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:	900.000 cổ phần, chiếm 2,623% vốn điều lệ
Trong đó:	
+ Sở hữu cá nhân:	0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ
+ Được ủy quyền đại diện phần vốn của Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (MBS):	900.000 cổ phiếu, chiếm 2,623% vốn điều lệ
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không

❖ **Bà Vũ Thị Lan Anh – Thành viên HĐQT**

Họ và tên:	VŨ THỊ LAN ANH
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	02/7/1973
Nơi sinh:	Hà Nội
CMND:	011858906 do Công an Hà Nội cấp ngày 31/5/2008
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Quảng Ngãi
Địa chỉ thường trú:	P44-C8- Tập thể Giảng Võ- Quận Ba Đình- Thành phố Hà Nội
Điện thoại:	0916163668
Trình độ văn hóa:	Đại học

Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ quản trị kinh doanh, Cử nhân Tài chính - Kế toán, Cử nhân tiếng Anh thương mại
Quá trình công tác:	
- 1995 – 1996	Kế toán Xi nghiệp liên doanh Đông Đô
- 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 Đầu tư C.E.O
- 19/4/2014- 31/5/2014	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O
- 2/6/2014 – Nay	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc của CEO
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
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

❖ Ông Lưu Đức Quang - Trưởng Ban kiểm soát

Họ và tên:	LƯU ĐỨC QUANG
Giới tính:	Nam

Ngày tháng năm sinh: 12/11/1974
 Nơi sinh: Nam Định
 CMND: 011668254 cấp ngày 22/3/2007 tại Hà Nội
 Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Quê quán: Hà Nội
 Địa chỉ thường trú: Nhân Mỹ, Mỹ Đình, Nam Từ Liêm, Hà Nội.
 Điện thoại: 0912768989
 Trình độ văn hóa: Đại học
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính - Kế toán, Thạc sỹ quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác:

- 1994 - 1995 *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 Đầu tư C.E.O (CEO Group) kiêm Giám đốc Công ty TNHH một thành viên C.E.O Quốc tế*
- 19/4/2014- Nay *Thành viên, Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O*

Chức vụ hiện nay: Trưởng Ban kiểm soát
 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, Công ty cổ phần đầu tư tổng hợp Hà Nội, Công ty cổ phần chứng khoán Artex

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

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

❖ Ông Vũ Khắc Hùng - Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên: **VŨ KHẮC HÙNG**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 23/01/2975

Nơi sinh: Nam Định

CMND: 012971069 do Công an Hà Nội cấp ngày 30/5/2007

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Nam Định

Địa chỉ thường trú: P405 B5, Khu Tập thể Đồng Xa, Mai Dịch, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 0913204455

Trình độ văn hóa: Đại học

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế

Quá trình công tác:

- 1995-1998 Chuyên viên Ngân hàng Nhà nước
- 1998-2002 Kế toán Công ty dịch vụ viễn thông
- 2002-2010 Chuyên viên Ban tài chính Kế toán VNPT
- 2010-2012 Kế toán trưởng Công ty Tài chính TNHH một thành viên Bru điện
- 2012-Nay Giám đốc Công ty Tài chính TNHH một thành viên Bru điện
- 2012-Nay Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư 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 Bru điện

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công: Không

ty:

Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	750.000 cổ phần
<i>Trong đó:</i>	750.000 cổ phần, chiếm 2,19% vốn điều lệ
+ <i>Sở hữu cá nhân:</i>	0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ
+ <i>Được ủy quyền đại diện phần vốn của Công ty Tài chính TNHH MTV Bưu điện:</i>	750.000 cổ phần, chiếm 2,19% vốn điều lệ
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không

❖ **Bà Nguyễn Thị Thu Hiền - Thành viên Ban Kiểm soát**

Họ và tên	NGUYỄN THỊ THU HIỀN
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	12/02/1980
Nơi sinh:	Hải Phòng
CMND:	012971069 do Công an Hà Nội cấp ngày 30/5/2007
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hải Phòng
Địa chỉ thường trú:	P405 B5, Khu Tập thể Đồng Xa, Mai Dịch, Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại:	0904165537
Trình độ văn hóa:	Đại học
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế, Chứng chỉ ACCA do Hiệp hội kế toán công chứng Anh Quốc cấp
Quá trình công tác:	
- 2001-2002	<i>Kế toán viên Công ty TNHH thương mại Đầu tư và phát triển TID</i>
- 2002-2006	<i>Kế toán trưởng Công ty TNHH Cơ điện tử và thương mại Quốc Tế</i>
- 2006- Nay	<i>Trưởng Bộ phận kiểm toán nội bộ Công ty CP Quản lý Quỹ đầu tư MB</i>
- 2012-Nay	<i>Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O</i>
Chức vụ hiện nay:	Thành viên Ban kiểm soát
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức	Trưởng bộ phận kiểm toán nội bộ Công ty cổ phần quản

khác:	lý quỹ đầu tư MB
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

❖ **Ông Bùi Đức Thuyên - Thành viên Ban Kiểm soát**

Họ và tên:	BÙI ĐỨC THUYỀN
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 6A/145 Lê Hồng Phong, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định
Địa chỉ thường trú:	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	<i>Chủ tịch Hội đồng quản trị - Tổng Giám đốc Công ty cổ phần lâm sản Nam Định</i>
- 01/2007-3/2012	<i>Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế</i>
- 4/2012- Nay	<i>Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O</i>
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:	258.723 cổ phần, chiếm 0,75% vốn điều lệ
<i>Trong đó:</i>	
+ Sở hữu cá nhân:	258.723 cổ phần, chiếm 0,75% 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 Nguyễn Thị Tuyết - Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên:	NGUYỄN THỊ TUYẾT
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	05/01/1964
Nơi sinh:	Thái Bình
CMND:	012515198 do Công an Hà Nội cấp ngày 24/4/2002
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Thái Bình
Địa chỉ thường trú:	Số nhà 5- C4 Khu đô thị Nam Thăng Long, Hà Nội
Điện thoại:	0935338811
Trình độ văn hóa:	Đại học
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ nhãn khoa
Quá trình công tác:	
- 1988 - 2000:	<i>Bác sỹ Trung tâm Y tế Thái Bình</i>
- 2000 - Nay:	<i>Bác sỹ Bệnh viện E</i>
- 2012-Nay	<i>Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O</i>
Chức vụ hiện nay:	Thành viên Ban kiểm soát
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Trưởng khoa mắt Bệnh viện E
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:	449.900 cổ phiếu, chiếm 1,31% vốn điều lệ
<i>Trong đó:</i>	
+ Sở hữu cá nhân:	449.900 cổ phiếu, chiếm 1,31% 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 có

❖ **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	<i>Cán bộ kỹ thuật Tổng công ty xây dựng và phát triển hạ tầng Licogi</i>
- 2002-2003	<i>Kỹ sư thiết kế Công ty xây dựng số 1 Hà Nội</i>
- 2003- 2005	<i>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</i>
- 2005-2007	<i>Cán bộ Ban QLDA Công ty Toyota Mỹ Đình</i>
- 2007-14/5/2014	<i>Cán bộ Ban QLDA, Phó Ban QLDA, Giám đốc Ban QLDA Công ty cổ phần đầu tư C.E.O</i>
- 15/5/2014	<i>Phó Tổng Giám đốc Công ty kiêm Giám đốc Ban QLDA1 của CEO</i>
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:	6.300 cổ phiếu, chiếm 0,018% vốn điều lệ
Trong đó:	
+ Sở hữu cá nhân:	6.300 cổ phiếu, chiếm 0,018% vốn điều lệ
+ Được ủy quyền đại diện:	0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không

❖ **Bà Đỗ Thị Thơm – Kế toán trưởng**

Họ và tên:	ĐỖ THỊ THƠM
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	10/3/1980
Nơi sinh:	Hà Nam
CMND:	035180000034 do Công an Hà Nội cấp ngày 13/9/2013
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hà Nam
Địa chỉ thường trú:	P810, nhà CT 5B, ĐT Mễ Trì Hạ, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội
Điện thoại:	0986949966
Trình độ văn hóa:	Đại học
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Tài chính- Kế toán
Quá trình công tác:	
- 2002 - 2007	<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 Đầu tư 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	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Phát triển

khác:	Dịch Vụ CEO, 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:	9.335 cổ phiếu, chiếm 0,03% vốn điều lệ
<i>Trong đó:</i>	
+ Sở hữu cá nhân:	9.335 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:

Họ và tên	Mối quan hệ	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
Đỗ Văn Tiến	Anh trai	20.650	0,06
Đỗ Văn Yên	Em trai	4.200	0,012
Đoàn Tiến Trung	Chồng	7.500	0,022

13. Tài sản

Giá trị tài sản theo báo cáo tài chính kiểm toán tại thời điểm 31/12/2013 và 30/6/2014 như sau:

Bảng 30: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2013

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
Tài sản cố định hữu hình	29.799.808.927	10.945.492.760	18.854.316.167
Nhà cửa, vật kiến trúc	11.221.982.165	2.021.223.676	9.200.758.489
Máy móc, thiết bị	11.102.909.117	5.428.464.604	5.674.444.513
Phương tiện vận tải	3.151.986.660	1.108.190.685	2.043.795.975
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2.608.613.980	1.098.411.130	1.510.202.850
Tài sản cố định khác	1.714.317.005	1.289.202.664	425.114.341
Tài sản cố định vô hình	570.933.346	402.530.589	168.402.757
Thương hiệu Công ty	47.000.000	28.776.013	18.223.987
Phần mềm kế toán	256.705.750	254.061.922	2.643.828
Nhãn hiệu hàng hóa quốc tế	267.227.596	119.692.654	147.534.942

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2013 của CEO

Bảng 31: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 30/6/2014

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
Tài sản cố định hữu hình	35.590.594.518	11.217.009.986	24.373.584.532
Nhà cửa, vật kiến trúc	11.242.522.165	2.356.060.828	8.877.461.337
Máy móc, thiết bị	8.891.980.581	4.686.370.973	5.205.499.608
Phương tiện vận tải	10.116.739.387	1.412.443.219	8.704.296.168
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2.625.145.380	1.308.890.602	1.316.254.778
Tài sản cố định khác	1.714.317.005	1.444.244.364	270.072.641
Tài sản cố định vô hình	570.933.346	435.453.361	135.479.985

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
Thương hiệu Công ty (sáng tác ca khúc truyền thông CEO)	62.000.000	47.332.185	14.667.815
Phần mềm kế toán	241.705.750	241.705.750	
Nhãn hiệu hàng hóa quốc tế	267.227.596	146.415.426	120.812.170

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 6 tháng năm 2014 của CEO

Bảng 32: Tình hình sử dụng bất động sản tại thời điểm 31/12/2013

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
Bất động sản đầu tư	182.512.226.369	15.949.567.496	166.562.658.873
Nhà cửa, vật kiến trúc	179.104.658.369	15.949.567.496	163.155.090.873
Quyền sử dụng đất	3.407.568.000	-	3.407.568.000

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm 20.000 m² 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 m² đất trên đảo Tuần Châu, tỉnh Quảng Ninh. Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê và chờ tăng giá.

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

Khoản mục	31/12/2012 (VND)	31/12/2013 (VND)	30/6/2014 (VND)
Công trình Trường Cao Đẳng Đại Việt	55.047.560.328	57.877.097.560	57.947.809.950
Công trình Dự án khu phần mềm CEO Láng – Hòa Lạc	352.195.874	208.945.668	208.945.668
Công trình Khu du lịch Bãi Trường Phú Quốc	56.824.000.801	76.268.275.539	102.176.334.155
Tổng cộng	112.223.757.003	134.354.318.767	160.333.089.774

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

Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2014- 2015

Bảng 34: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2014 - 2015

Chỉ tiêu	Năm 2014		Năm 2015	
	Kế hoạch (triệu VND)	% tăng giảm so với năm 2013	Kế hoạch (triệu VND)	% tăng giảm so với năm 2014
Vốn điều lệ	686.240 (*)	100,00%	686.240	0,00%
Doanh thu thuần	172.691	1,59%	448.669	159,81%
Lợi nhuận trước thuế	37.114	24,60%	76.400	105,85%
Lợi nhuận sau thuế	28.948	36,20%	59.592	105,86%
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	5,62%	-	8,68%	-
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	16,76%	-	13,28%	-
Cổ tức	8% (**)	-	9%	-

(Nguồn: CEO)

(*) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2014 của Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O đã thông qua việc phát hành tăng vốn điều lệ từ 343.119.980.000 đồng lên 686.239.960.000 đồng thông qua việc phát hành 34.311.998 cổ phần (chia làm 02 đợt) cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần. Thời gian dự kiến thực hiện việc tăng vốn là cuối năm 2014.

(**) Tỷ lệ trả cổ tức đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2014. Số tiền để chi trả cổ tức năm 2014 tùy thuộc vào số lượng cổ phần thực tế đang lưu hành của Công ty tại thời điểm chi trả.

Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong giai đoạn 2014 - 2015

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 giai đoạn 2014 - 2015

Chỉ tiêu kinh doanh	Năm 2014 (triệu đồng)	Năm 2015 (triệu đồng)
Doanh thu bất động sản	151.102	448.668
- Dự án Quốc Oai	71.951	143.118
- Dự án Tháp CEO	41.938	41.300
- Dự án River Silk City (Hà Nam)	37.213	68.400
- Dự án Nhà ở xã hội (Sunny Garden City)	0	57.211
- Dự án khu đô thị Phú Quốc	0	138.639
Giá vốn	99.106	360.335
- Dự án Quốc Oai	54.236	112.363
- Dự án Tháp CEO	15.100	15.000
- Dự án Hà Nam	29.770	56.088
- Dự án Nhà ở xã hội (Sunny Garden City)	0	61.351
- Dự án khu đô thị Phú Quốc	0	115.533
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	51.996	88.333
Lợi nhuận trước thuế	37.114	76.400
Chi phí thuế TNDN	8.166	16.808
Lợi nhuận sau thuế	28.948	59.592

(Nguồn: CEO)

Trong năm 2014, Công ty đặt kế hoạch doanh thu thuần là 172,69 tỷ đồng, tăng 1,59% so với doanh thu thuần thực hiện năm 2013, trong khi đó, kế hoạch về lợi nhuận sau thuế của Công ty là 28,95 tỷ đồng, tăng 36,2% so với lợi nhuận sau thuế thực hiện năm 2013. Nguyên nhân là do trong năm 2014, Công ty dự kiến sẽ tập trung vào mảng doanh thu bán đất có hạ tầng kỹ thuật. Đây là mảng kinh doanh có tỷ lệ lợi nhuận tốt hơn so với doanh thu hoạt động xây lắp.

Kế hoạch kinh doanh năm 2014 của Công ty được tính toán dựa trên những căn cứ cụ thể và có tính khả thi cao như sau:

- Đối với dự án Tháp CEO: Doanh thu từ dự án Tháp CEO là doanh thu cho thuê văn phòng, các khoản doanh thu này được căn cứ trên các hợp đồng cho thuê đã ký kết nên doanh thu này là chắc chắn và gần như không có biến động giảm so với kế hoạch.

- Đối với dự án River Silk City (Hà Nam): Doanh thu từ dự án River Silk City (Hà Nam) giai đoạn 1 là doanh thu đất có hạ tầng kỹ thuật. Các hạng mục này công ty đã triển khai và dự kiến sẽ hoàn thành trong năm 2014. Lượng khách hàng sẵn sàng mua khá lớn chiếm đến 80% các ô đất (theo kết quả khảo sát của Sàn giao dịch bất động sản). Vì vậy, Công ty đánh giá tính chắc chắn của việc thực hiện kế hoạch là rất cao.
- Đối với dự án Quốc Oai: Doanh thu từ dự án Quốc Oai là doanh thu chủ yếu lấy từ doanh thu của việc bán hàng từ các năm trước. Năm 2014 là năm hoàn thiện xong căn hộ để bàn giao cho khách hàng. Lượng doanh thu này chiếm đến 79% doanh thu của dự án trong năm 2014. Phần còn lại là phần bán hàng mới tương đương khoảng 5 căn biệt thự. Tính riêng 6 tháng đầu năm số biệt thự bán mới đã đạt 30 căn biệt thự. Do đó, doanh thu từ dự án này là khá an toàn và chắc chắn.

Trong 6 tháng năm 2014, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt lần lượt 100,543 tỷ đồng và 15,450 tỷ đồng, tương ứng đạt 58,22% và 53,37% so với kế hoạch cả năm 2014. Với tính khả thi về kế hoạch doanh thu từ các dự án như dự án Tháp CEO, dự án River Silk City (Hà Nam), dự án Quốc Oai, CEO tự tin sẽ hoàn thành kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 của Công ty đề ra.

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

Với tư cách là một tổ chức tư vấn tài chính chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán MB đã tiến hành thu thập các thông tin; nghiên cứu, phân tích và đánh giá một cách cẩn trọng và hợp lý về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư 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 2014, 2015 có thể được đảm bảo thực hiện.

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

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức niêm yết

Không có.

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu niêm yết

Không có.

V. Chứng khoán niêm yết

1. Loại chứng khoán

Cổ phần phổ thông

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần

3. Tổng số chứng khoán niêm yết

34.311.998 cổ phần

4. Tổng giá trị chứng khoán niêm yết

343.119.980.000 đồng

5. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng

Theo mục d khoản 1 điều 54 Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định: Cổ đông là cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc) và Kế toán trưởng của công ty; cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc) và Kế toán trưởng của công ty phải cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu Nhà nước do các cá nhân trên đại diện nắm giữ.

Tổng số cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo cam kết trên là **11.651.083 cổ phiếu**, chiếm **33,96%** vốn điều lệ đã đăng ký.

STT	Cổ đông	Chức vụ tại C.E.O	Số lượng CP hạn chế chuyển nhượng (CP)
1	Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	9.000.000
2	Phạm Thị Mai Lan	Phó Chủ tịch HĐQT HĐQT	262.325
3	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB		900.000
	<i>Đại diện phần vốn:</i>		
	<i>Đỗ Hiệp Hòa</i>	Thành viên HĐQT	
4	Tạ Văn Tố	Thành viên HĐQT	14.500
5	Công ty Tài chính TNHH MTV Bưu Điện		750.000
	<i>Đại diện phần vốn:</i>		
	<i>Vũ Khắc Hùng</i>	Thành viên BKS	
6	Bùi Đức Thuyên	Thành viên BKS	258.723
7	Nguyễn Thị Tuyết	Thành viên BKS	449.900

STT	Cổ đông	Chức vụ tại C.E.O	Số lượng CP hạn chế chuyển nhượng (CP)
8	Cao Văn Kiên	Phó Tổng Giám đốc	6.300
9	Đỗ Thị Thom	Kế toán trưởng	9.335
	Tổng cộng		11.651.083

6. Phương pháp tính giá

6.1 Giá trị sổ sách

Giá trị sổ sách của Cổ phiếu cũng là một trong những căn cứ làm cơ sở để cùng với các yếu tố khác để nhà đầu tư tham khảo tính toán mức giá phù hợp cho cổ phiếu của Công ty.

Tại thời điểm 31/12/2012: Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 34.311.998 cổ phiếu.

Tổng vốn chủ sở hữu tại 31/12/2012 là 378.332.978.780 đồng.

$$\text{Giá trị sổ sách cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số cổ phần}} = \frac{378.332.978.780}{34.311.998} = 11.026 \text{ đồng/cổ phần}$$

Tại thời điểm 31/12/2013: Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 34.311.998 cổ phiếu.

Tổng vốn chủ sở hữu tại 31/12/2013 là 400.497.610.452 đồng.

$$\text{Giá trị sổ sách cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số cổ phần}} = \frac{400.497.610.452}{34.311.998} = 11.672 \text{ đồng/cổ phần}$$

Tại thời điểm 30/06/2014: Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 34.311.998 cổ phiếu.

Tổng vốn chủ sở hữu tại 30/06/2014 là 415.954.984.478 đồng.

$$\text{Giá trị sổ sách cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số cổ phần}} = \frac{415.954.984.478}{34.311.998} = 12.123 \text{ đồng/cổ phần}$$

6.2 Phương pháp tính giá

6.2.1 Tính giá theo phương pháp P/E

Theo phương pháp này, giá trị 1 cổ phiếu của Công ty được tính bằng công thức:

$$P = EPS * P/E_{bq}$$

Trong đó;

P: Giá trị 1 cổ phiếu (theo phương pháp P/E)

EPS: Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu

P/E_{bq}: được tính toán dựa trên tổng hợp P/E cơ bản của một số công ty trong ngành xây dựng, bất động sản có nhiều sự tương đồng nhất với CEO đang niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

6.2.2 Tính giá theo phương pháp P/B

Theo phương pháp này, giá trị 1 cổ phiếu của Công ty tính bằng công thức:

$$P = BV * P/Bbqn$$

Trong đó:

P: Giá trị 1 cổ phiếu (theo phương pháp P/B)

BV: Giá trị sổ sách của mỗi cổ phiếu

P/Bbqn được tính toán dựa trên tổng hợp P/B cơ bản của một số công ty trong xây dựng, batas động sản có nhiều sự tương đồng nhất với CEO đang niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

6.2.3 Tính giá theo phương pháp chiết khấu dòng cổ tức

Theo phương pháp này, giá trị 1 cổ phiếu của Công ty tính bằng công thức:

$$P_0 = [D1/(1+r)^1] + [D2/(1+r)^2] + \dots + [Dn/(1+r)^n] + [Pn/(1+r)^n]$$

Trong đó:

P₀: Giá trị cổ phiếu thường;

D_t: Cổ tức mỗi cổ phiếu nhận được ở cuối năm n;

r: Lãi suất chiết khấu (Lãi suất đòi hỏi của nhà đầu tư)

n: Số năm nắm giữ cổ phiếu của nhà đầu tư

D_n / (1+r)ⁿ: Là giá trị hiện tại của cổ tức nhận được cuối năm thứ n.

P_n: Giá bán cổ phiếu dự tính ở cuối năm n

Trên cơ sở kết hợp các phương pháp định giá trên, mức giá dự kiến trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O sẽ do Hội đồng quản trị thông báo bằng văn bản phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm niêm yết.

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

Sau khi niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tuân theo quy định tại Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15 tháng 04 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên Thị trường chứng khoán Việt Nam thì tổ chức, cá nhân nước ngoài mua bán trên SGDCK được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu phát hành ra công chúng. Trong trường hợp cổ đông nước ngoài đã nắm giữ vượt tỷ lệ 49% tổng số cổ phiếu phát hành ra công chúng trước khi cổ phiếu được niêm yết thì phải thực hiện bán cổ phiếu đó để đảm bảo tỷ lệ nắm giữ của bên nước ngoài tối đa là 49%.

Hiện nay, Công ty không có cổ đông là nước ngoài sở hữu cổ phiếu và Điều lệ Công ty không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu của người nước ngoài.

8. Các loại thuế liên quan đến hoạt động giao dịch chứng khoán

Đối với nhà đầu tư cá nhân

Theo Luật Thuế Thu nhập Cá nhân số 04/2007/QH12, ban hành ngày 21/11/2007 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2009 thì:

Thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân bao gồm: Thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức) và thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán).

Mức thuế suất đối với từng loại như sau:

- Thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức): 5%.
- Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán) được xác định như sau:
 - Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20% tính trên lãi chuyển nhượng.
 - Trường hợp người chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% tính trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần và không phân biệt việc chuyển nhượng được thực hiện tại Việt Nam hay tại nước ngoài.
 - 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 trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

Kỳ tính thuế:

- Kỳ tính thuế đối với cá nhân không cư trú được tính theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với tất cả thu nhập chịu thuế.
- Kỳ tính thuế đối với cá nhân cư trú được quy định như sau: Kỳ tính thuế theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với thu nhập từ đầu tư vốn; thu nhập từ chuyển nhượng vốn. Kỳ tính thuế theo từng lần chuyển nhượng hoặc theo năm đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

Đối với nhà đầu tư tổ chức

Nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất

Trong đó:

- Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán + Lãi trái phiếu từ việc nắm giữ trái phiếu.
- Thuế suất = Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp của tổ chức đầu tư.

Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chỉ mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế khoán từ việc bán cổ phiếu = Tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng x 0,1%.

VI. Các đối tác liên quan tới việc niêm yết

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
Bloomberg : MBSV<GO>

Tổ chức kiểm toán

Báo cáo Kiểm toán năm 2012 và năm 2013 được kiểm toán bởi:

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam

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

VII. Phụ lục

1. Phụ lục 1: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
2. Phụ lục 2: Điều lệ công ty phù hợp với Điều lệ mẫu công ty niêm yết;
3. Phụ lục 3: Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến tổ chức niêm yết;
4. Phụ lục 4: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2013 và Báo cáo tài chính soát xét 06 tháng đầu năm 2014 (Hợp nhất và công ty mẹ) ;

Đại diện tổ chức tư vấn

Công ty cổ phần Chứng khoán MB

Tổng Giám đốc

Trần Hải Hà

Đại diện tổ chức đăng ký niêm yết

Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O

Chủ tịch HĐQT

Đoàn Văn Bình

Tổng Giám đốc

Tạ Văn Tố

Trưởng Ban kiểm soát

Lưu Đức Quang

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thơm