

*for better life*



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ C.E.O**

Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Tel : 043.7875136 Fax: 043.7875137

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

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ C.E.O**

**Năm: 2014**

*Hà nội, ngày 06 tháng 4 năm 2015*

## A. THÔNG TIN CHUNG

### I. THÔNG TIN CHUNG

#### 1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101183550 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp lần đầu ngày 29 tháng 03 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 28 tháng 04 năm 2014.
- Vốn điều lệ: 343.119.980.000 (Ba trăm bốn mươi ba tỷ, một trăm mười chín triệu, chín trăm tám mươi nghìn đồng.)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 343.119.980.000 (Ba trăm bốn mươi ba tỷ, một trăm mười chín triệu, chín trăm tám mươi nghìn đồng.)
- Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2 -1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Số điện thoại: 7875136 Fax: 7875137
- Email: [info@ceogroup.com.vn](mailto:info@ceogroup.com.vn) Website: [www.ceogroup.com.vn](http://www.ceogroup.com.vn)
- Mã cổ phiếu: CEO

#### 2. Quá trình hình thành và phát triển

##### • Ngày thành lập:

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 gắn với xuất khẩu lao động. Hai trụ cột kinh doanh chính của CEO gắn bó mật thiết với hai vấn đề mà đất nước đang chú trọng giải quyết là hoàn thiện hạ tầng và phát triển nguồn nhân lực. CEO Group 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 Group có thể đóng góp vào sự thịnh vượng của Việt Nam thông qua 02 trụ cột kinh doanh chính. Suốt 13 năm qua, CEO Group 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 31/12/2014 vốn điều lệ của Công ty là 343.119.980.000 đồng, đồng thời

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.

- **Thời điểm niêm yết**

Thực hiện quy định đối với Công ty đại chúng, đồng thời, với mục tiêu nâng cao năng lực cạnh tranh, tính minh bạch, tăng tính thanh khoản của cổ phiếu, Công ty Cổ phần Đầu tư C.E.O đã thực hiện thủ tục đăng ký niêm yết 34.311.998 triệu cổ phiếu tại Sở giao dịch Chứng Khoán Hà Nội và chính thức giao dịch từ ngày 29/9/2014.

- **Các mốc sự kiện quan trọng**

**Năm 2001**

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

**Năm 2007**

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

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

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

**Năm 2008**

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

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

**Năm 2009**

Ngày 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.

### **Năm 2014**

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

#### **• Các giải thưởng đạt được:**

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

#### **Năm 2010**

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

#### **Năm 2011**

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

### Năm 2012

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

### Năm 2013

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

### Năm 2014

- Giải thưởng "Nhân hiệu nổi tiếng Việt Nam 2014" do Hội Sở hữu Trí tuệ Việt Nam trao tặng;
- CEO Group nhận cờ khen thưởng "Đơn vị xuất sắc trong phong trào thi đua" của UBND TP Hà Nội;
- Chủ tịch HĐQT và Phó TGĐ CEO Group nhận bằng khen "Đã có thành tích trong phong trào thi đua doanh nghiệp 2013" do Chủ tịch UBNDTP Hà Nội trao tặng.

## 3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

### 3.1. Ngành nghề kinh doanh

- Bất động sản
- Giáo dục đào tạo gắn với xuất khẩu lao động.

### 3.2. Một số dự án đang trong quá trình triển khai và khai thác

- Dự án Tháp CEO

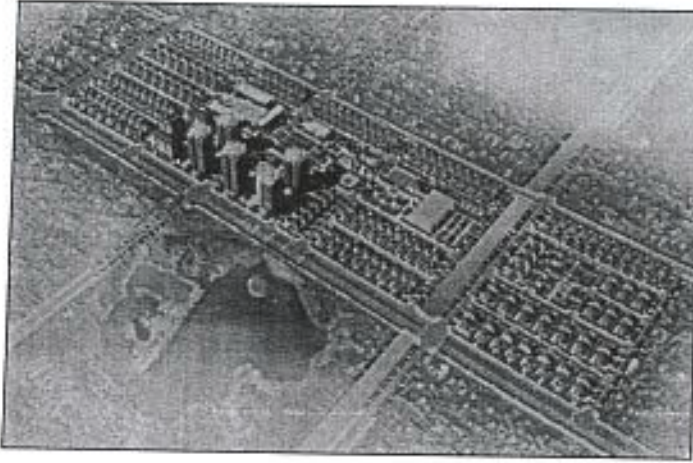


<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm trên đường Phạm Hùng, giữa trung tâm khu đô thị mới Mỹ Đình, một trung tâm phát triển năng động nhất phía tây Thủ đô.
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O (sở hữu 100%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	Tòa Tháp cao 27 tầng, dự án có diện tích sàn xây dựng là 20.000 m <sup>2</sup>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

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

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

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



**Vị trí:**

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

**Chủ Đầu tư:**

Công ty cổ phần 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 m<sup>2</sup>, 432 căn hộ chung cư có diện tích từ 48 m<sup>2</sup> đến 66 m<sup>2</sup>; quy mô dân số: 2.876 người.

**Tổng mức đầu tư:**

1.307 tỷ đồng

**Thời gian thực hiện Dự án:**

2004-2016

**Tiến độ triển khai:**

Dự án đang từng bước hoàn thiện, cư dân đã về sinh sống, hạ tầng kỹ thuật đã được xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh, các công trình hạ tầng xã hội như nhà trẻ, trường học, trung tâm y tế đang thực hiện các thủ tục đầu tư và sẽ xây dựng trong thời gian tới.

▪ **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 10.528m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất xây dựng công trình khoảng 5.248m<sup>2</sup>, gồm 02 tòa nhà cao 09 với khoảng 432 căn hộ, đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 1.070 người

**Tổng mức đầu tư:**

242 tỷ đồng

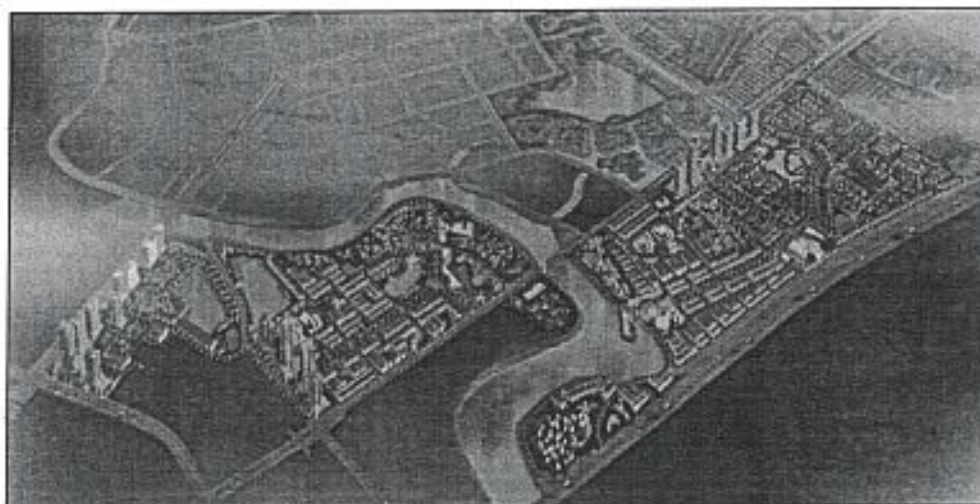
**Thời gian thực hiện Dự án:**

2013-2016

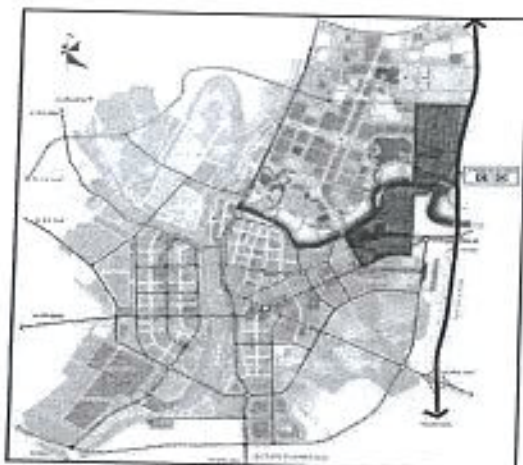
**Tiến độ triển khai:**

Dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chấp thuận dự án đầu tư, đang tích cực triển khai thi công để đảm bảo hoàn thành và kinh doanh trong năm 2015-2016.

▪ **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

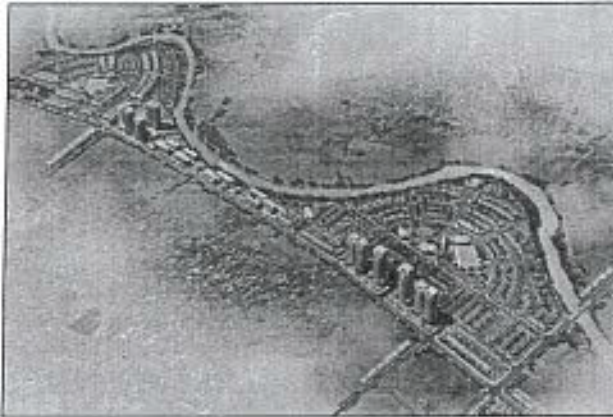
**Thời gian thực hiện Dự án:**

2012 – 2019 (được thực hiện qua 3 giai đoạn bao gồm 6 phân kỳ)

**Tiến độ triển khai:**

Đã khánh thành hạ tầng kỹ thuật và khu tiện ích phân kỳ I, quy mô 4,7ha với gần 200 sản phẩm là nhà phố thương mại, biệt thự, nhà liền kề và mở bán từ tháng 12/2014.

▪ **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 150m<sup>2</sup> đến 450m<sup>2</sup>

**Tổng mức đầu tư:**

1.082 tỷ đồng

**Thời gian thực hiện Dự án:**

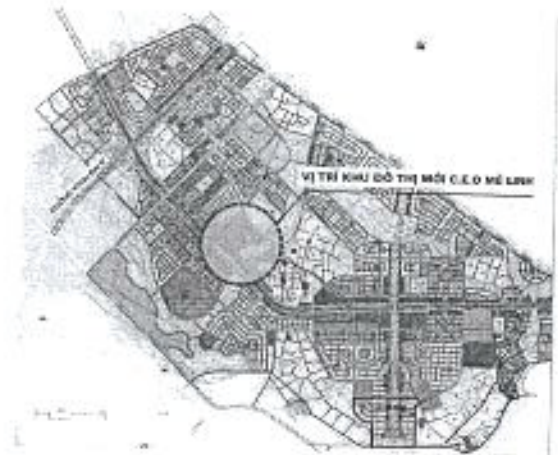
Giai đoạn 1: Năm 2004 - 2008

**Tiến độ triển khai:**

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

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

▪ **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

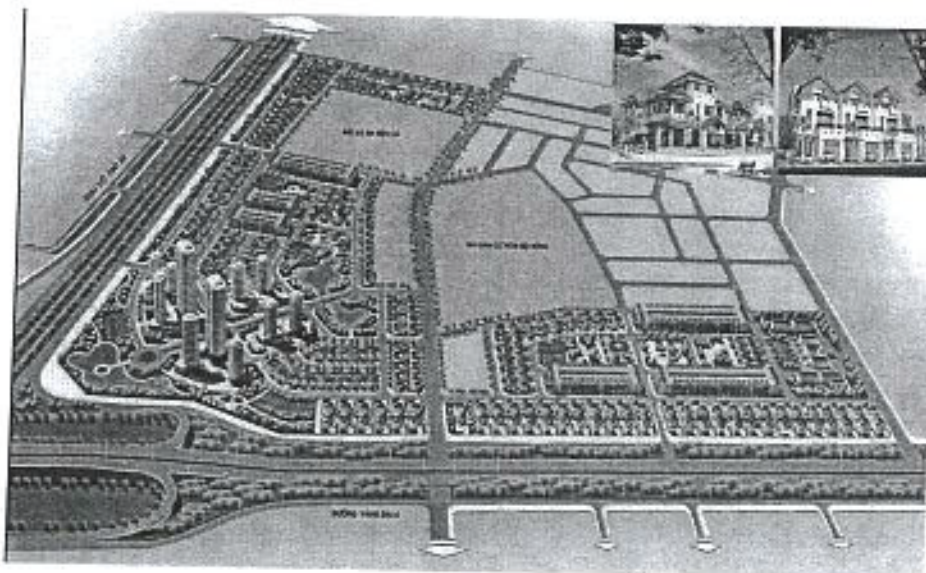
**Tổng mức đầu tư:**

545 tỷ đồng

**Tiến độ triển khai:**

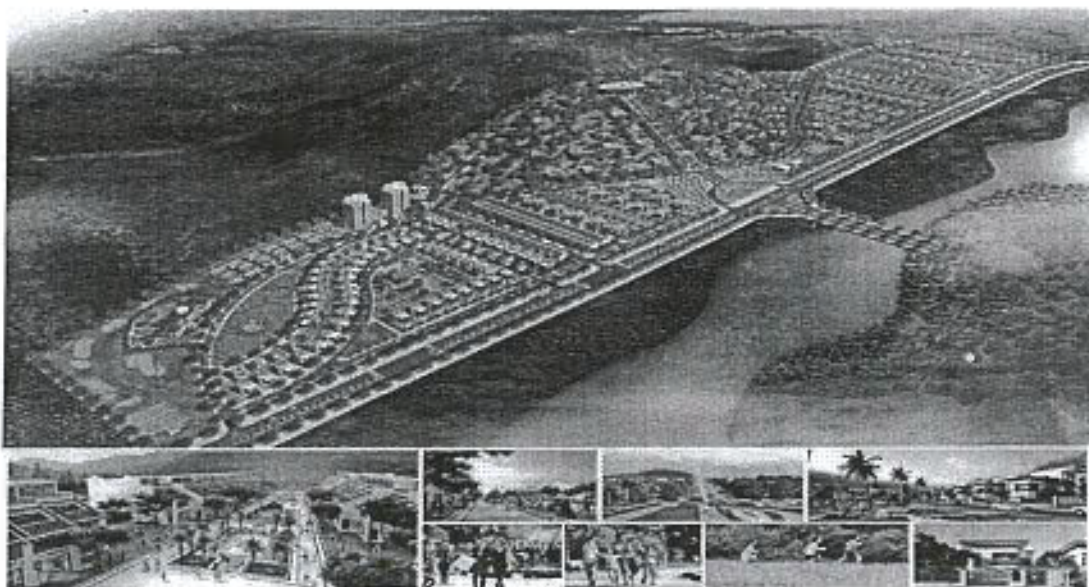
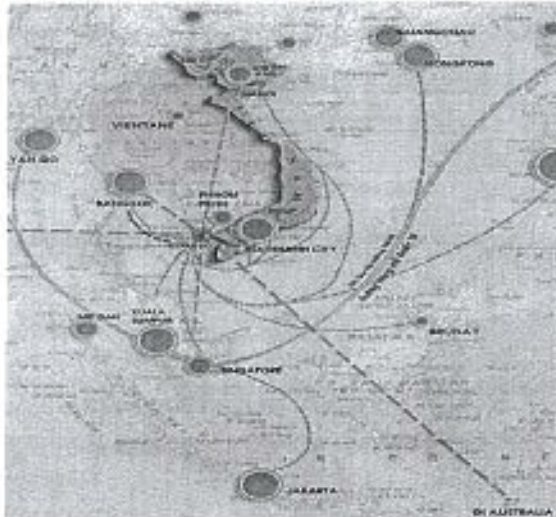
Hiện nay, dự án đã được chấp thuận đầu tư và đang tiến hành khớp nối với Quy hoạch phân khu.

▪ **Dự án Khu đô thị BMC - Thăng Long**



<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm ngay sát đại lộ 100m tại Thăng Long - Mê Linh - Hà Nội thuộc Huyện Mê Linh - Thành phố Hà Nội
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty cổ phần đầu tư BMC-CEO (CEO Đầu tư sở hữu 43%).
<b>Quy mô Dự án:</b>	Dự án với tổng diện tích 40,6 ha, gồm 1.080 biệt thự, liền kề
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	1.096 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	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*



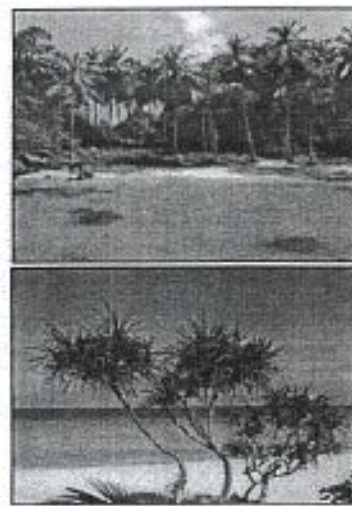
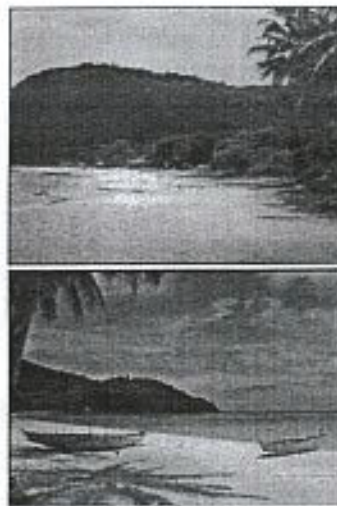
<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm tại trung tâm của Bãi Trường, khu vực tập trung các dự án lớn của các nhà đầu tư trong và ngoài nước, nằm trên núi Dương Tơ Huyện Đảo Phú Quốc Tỉnh Kiên Giang nhìn ra biển Bãi Trường
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O (sở hữu 100%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	Dự án có tổng diện tích là 61,7ha, gồm 760 lô biệt thự hướng biển
<b>Thời gian thực hiện dự án</b>	2015 - 2019
<b>Tổng mức đầu tư HTKT:</b>	902 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	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.

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



<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm tại Khu phức hợp Bãi Trường, Xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc – CEO Phú Quốc, trong đó CEO Đầu tư sở hữu 60%
<b>Quy mô Dự án:</b>	Tổng diện tích thực hiện dự án 79,98 ha, bao gồm 584 lô biệt thự nghỉ dưỡng, với các loại sản phẩm đa dạng: du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, khách sạn.
<b>Thời gian thực hiện dự án</b>	2013 - 2019
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	4.518 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Dự án đã cơ bản thi công xong HTKT khu mặt biển. Đã chính thức động thổ và triển khai thi công một dự án thành phần - Khách sạn Novotel Phú Quốc Resort, dự kiến khai trương vào tháng 12/2015.

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

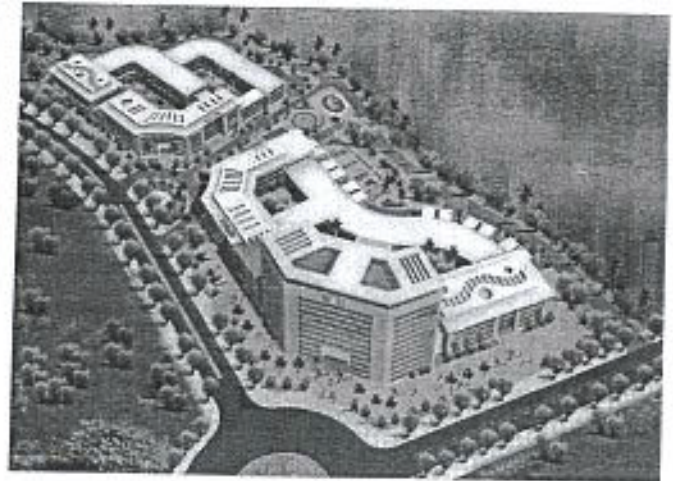
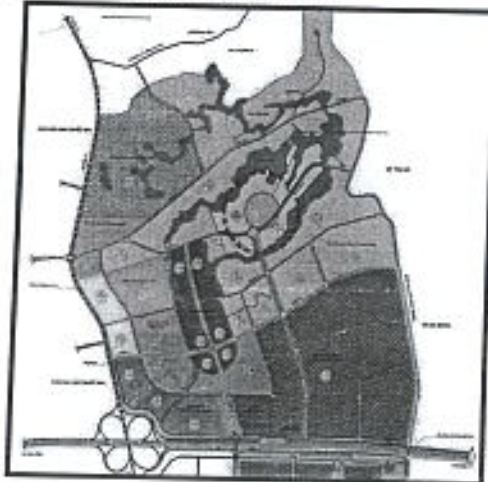


<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm tại Thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc – CEO Phú Quốc, trong đó CEO Đầu tư sở hữu 60%
<b>Quy mô Dự án:</b>	Tổng diện tích thực hiện dự án 116 ha, bao gồm sân golf và 260 lô biệt thự.
<b>Thời gian thực hiện dự án</b>	2013 - 2019
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	618 tỷ đồng

**Tiến độ triển khai:**

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.

▪ **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 24.847m<sup>2</sup> sàn xây dựng, trong đó gồm: Khu văn phòng; Khu dịch vụ, tiện ích; Khu kỹ thuật, lưu trữ dữ liệu; Hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Khu vui chơi, thể dục thể thao.

**Thời gian thực hiện dự án**

2011-2015

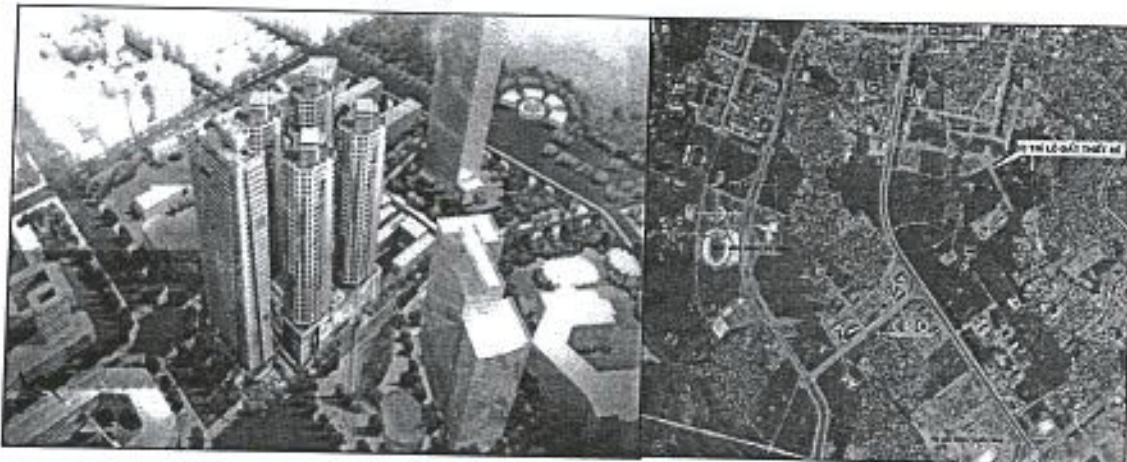
**Tổng mức đầu tư:**

1.047 tỷ đồng

**Tiến độ triển khai:**

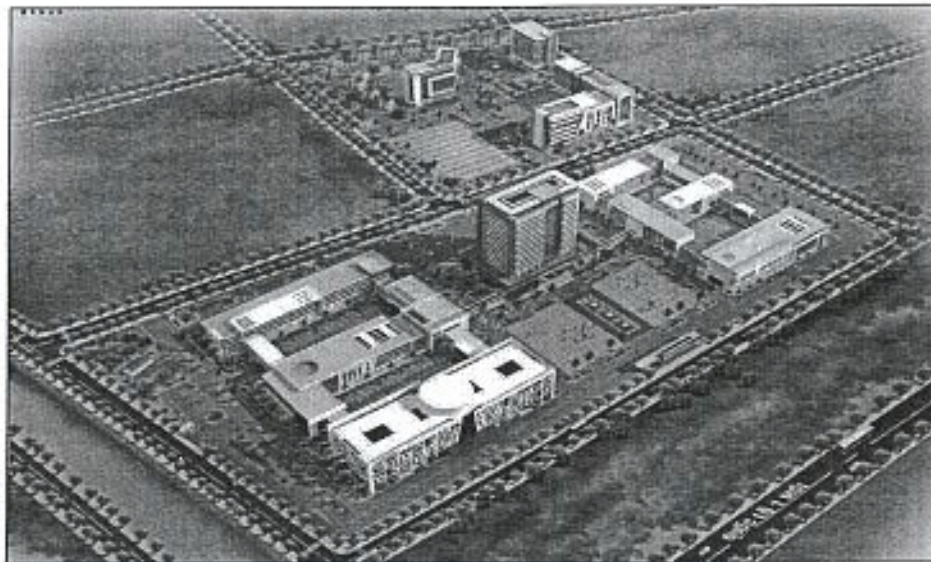
Dự án đã được phê duyệt QH 1/500, đang thẩm định Dự án đầu tư

▪ **Dự án Tổ hợp Seven Star (D27)**



<b>Vị trí:</b>	Dự án tọa lạc tại tại lô đất D27, trung tâm Khu đô thị mới Cầu Giấy - Hà Nội, tiếp giáp với các khu công viên cây xanh hồ nước trong khu đô thị
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Liên danh CEO Group; Tập đoàn Bảo Việt và Tổng công ty Constrexim, trong đó CEO tham gia 25%
<b>Quy mô Dự án:</b>	Dự án có diện tích khoảng 10.756 m <sup>2</sup> , gồm 4 khối nhà cao 33 tầng (03 tầng để chức năng thương mại & 30 tầng tháp chức năng hỗn hợp văn phòng, căn hộ, dịch vụ chung cư, tầng kỹ thuật + 03 tầng hầm đậu xe và các phòng kỹ thuật). Dự án hoàn thành sẽ cung cấp khoảng 1.000 căn hộ cao cấp, 8.000 m <sup>2</sup> sàn trung tâm thương mại và 14.400 m <sup>2</sup> sàn văn phòng cho thuê
<b>Thời gian thực hiện dự án</b>	2016 - 2018
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	2.000 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Dự án đầu tư đang được đơn vị tư vấn Planadd (Hàn Quốc) tư vấn thiết kế, lập dự án đầu tư; đã thực hiện bồi thường đối với diện tích phường Yên Hòa 1,4ha

▪ **Dự án Trường Cao đẳng Đại Việt**

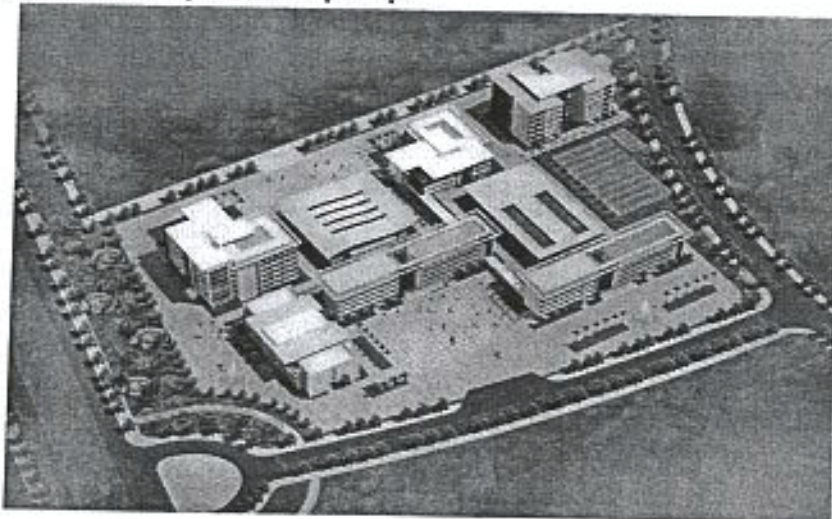






- Vị trí:** Dự án nằm trên vị trí đất của xã Nội Duệ và thị trấn Lim huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh, cách Hà Nội khoảng 20km, trên trục Quốc lộ 1
- Chủ Đầu tư:** Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O (sở hữu 100%)
- Quy mô Dự án:** Tổng diện tích đất thực hiện dự án 16,7ha, với quy mô đào tạo dự kiến 2.000 sinh 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

▪ **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

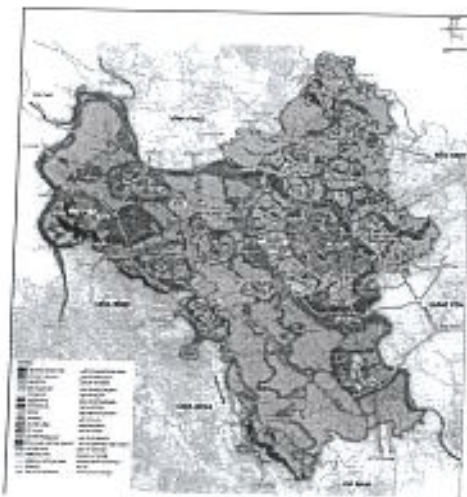
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O (sở hữu 100%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	Tổng diện tích 3,34 ha Dự kiến khi Trung tâm đi vào hoạt động ổn định, hàng năm sẽ có khoảng sẽ có khoảng 2.130 học viên, cán bộ giảng dạy, cán bộ quản lý và nhân viên phục vụ thường xuyên, trong đó hơn 2.000 học viên theo học và khoảng 130 cán bộ giảng dạy, cán bộ quản lý và nhân viên phục vụ, văn phòng.
<b>Thời gian thực hiện dự án</b>	2016 - 2018
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	252 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Hiện nay, dự án xây dựng các hạng mục công trình nhằm sớm đưa dự án vào hoạt động theo đúng kế hoạch đề ra

▪ **Dự án mỏ đá CEO**



<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm tại mỏ núi Thung Dược xã Thanh Thủy, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam
<b>Chủ Đầu tư:</b>	Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O (sở hữu 100%)
<b>Quy mô Dự án:</b>	Tổng diện tích 12,3 ha, trữ lượng 11,9 triệu m <sup>3</sup> , là nguồn cung cấp vật liệu xây dựng cho tỉnh Hà Nam và các tỉnh lân cận.
<b>Thời gian thực hiện dự án</b>	2016 - 2017
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	49 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai:</b>	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.

▪ 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%)

**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.

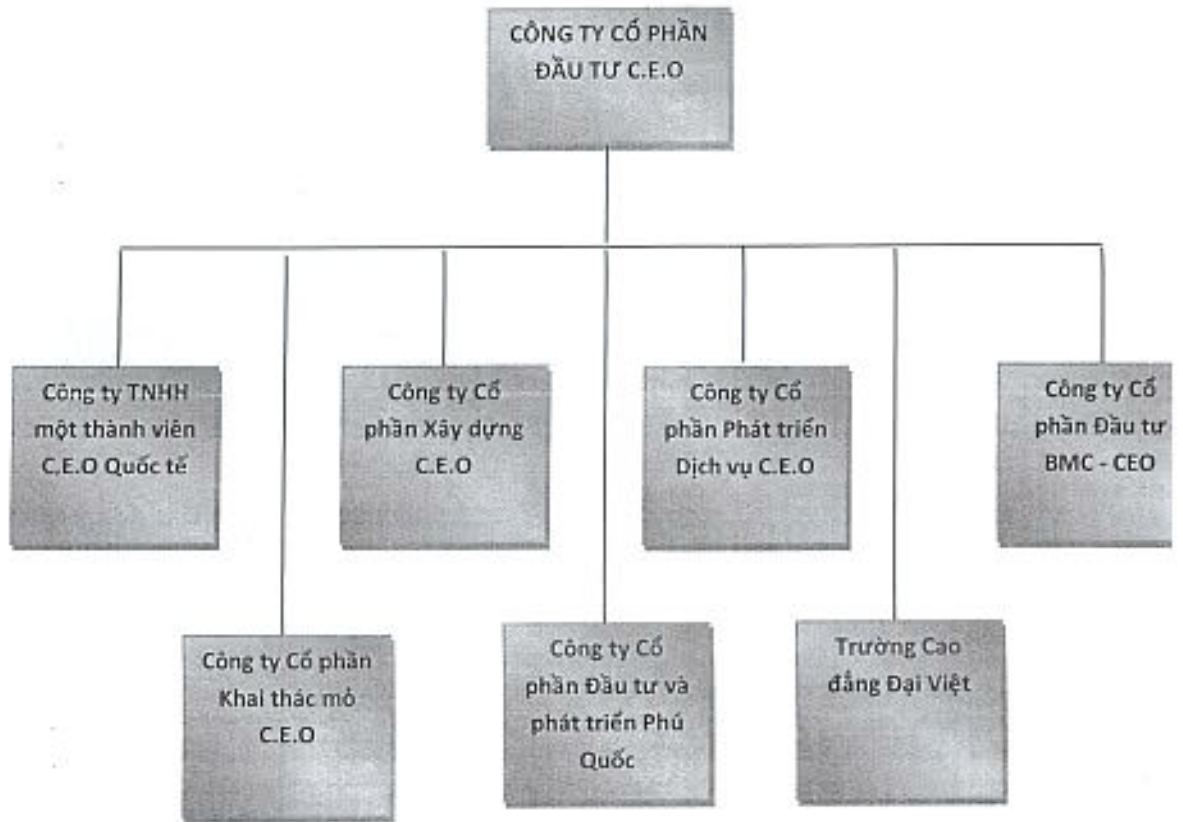
Dự án đối ứng thu hồi vốn bằng khai thác quỹ đất dự án đối ứng có tổng diện tích là 186ha: Tại xã Ngọc Mỹ, huyện Quốc Oai, diện tích 30ha và 156ha tại xã Đại Mạch, huyện Đông Anh, hoặc tại vị trí phù hợp khác thuộc địa bàn thành phố Hà Nội. Tổng mức đầu tư dự án 3.348 tỷ đồng.

**Tiến độ triển khai:**

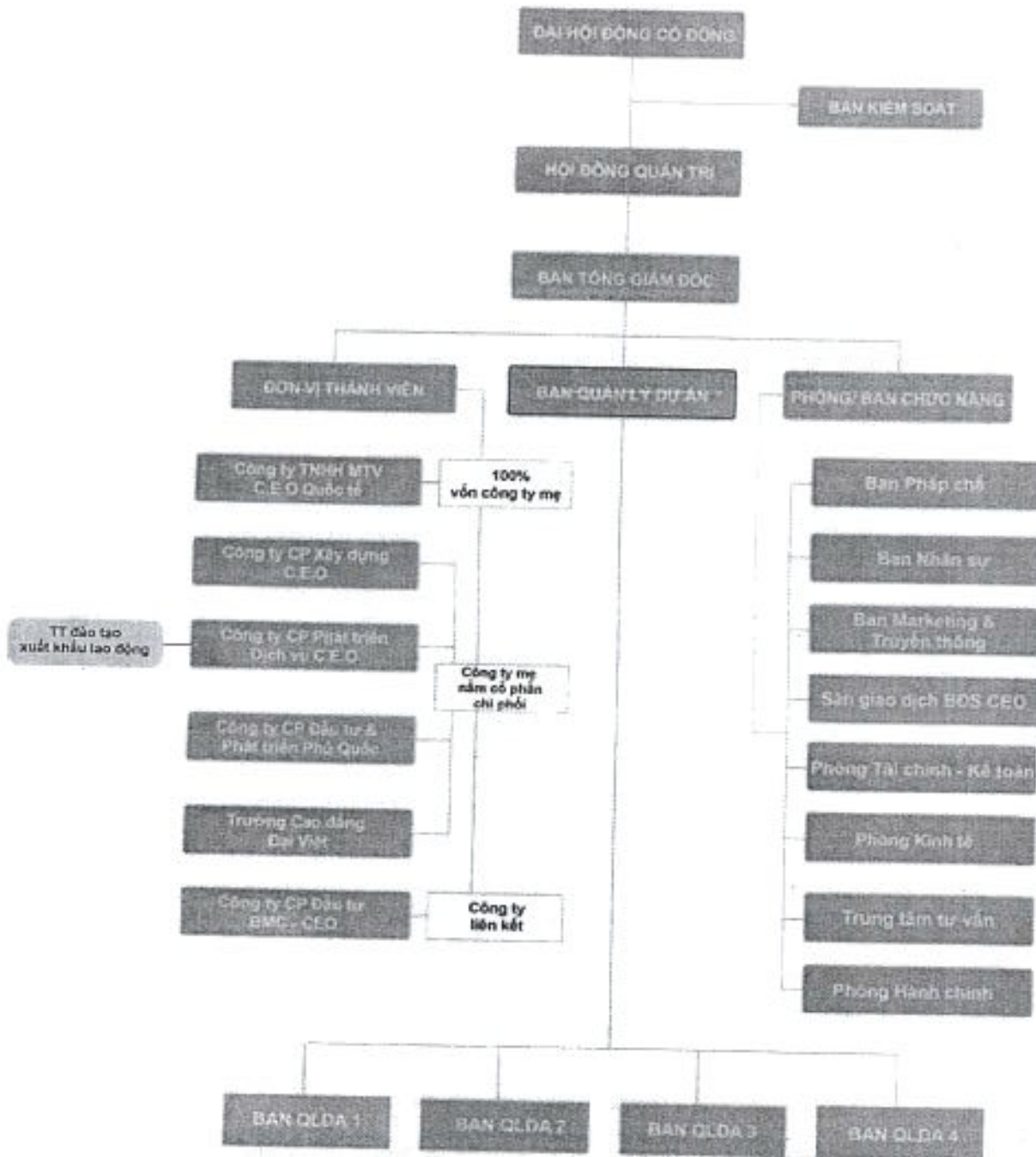
Hiện nay Dự án đã được Thủ tướng Chính phủ đồng ý về nguyên tắc. Chủ đầu tư đang thực hiện các công việc tiếp theo

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

4.1. Mô hình quản trị



4.2. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



4.3. Các Công ty con và Công ty liên kết

TT	Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần đầu tư C.E.O tại Công ty con, Công ty liên kết
1	Công ty TNHH C.E.O Quốc tế (CEO Quốc tế)	Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đầu tư bất động sản, thương mại	80	100%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc (CEO Phú Quốc)	Số 324 đường Nguyễn Trung Trực, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng	106	60%
3	Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O (CEO Xây dựng)	Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Xây dựng và Kinh doanh vật liệu xây dựng	15	51%
4	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O (CEO Dịch vụ)	Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đào tạo nghề và cung ứng, xuất khẩu lao động	10	51%
5	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	Đào tạo hệ cao đẳng	100	100%
6	Công ty cổ phần Đầu tư BMC-CEO	Tầng 5, Tháp CEO, Lô HH2-1, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đầu tư Bất động sản	10	43%
7	Công ty Cổ phần Khai thác mỏ C.E.O (CEO Mining)	Thôn Mễ Nội, xã Liêm Chính, thành phố Phú Lý, tỉnh Hà Nam	Khai thác mỏ và sản xuất vật liệu xây dựng	20	51%

## 5. Định hướng phát triển

### 5.1. Mục tiêu của Công ty

Xây dựng và hoàn thiện cơ cấu tổ chức theo mô hình Tập đoàn Kinh tế tư nhân, mục tiêu đưa CEO Group nằm trong nhóm các nhà phát triển Bất động sản hàng đầu Việt Nam

### 5.2. Chiến lược trung và dài hạn

- Tiếp tục đẩy mạnh phát triển 02 trụ cột kinh doanh chính: Phát triển Bất động sản và Giáo dục đào tạo gắn với xuất khẩu lao động, thông qua đó tham gia giải quyết hai vấn đề lớn của đất nước là xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và phát triển nguồn nhân lực; góp phần tạo công ăn việc làm, nâng cao thu nhập cho người lao động, thực hiện tốt các chính sách xã hội.
- Phát triển thêm các lĩnh vực kinh doanh mới, mang lại giá trị gia tăng cho các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi.
- Tiếp tục hiện thực hóa chuỗi giáo dục và đào tạo từ mầm non đến đại học thông qua việc phát triển đồng bộ HTXH (mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông...) trong các Khu đô thị, chung cư của CEO Group. Nâng cấp Trường cao đẳng Đại Việt thành Trường Đại học. Gắn đào tạo nghề với hoạt động xuất khẩu lao động.
- Đẩy mạnh hoạt động kinh doanh dịch vụ trong đó có dịch vụ quản lý đô thị, sân golf, resort, khách sạn, văn phòng cho thuê.
- Giữ vững và phát triển thương hiệu của CEO Group tại thị trường Nhật Bản. Phát triển sang các thị trường lao động khác, phấn đấu đưa CEO Group nằm trong nhóm 10 doanh nghiệp lớn nhất trong lĩnh vực xuất khẩu lao động.
- Tiếp tục phát triển thương hiệu và hoàn thiện văn hóa doanh nghiệp. Phát triển nguồn nhân lực phù hợp với chiến lược phát triển của Tập đoàn.

## 6. Các nhân tố rủi ro

### 6.1 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

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.

### 6.2 *Rủi ro lãi suất ngân hàng*

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.

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.

### 6.3 *Rủi ro Pháp luật*

Nhiều văn bản Pháp luật thường xuyên thay đổi, thậm chí mới ban hành đã phải tạm hoãn thực hiện hoặc phải sửa đổi. Trên nhiều lĩnh vực, xây dựng Pháp luật chưa gắn với thực tế xã hội, dẫn đến hậu quả khó áp dụng các quy định. Ngoài ra vẫn tồn tại sự mâu thuẫn giữa các văn bản pháp luật, giữa văn bản hướng dẫn cũng như các văn bản được hướng dẫn, khiến việc triển khai thực hiện pháp luật thiếu kịp thời, không mang lại hiệu quả cao.

### 6.4 *Rủi ro khác*

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

## B. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2014

### I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

#### 1. Về thực hiện các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận

- Tổng doanh thu hợp nhất năm 2014 đạt 449,9 tỷ đồng, tăng 150% so với năm 2013.
- Lợi nhuận trước thuế đạt 142,6 tỷ đồng, tăng 379% so với năm 2013.
- Tổng tài sản tính đến thời điểm ngày 31/12/2014 đạt trên 1.392,9 tỷ đồng.

#### 2. Về các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu

##### 2.1 *Về phát triển các Dự án Bất động sản*

- *Đối với Bất động sản nghỉ dưỡng*
  - Ngày 08/10/2014, CEO Group đã chính thức động thổ dự án Novotel Phú Quốc Resort. Đây là Dự án được thực hiện bởi Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc - một đơn vị thành viên của CEO Group. Tiến độ dự án đang được thúc đẩy tốt.



- Trong năm 2014, CEO Group cũng đã cơ bản thi công xong HTKT khu mặt biển Dự án Khu tổ hợp du lịch Sonasea Villas & Resort;  
 Với quỹ đất hơn 300ha tại Đảo ngọc Phú Quốc và tiến độ triển khai các dự án như hiện nay, sắp tới CEO Group sẽ cung cấp ra thị trường hàng nghìn sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng là các căn villa nghỉ dưỡng, nhà phố thương mại kết hợp nghỉ dưỡng (shophouse) và sẽ đem lại nguồn thu lớn cho CEO Group trong năm 2015 và thời gian tới.
- *Đối với Bất động sản văn phòng*  
 Năm 2014, tiếp tục duy trì tỷ lệ lấp đầy tại Tòa nhà CEO - đường Phạm Hùng là 100%. Từ khi khánh thành đưa vào sử dụng 9/2009 đến nay, tỷ lệ lấp đầy của tòa nhà CEO luôn đạt 100%, mang lại nguồn thu ổn định, đều đặn cho CEO Group, được khách hàng đánh giá cao về dịch vụ.
- *Đối với Bất động sản nhà ở*
  - Dự án Khu đô thị Sunny Garden City tại Quốc Oai- Hà Nội tiếp tục được hoàn thiện về HTKT và kiến trúc trên đất, đảm bảo được tiến độ bàn giao cho khách hàng; đã bàn giao 82 ngôi nhà, đã có gần chục khách hàng về sinh sống tại Dự án. Đã có sổ đỏ cho từng khách hàng.
  - Dự án Khu Nhà ở xã hội Bamboo Garden nằm trong Khu đô thị Sunny Garden City tại Quốc Oai: Ngày 30/7/2014, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã có văn bản chấp thuận dự án đầu tư. Dự án gồm 02 tòa chung cư cao 9 tầng, quy mô khoảng 432 căn bộ, tổng mức đầu tư dự kiến trên 240 tỷ đồng. Ngay sau khi hoàn tất các thủ tục pháp lý, CEO Group đã tích cực triển khai thi công, để đảm bảo trong năm 2015 hoàn thành và kinh doanh. CEO Group sẽ chính thức mở bán dự án này trong đầu quý 2/2015, với giá bán dưới 10 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Với dự án nhà ở xã hội Bamboo Garden, CEO Group mong muốn góp phần giải quyết một phần nhu cầu nhà ở cho người có thu nhập thấp, đồng thời thu hút cư dân về sống tại khu đô thị.
  - Ngày 29/11/2014, CEO Group đã khánh thành hạ tầng kỹ thuật và khu tiện ích phân kỳ I Dự án River Silk City, quy mô 4,7ha với gần 200 sản phẩm là nhà phố thương mại, biệt thự, nhà liền kề. Là Dự án đầu tiên ở Hà Nam hoàn thiện đồng bộ hạ tầng và các tiện ích trong khu đô thị, lại có lợi thế gần trung tâm hành chính mới của tỉnh và các bệnh viện lớn: Việt Đức, Bạch Mai, dự án đã thu hút sự quan tâm của đông đảo người dân có nhu cầu ở tỉnh Hà Nam và các nhà đầu tư. Dự án được chính thức mở bán từ tháng 12/2014 và thu được kết quả tích cực.
  - Đối với Dự án Tổ hợp thương mại, chung cư Seven Star tại lô đất D27- Nguyễn Phong Sắc kéo dài: CEO Group đã cùng với Liên danh đề nghị UBND thành phố cho tiếp tục triển khai Dự án; đã thực hiện bồi thường đối với diện tích phường Yên Hòa 1,4ha;
  - Dự án Khu phần mềm tại khu công nghệ cao Hòa Lạc đã giải phóng mặt bằng xong và nhận bàn giao một phần (2,6ha), CEO Group đang thúc đẩy các thủ tục để được giao đất phần còn lại.

100% G. 1.2.11

## 2.2 Về hoạt động Giáo dục đào tạo gắn với xuất khẩu lao động

- Năm 2014, Trường cao đẳng Đại Việt bên cạnh đào tạo hệ chính quy, đã phối hợp đào tạo học viên là nguồn thực tập sinh cung cấp cho thị trường Nhật Bản.
- Năm 2014, CEO Group tiếp tục có những bước tiến vượt bậc trong lĩnh vực xuất khẩu lao động. Trong năm đã xuất cảnh hơn 300 thực tập sinh sang Nhật Bản, đang đào tạo hàng nghìn học viên theo đơn hàng của các Nghiệp đoàn. Thương hiệu và vị thế của CEO Group tại thị trường Nhật Bản đã được khẳng định.

## 2.3 Về hợp tác phát triển và mở rộng lĩnh vực kinh doanh

- Nhằm tăng cường hợp tác toàn diện với các doanh nghiệp Nhật Bản, ngày 16/10/2014, CEO Group đã ký kết Thỏa thuận hợp tác với Toyo Group - một doanh nghiệp có uy tín của Nhật Bản. Hai bên nhất trí cùng nhau thúc đẩy hợp tác trên các lĩnh vực mà cả hai bên cùng quan tâm: điều dưỡng, nông nghiệp sạch, năng lượng sạch, đặc biệt ưu tiên cho việc phát triển khoa điều dưỡng và trung tâm điều dưỡng thực hành theo tiêu chuẩn Nhật Bản nhằm cung ứng nhân lực cho thị trường Nhật, nghiên cứu xây dựng chuỗi trung tâm điều dưỡng trong tương lai.
- Ngày 01/11/2014, CEO Group đã khai trương Japan House tại tầng 4 Tháp CEO- Phạm Hùng. Đây là nơi kết nối giữa CEO Group với các đối tác Nhật Bản nói riêng, giữa các doanh nghiệp Việt Nam và doanh nghiệp Nhật Bản nói chung trong việc tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư.

## II. TỔ CHỨC NHÂN SỰ

### 1. Danh sách ban điều hành:

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

Ngày tháng năm sinh:	14/8/1971
Nơi sinh:	Hà Nam
CMND:	012452812 cấp ngày 29/5/2010 tại Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Số 7, Ngõ 140, Khuất Duy Tiến, P.Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội
Điện thoại:	043-7875136
Trình độ văn hóa:	12/12
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 Group
- 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

Hành vi vi phạm pháp luật:

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

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

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

Địa chỉ thường trú:	P44-C8- Tập thể Giảng Võ- Quận Ba Đình-Thành phố Hà Nội
Điện thoại:	043 7875136
Trình độ văn hóa:	12/12
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	<i>Kế toán Xí nghiệp liên doanh Đông Đô</i>
- 1996 - 1999	<i>Phó phòng Tài chính Kế toán Công ty dịch vụ vật tư bưu điện Hà Nội</i>
- 1999 – 2009	<i>Kế toán VNPT Hà Nội</i>
- 2009 - 2013	<i>Phó Tổng Giám đốc Tổng công ty cổ phần Bảo hiểm Xuân Thành</i>
- 2009 - 2012	<i>Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần C.E.O Quốc tế</i>
- 2013–31.5/2014	<i>Kế toán trưởng Công ty cổ phần vận tải dầu khí Đông Dương</i>
- 2013- 18/4/2014	<i>Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O</i>
- 19/4/2014- 31/5/2014	<i>Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O</i>
- 2/6/2014 – Nay	<i>Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc của CEO</i>
Hành vi vi phạm pháp luật:	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

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

Ngày tháng năm sinh:	17/3/1979
Nơi sinh:	Nam Định
CMND:	162202395
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh

Địa chỉ thường trú:	Xóm Lâm Trụ, Xã Giao Phong, Huyện Giao Thủy, Tỉnh Nam Định
Điện thoại:	043 7875136
Trình độ văn hóa:	12/12
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-Nay	<i>Phó Tổng Giám đốc Công ty kiêm Giám đốc Ban QLDA của CEO Group</i>

*Tổng Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư BMC-CEO*

Hành vi vi phạm pháp luật:	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:	<i>6.300 cổ phiếu, chiếm 0,018% vốn điều lệ</i>
+ Được ủy quyền đại diện:	<i>0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ</i>

▪ **Bà Đỗ Thị Thơm - Kế toán trưởng**

Ngày tháng năm sinh:	10/3/1980
Nơi sinh:	Hà Nam
CMND:	035180000034 cấp ngày 13/9/2013
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh

Địa chỉ thường trú:	P810, nhà CT 5B,ĐT Mễ Trì Hạ, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội
Điện thoại:	043 7875136
Trình độ văn hóa:	12/12
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>
Hành vi vi phạm pháp luật:	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:	<i>9.335 cổ phiếu, chiếm 0,03% vốn điều lệ</i>
+ Được ủy quyền đại diện:	<i>0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ</i>

## 2. Thay đổi Tổng Giám đốc và Phó Tổng Giám đốc trong năm 2014

- Căn cứ Nghị quyết số 02/NQ-HĐQT ngày 16/4/2014 của Hội đồng quản trị, Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O đã miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc đối với ông Đoàn Văn Bình và bổ nhiệm ông Tạ Văn Tổ giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty, từ ngày 02/5/2014. Đồng thời miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với ông Lưu Đức Quang từ ngày 16/4/2014;
- Căn cứ Nghị quyết số 03/2014 ngày 14/5/2014 của Hội đồng quản trị, Công ty đã bổ nhiệm ông Cao Văn Kiên giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty từ 15/5/2014; bổ nhiệm bà Vũ Thị Lan Anh giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty từ ngày 01/6/2014.

## 3. 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 Group trẻ, năng động, giàu lòng nhiệt huyết, có năng lực triển khai dự án. Năm 2014 nhân sự của CEO Group là 321 người, tăng 33% so với năm 2013 (trong đó Công ty mẹ là 126 người, tăng 29% so với 2013). Thu nhập của người lao động ổn định, các chế độ chính sách được đảm bảo.

**\* Chính sách đối với người lao động**

- **Giá trị cốt lõi trong chính sách nhân sự của CEO là Trân trọng con người**
- **Chế độ làm việc**
  - 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 phân biệt, 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.
  - 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.....

#### IV. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

##### 1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	872.182.090.048	1.392.932.243.353	59,7%
Tổng doanh thu	179.869.266.889	449.884.622.582	150%
Lợi nhuận trước thuế	29.787.562.164	142.645.858.901	378,9%
Lợi nhuận sau thuế	21.253.374.713	107.471.689.161	405,7%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	603	2.480	311,3%

##### 2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán + Hệ số thanh toán ngắn hạn: $\frac{TSLĐ/Nợ ngắn hạn}{}$	2,84	2,75	
+ Hệ số thanh toán nhanh $\frac{TSLĐ - Hàng tồn kho}{Nợ ngắn hạn}$	0,85	1,82	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn + Hệ số Nợ/Tổng tài sản + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,50 1,09	0,61 1,82	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động + Vòng quay hàng tồn kho: $\frac{Giá vốn hàng bán}{Hàng tồn kho bình quân}$ + Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	0,31 0,19	0,88 0,32	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			



+Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	0,13	0,24	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,05	0,23	
+Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0,02	0,08	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	0,17	0,33	

## V. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

### 1. Cổ phần

Tổng số cổ phần lưu hành:	34.311.998 cổ phần
Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do:	22.660.915 cổ phần
Số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng:	11.651.083 cổ phần

### 2. Cơ cấu cổ đông (Theo danh sách cổ đông VSD chốt ngày 25/11/2014)

Danh mục	Cổ đông trong nước			Cổ đông nước ngoài			Tổng		
	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị	Tỷ lệ (%)
Cổ đông lớn	11.515.812	115.158.120.000	33,562	0	0	0	11.515.812	115.158.120.000	33,562
Cổ đông nhỏ	22.776.086	227.760.860.000	66,379	20.100	201.000.000	0,058	22.796.186	227.961.860.000	66,437
Cổ đông tổ chức	4.905.956	49.059.560.000	14,298	0	0	0	4.905.956	49.059.560.000	14,298
Cổ đông cá nhân	29.385.942	293.859.420.000	85,643	20.100	201.000.000	0,058	29.406.042	294.060.420.000	85,702
Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0	0	0	0	0	0

3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có

4. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

5. Các chứng khoán khác: Không có

## C. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

### I. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2014, mặc dù tình hình chính trị thế giới có những bất ổn, cộng với căng thẳng trên Biển Đông đã tác động tiêu cực đến sự phát triển kinh tế, nhưng về cơ bản kinh tế Việt Nam năm 2014 đã có những chuyển biến tích cực. Lạm phát được kiểm soát tốt, vốn đầu tư nước ngoài tiếp tục được duy trì và tăng trưởng. Thị trường Bất động sản có dấu hiệu hồi phục và bắt đầu ấm lên vào những tháng cuối năm.

Dưới sự chỉ đạo, giám sát của HĐQT, Ban TGD đã chủ động, quyết liệt trong công tác quản lý, điều hành, cùng với sự nỗ lực của toàn thể CBCNV, năm 2014, CEO Group đã hoàn thành xuất sắc các mục tiêu, nhiệm vụ ĐHCĐ đề ra, duy trì ổn định sản xuất kinh doanh, đồng thời tiếp tục phát triển sang một số ngành nghề, lĩnh vực mới, tạo tiền đề cho sự phát triển bền vững của Công ty trong tương lai.

### II. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2014

#### 1. Tình hình tài chính

##### 1.1. Tình hình tài sản

Tính đến thời điểm 31/12/2014, tổng tài sản của CEO Group đạt 1.392 tỷ đồng, tăng 59,6%, trong đó tài sản ngắn hạn là 753,5 tỷ đồng, tài sản dài hạn là 639,4 tỷ đồng.

##### 1.2. Tình hình nợ phải trả

- Năm 2014 tổng nợ phải trả của CEO Group tăng từ 434 tỷ lên 847 tỷ, việc tăng này là do CEO Group đã đầu tư mạnh mẽ vào các dự án tại Phú Quốc. Bên cạnh việc đẩy mạnh tiến độ triển khai các dự án khả thi như Khách sạn nghỉ dưỡng Novotel Phu Quoc Resort (sẽ hoàn thành vào cuối tháng 12/2015); dự án Sonasea Residences đã bắt đầu được triển khai. Những dự án này dự kiến sẽ cung cấp ra thị trường hàng nghìn căn villa nghỉ dưỡng, nhà phố thương mại kết hợp nghỉ dưỡng (shophouse) và sẽ đem lại nguồn thu lớn cho CEO Group trong tương lai gần
- Trong năm tài chính 2014, CEO Group không chịu ảnh hưởng đáng kể nào tác động từ sự thay đổi của tỷ giá hối đoái hay chênh lệch lãi vay làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

### III. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ

- Trong năm 2014, để đáp ứng nhu cầu phát triển, CEO Group đã tuyển dụng thêm hàng trăm lao động trong đó có nhiều lao động chất lượng cao là người Nhật Bản. Tính đến thời điểm 31/12/2014 tổng số nhân sự CEO Group là 321 người, tăng 33% so với năm 2013 (trong đó Công ty mẹ là 126 người, tăng 29% so với 2013). Thu nhập của người lao động ổn định, các chế độ chính sách được đảm bảo.
- Năm 2014, CEO Group cũng đã kiện toàn bộ máy để phù hợp với tình hình thực tế và mô hình của các doanh nghiệp niêm yết, cụ thể: Chủ tịch HĐQT không kiêm Tổng

Giám đốc, bổ nhiệm, thay thế các nhân sự cấp cao là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc.

- Ngoài ra, trong năm 2014, CEO Group đã tổ chức thành công nhiều sự kiện quan trọng: Giới thiệu tiềm năng và cơ hội đầu tư vào cổ phiếu CEO, Lễ ký kết Hợp đồng với các đối tác lớn; đã truyền thông, quảng bá tốt hình ảnh, thương hiệu của CEO Group.

#### IV. MỘT SỐ GIẢI PHÁP CHỦ YẾU ĐỂ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2015

##### 1. Đối với hoạt động phát triển Bất động sản

- Tiếp tục duy trì chất lượng dịch vụ để duy trì tỷ lệ lấp đầy 100% tại tòa nhà CEO mang lại nguồn thu ổn định;
- Tập trung tối đa các nguồn lực để đẩy nhanh tiến độ triển khai các Dự án trọng điểm, mang lại doanh thu, dòng tiền: Dự án Sunny Garden City, Dự án Nhà ở xã hội Bamboo Garden tại Quốc Oai - Hà Nội, Dự án River Silk City giai đoạn 2 tại Hà Nam, Dự án Khu tổ hợp du lịch 80 ha Sonasea Villas & Resort tại Phú Quốc, với các mục tiêu:
  - + Hoàn thiện HTKT Dự án Sunny Garden City, xây dựng đồng bộ hệ thống tiện ích: siêu thị, bể bơi, kết nối xe buýt... mang lại những giá trị gia tăng và thu hút cư dân;
  - + Thi công 02 tòa nhà 9 tầng dự án Bamboo Garden quy mô 432 căn hộ, hoàn thành và kinh doanh trong năm 2015-2016;
  - + Khai trương Novotel Phú Quốc Resort - một dự án thành phần trong Sonasea Villas & Resort và đưa vào khai thác, kinh doanh trong tháng 12/2015;
  - + Tích cực chuẩn bị các thủ tục để triển khai phân kỳ II Dự án River Silk City - Hà Nam với diện tích dự kiến 15-20ha để kinh doanh;
- Thúc đẩy công tác Đền bù, GPMB đối với: Dự án đô thị 61 ha (Sonasea Residences tại Phú Quốc), Dự án Khu phần mềm khu công nghệ cao Hòa Lạc, Dự án Tổ hợp thương mại, chung cư Seven Star tại lô đất D27 Nguyễn Phong Sắc kéo dài;
- Triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư đối với các Dự án khác và tiếp tục đàm phán với các nhà đầu tư thứ phát để hợp tác, kinh doanh các Dự án.

##### 2. Đối với hoạt động Giáo dục đào tạo gắn với xuất khẩu lao động

- Đẩy mạnh mảng đào tạo nghề gắn với xuất khẩu lao động, tập trung vào thị trường Nhật Bản; nâng cao chất lượng đào tạo để đáp ứng được yêu cầu của các Nghiệp đoàn.
- Ngoài hoạt động thường xuyên là đào tạo chính quy hệ cao đẳng, năm 2015 sẽ có những định hướng quan trọng để phát triển Trường cao đẳng Đại Việt: Hiện thực hóa các nội dung hợp tác với TOYO Group đặc biệt là triển khai đào tạo điều dưỡng viên cung cấp

cho thị trường Nhật Bản; Phối kết hợp để đào tạo lao động cung cấp cho Novotel Phú Quốc Resort.

- Linh hoạt trong công tác kinh doanh, tận dụng tối đa các cơ hội để có được nguồn thu từ các dự án, giảm tối đa hàng tồn kho;
- Hoàn thiện bộ máy nhân sự; chú trọng tuyển dụng, đào tạo nhân sự có chất lượng đáp ứng yêu cầu công việc; Cải thiện việc áp dụng chế độ đánh giá lao động theo KPI nhằm phát huy được khả năng chuyên môn của người lao động;
- Rà soát, hoàn thiện các Quy chế quản lý nội bộ cho phù hợp với các quy định mới của Luật doanh nghiệp 2014 và tình hình thực tế;
- Huy động tối đa các nguồn lực, quản lý và sử dụng hiệu quả nguồn lực tài chính, tăng hiệu suất sử dụng vốn;
- Tiếp tục phát triển thương hiệu, hình ảnh của Công ty. Đẩy mạnh công tác truyền thông nội bộ, đào tạo văn hóa doanh nghiệp.

## D. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### I. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### 1. Tổng quan

Năm 2014 kinh tế thế giới phục hồi chậm, nhiều biến động, bất ổn diễn ra ở nhiều quốc gia và khu vực. Nền kinh tế trong nước đã có những dấu hiệu phục hồi, thị trường bất động sản ấm lên vào các tháng cuối năm; tuy nhiên hàng tồn kho vẫn ở mức cao, tình hình diễn biến phức tạp tại Biển Đông, giá dầu giảm đã ảnh hưởng đến tâm lý các nhà đầu tư và hoạt động của các doanh nghiệp.

Trước bối cảnh kinh tế thế giới và Việt Nam còn nhiều khó khăn, thách thức nhưng nhờ sự ủng hộ, đồng hành, chia sẻ của cổ đông, cùng với sự chỉ đạo sát sao của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và sự nỗ lực, đồng lòng của toàn thể CBCNV, năm 2015, CEO Group đã có bước phát triển vượt bậc, hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu SXKD Đại hội đồng cổ đông giao.

#### 2. Những kết quả đạt được

- Tổng doanh thu hợp nhất của CEO Group năm 2014 là 449,9 tỷ đồng, tăng trưởng 150% so với năm 2013; Lợi nhuận trước thuế là 142,6 tỷ đồng, tăng 379% so với năm 2013. Tổng tài sản của CEO Group tính đến thời điểm 31/12/2014 là gần 1.400 tỷ đồng;
- Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014, Hội đồng quản trị đã thực hiện các thủ tục niêm yết thành công cổ phiếu của Công ty tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và chính thức giao dịch từ 29/9/2014 với mã cổ phiếu CEO. Mặc dù mới niêm yết, cổ phiếu của CEO bước đầu đã được đông đảo nhà đầu tư quan tâm và được đánh giá là cổ phiếu tiềm năng.

- Được sự ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014, HĐQT đã thực hiện thành công việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ. Tính đến thời điểm 12/01/2015, vốn điều lệ của Công ty mẹ đã tăng gấp đôi là 686,2 tỷ đồng;
- Giá trị sổ sách của cổ phiếu CEO (tính đến 31/12/2014): 13.588 đồng/cổ phiếu;
- Đã lựa chọn được đối tác tài chính lớn là BIDV làm đối tác chiến lược. Hai bên đã ký Thỏa thuận hợp tác toàn diện, theo đó BIDV dành cho CEO Group khoản tín dụng lên đến hàng nghìn tỷ đồng với lãi suất hợp lý;
- Đã hoàn thành giai đoạn I Dự án River Silk City, được chính quyền địa phương đánh giá cao về tiến độ và chất lượng; Đã hoàn thành Japan House làm cầu nối hợp tác giữa CEO Group và các đối tác nói riêng và cộng đồng doanh nghiệp 02 nước Việt Nam-Nhật Bản nói chung;
- Đã xây dựng được một nhóm các nhà quản lý, tư vấn và nhà thầu đẳng cấp thế giới, khu vực và Việt Nam cho Dự án Khu nghỉ dưỡng Novotel Phú Quốc Resort là: Tập đoàn quản lý khách sạn danh tiếng thế giới Accor, nhà thiết kế Kume Asia, tổng thầu Cotecons. Dự án đang được triển khai tốt và sẽ hoàn thành vào tháng 12/2015;
- Đã đào tạo hàng nghìn thực tập sinh và đưa hơn 300 tu nghiệp sinh sang làm việc tại Nhật Bản;
- Thương hiệu CEO Group ngày càng được khẳng định trong và ngoài nước.

## II. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

- Trong năm 2014, dưới sự quản lý, chỉ đạo của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức triển khai thực hiện tốt Nghị quyết, quyết định của HĐQT, quyết liệt trong công tác điều hành để mang lại hiệu quả cao nhất cho Công ty trong năm 2014;
- Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, tuân thủ các quy chế quản lý nội bộ mà HĐQT đã ban hành trong hoạt động điều hành SXKD của Công ty.

## III. CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT

Để khai thác tối đa các cơ hội kinh doanh trong thời gian tới, Hội đồng quản trị xây dựng phương hướng hoạt động năm 2015 như sau:

- Tập trung triển khai các Dự án trọng điểm và Bất động sản nghỉ dưỡng. Tối đa hóa các nguồn lực hiện có để phát triển kinh doanh mang lại lợi ích tối đa cho Công ty;
- Tìm kiếm giải pháp phù hợp về vốn trung và dài hạn để tăng năng lực tài chính, năng lực quản trị, nâng cao khả năng cạnh tranh của cả Công ty mẹ và các Công ty con để đạt được mục tiêu đưa CEO Group nằm trong nhóm các nhà phát triển Bất động sản hàng đầu Việt Nam, góp phần tạo công ăn việc làm, nâng cao thu nhập cho người lao động, thực hiện tốt các chính sách xã hội;
- Tìm kiếm, đàm phán để M&A các dự án có đất sạch, vị trí tốt, quy mô phù hợp, mang lại doanh thu, dòng tiền để chủ động bổ sung cho kế hoạch các năm tiếp theo;

- Thúc đẩy công tác kinh doanh; Chủ động tìm kiếm các nhà đầu tư có năng lực để hợp tác triển khai, quản lý, khai thác hiệu quả các dự án hiện có và/hoặc các dự án mới;
- Lựa chọn Nhật Bản là đối tác chiến lược. Thúc đẩy các hợp tác đào tạo, xuất khẩu lao động hiện có và từng bước hiện thực hóa các nội dung hợp tác đầu tư với các đối tác Nhật Bản;
- Tiếp tục hoàn thiện cơ cấu, bộ máy quản lý, tuyển dụng nhân sự chất lượng cao để tăng năng lực triển khai dự án tốc độ hơn, chất lượng hơn, an toàn hơn và hiệu quả hơn, phù hợp với kế hoạch phát triển của CEO Group;
- Thiết lập nền tảng vững chắc để xây dựng CEO Group trở thành Tập đoàn CEO đa ngành, có tiềm lực tài chính, năng động, trân trọng con người, chuyên nghiệp và khả năng thích ứng cao.

## **E. QUẢN TRỊ CÔNG TY**

### **I. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

#### **1. Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị năm 2014 của Công ty có 05 thành viên, mỗi nhiệm kỳ của từng thành viên là 05 năm. Số thành viên độc lập không điều hành là 01 người. Chủ tịch Hội đồng quản trị do Hội đồng quản trị bầu ra.

Hội đồng quản trị gồm có:

TT	Họ và tên	Chức danh	Tỷ lệ CP sở hữu (%)	Chức danh tại các Công ty khác
1	Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	26,23	Chủ tịch HĐQT/HĐQT các đơn vị thành viên thuộc CEO Group bao gồm: Công ty TNHH C.E.O Quốc tế, Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O, Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc, Trường Cao đẳng Đại Việt, Công ty cổ phần khai thác mỏ CEO, Công ty cổ phần Đầu tư BMC-CEO.

TT	Họ và tên	Chức danh	Tỷ lệ CP sở hữu (%)	Chức danh tại các Công ty khác
2	Phạm Thị Mai Lan	Phó Chủ tịch HĐQT	0,76	Thành viên HĐQT/HĐQT các đơn vị thành viên của CEO Group bao gồm: Công ty TNHH C.E.O Quốc tế, Công ty Cổ phần Xây dựng C.E.O, Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ C.E.O, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc, Công ty cổ phần khai thác mỏ C.E.O, Trường Cao đẳng Đại Việt.
3	Tạ Văn Tố	Thành viên HĐQT	0,042	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
4	Đỗ Hiệp Hòa	Thành viên HĐQT độc lập	Đại diện 2,62	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
5	Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	0,00	

2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị chưa lập các tiểu ban.

3. Hoạt động của Hội đồng quản trị

- Trong năm 2014, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp thường kỳ và bất thường để đưa ra các quyết định quan trọng trong công tác quản trị, điều hành Công ty.
- Ngoài các phiên họp thường kỳ và bất thường, HĐQT duy trì việc thảo luận, trao đổi và xin ý kiến thường xuyên giữa các thành viên. Các Nghị quyết, quyết định của HĐQT

được ban hành phù hợp với Điều lệ Công ty, các quy định của luật doanh nghiệp và luật chứng khoán.

Các phiên họp của HĐQT trong năm 2014 như sau:

ST T	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1.	01/NQ-HĐQT	10/3/2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua Báo cáo tổng kết hoạt động SXKD năm 2013 và kế hoạch SXKD năm 2014 của Ban Tổng Giám đốc;</li> <li>- Thông qua chủ trương, kế hoạch niêm yết cổ phiếu của Công ty để trình Đại hội đồng cổ đông;</li> <li>- Thông qua thời gian, địa điểm, chương trình và nội dung họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2014.</li> </ul>
2.	02/NQ-HĐQT	16/4/2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ để trình Đại hội đồng cổ đông;</li> <li>- Chấp nhận đơn xin từ nhiệm và thông qua việc miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty với ông Đoàn Văn Bình, bổ nhiệm ông Tạ Văn Tổ giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty từ ngày 02/05/2014;</li> <li>- Chấp thuận đơn xin từ nhiệm và miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty với ông Lưu Đức Quang;</li> <li>- Chấp thuận đơn xin miễn nhiệm chức vụ thành viên Hội đồng quản trị của ông Nguyễn Ngọc Bình và thành viên Ban Kiểm soát của bà Vũ Thị Lan Anh để trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.</li> </ul>
3.	03/NQ-HĐQT	14/5/2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bổ nhiệm ông Cao Văn Kiên giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty, từ 15/5/2014;</li> <li>- Bổ nhiệm bà Vũ Thị Lan Anh giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty từ 01/6/2014;</li> <li>- Thông qua việc sửa đổi Quy chế tiền lương và các khoản trích theo lương của Công ty và phê duyệt mức lương đối với các chức danh thuộc thẩm quyền Hội đồng quản trị.</li> <li>- Thông qua việc thay đổi người được ủy quyền công bố thông tin của Công ty (ông Tạ Văn Tổ là người được ủy quyền công bố thông tin thay ông Lưu Đức Quang).</li> </ul>



ST T	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
4.	04/NQ-HĐQT	23/5/2014	Thông qua phương án mua xe ô tô phục vụ công tác.
5.	05/NQ-HĐQT	18/7/2014	Thông qua việc chuyển nợ của Công ty từ Ngân hàng Thương mại cổ phần quân đội (MB) sang Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Thanh Xuân (BIDV Thanh Xuân).
6.	06/NQ-HĐQT	08/8/2014	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2014 của Công ty
7.	07/NQ-HĐQT	29/8/2014	Phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng 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.
8.	08/NQ-HĐQT	28/8/2014	Thông qua việc bổ sung tài sản của Công ty làm tài sản đảm bảo cho Công ty cổ phần xây dựng C.E.O để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân
9.	08-1/NQ-HĐQT	19/9/2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh 06 tháng đầu năm 2014, kế hoạch sản xuất kinh doanh 6 tháng cuối năm 2014 của Ban Tổng Giám đốc;</li> <li>- Thông qua kế hoạch chào sàn trên HNX;</li> <li>- Thông qua thay đổi người công bố thông tin (bà Ngô Thị Nguyệt Ánh là người được ủy quyền công bố thông tin thay ông Tạ Văn Tổ);</li> <li>- Phân công nhiệm vụ các thành viên HĐQT.</li> </ul>
10.	09/NQ-HĐQT	07/10/2014	Thông qua các nội dung chi tiết về đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2014.
11.	10/NQ-HĐQT	07/10/2014	Đăng ký mở tài khoản phong tỏa tại ngân hàng để nhận tiền mua cổ phiếu trong đợt chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ của Công ty.
12.	11/NQ-HĐQT	07/10/2014	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu của Công ty.
13.	12/NQ-HĐQT	10/11/2014	Thanh toán cổ tức đợt 1 năm 2013
14.	13/NQ-HĐQT	03/12/2014	Cam kết tham gia góp vốn vào Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Phú Quốc theo đúng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Quốc.
15.	14/NQ-HĐQT	23/12/2014	Phê duyệt phương án kinh doanh đất có HTKT tại phân kỳ I - Dự án Khu đô thị mới River Silk City - Thành phố Phú Lý - Tỉnh Hà Nam

4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị không điều hành: Không

II. BAN KIỂM SOÁT

1. Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát

Ban kiểm soát là cơ quan có chức năng độc lập với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc, 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.

Năm 2014, Ban kiểm soát Công ty có 05 thành viên như sau:

TT	Họ và tên	Chức danh	Tỷ lệ CP sở hữu (%)	Chức danh tại các Công ty khác
1	Lưu Đức Quang	Trưởng BKS	0,00	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
2	Vũ Khắc Hùng	Thành viên BKS	2,19% (Đại diện phần vốn của Công ty Tài chính TNHH MTV Bưu điện)	Giám đốc Công ty Tài chính TNHH một thành viên Bưu điện
3	Nguyễn Thị Thu Hiền	Thành viên BKS	0,00	Trưởng bộ phận kiểm toán nội bộ Công ty cổ phần quản lý quỹ đầu tư MB
4	Bùi Đức Thuyên	Thành viên BKS	0,75%	Chủ tịch Hội đồng quản trị - Tổng Giám đốc Công ty cổ phần lâm sản Nam Định
5	Nguyễn Thị Tuyết	Thành viên BKS	1,31%	Trưởng khoa mắt Bệnh viện E

## 2. Hoạt động của Ban Kiểm soát

Căn cứ quyền hạn, trách nhiệm của Ban Kiểm soát theo quy định của Luật doanh nghiệp và điều lệ Công ty, năm 2014 Ban kiểm soát đã thực hiện triển khai các công việc chủ yếu sau:

- Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện Kế hoạch SXKD năm 2014; giám sát việc thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2014; giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các Quy chế quản lý nội bộ của Công ty;
- Đại diện Ban kiểm soát tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị, tham gia ý kiến, đưa ra các kiến nghị với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty;
- Thẩm định Báo cáo kết quả SXKD, báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn và phát triển vốn của doanh nghiệp;
- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc.

## III. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BKS

### 1. Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát chi trả trong năm 2014

TT	Chức danh	Chức vụ	Số tiền (đồng)	Ghi chú
<b>I</b>	<b>Hội đồng quản trị</b>			
1	Đoàn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	96.000.000	
2	Phạm Thị Mai Lan	Phó Chủ tịch HĐQT	72.000.000	
3	Tạ Văn Tố	Thành viên HĐQT	48.000.000	
4	Đỗ Hiệp Hòa	Thành viên HĐQT	48.000.000	
5	Nguyễn Ngọc Bình	Thành viên HĐQT	14.000.000	
6	Vũ Thị Lan Anh	Thành viên HĐQT	34.000.000	
<b>II</b>	<b>Ban kiểm soát</b>			
1	Vũ Thị Lan Anh	Nguyên Trưởng Ban KS	7.000.000	
2	Lưu Đức Quang	Trưởng Ban KS	17.000.000	

TT	Chức danh	Chức vụ	Số tiền (đồng)	Ghi chú
3	Bùi Đức Thuyên	Thành viên	18.000.000	
4	Nguyễn Thị Tuyết	Thành viên	18.000.000	
5	Nguyễn Thị Thu Hiền	Thành viên	18.000.000	
6	Vũ Khắc Hùng	Thành viên	18.000.000	

**Ghi chú:**

- Ông Lưu Đức Quang giữ chức vụ thành viên BKS từ 18/4/2014
- Bà Vũ Thị Lan Anh thôi giữ chức vụ thành viên BKS từ 18/4/2014
- Ông Nguyễn Ngọc Bình thôi giữ chức vụ thành viên HĐQT từ 18/4/2014
- Bà Vũ Thị Lan Anh giữ chức vụ thành viên HĐQT từ 18/4/2014

**2. Các giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ và người có liên quan**

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu thực hiện đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Đỗ Văn Tiến	Anh ruột của Kế toán trưởng	20.650	0,06%	0	0%	Bán
2	Công ty cổ phần quản lý quỹ đầu tư MB	Bà Nguyễn Thị Thu Hiền - TV BKS Công ty là Trưởng Bộ phận kiểm toán nội bộ	600.000	1,75%	620.000	1,81%	Mua

## E. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**1. Đơn vị kiểm toán độc lập:** Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Tài chính Quốc tế (IFC)

**Ý kiến kiểm toán:**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**2. Báo cáo tài chính được kiểm toán**

Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán gồm:

- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán.

Địa chỉ công bố báo cáo tài chính: [www.ceogroup.com.vn](http://www.ceogroup.com.vn)



**ĐOÀN VĂN BÌNH**

