

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(Về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2014 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2015)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc hội khóa XI nước Cộng hòa XHCN Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết các phiên họp của HĐQT năm 2014;

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư C.E.O xin báo cáo kết quả SXKD năm 2014 và Kế hoạch SXKD năm 2015 như sau:

PHẦN I
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2014

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 ĐHĐCĐ đề ra, kết quả cụ thể như sau:

I. Những kết quả đạt được năm 2014

1. Về thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch

- Tổng doanh thu hợp nhất của CEO Group là 449,9 tỷ đồng, tăng trưởng 150% so với năm 2013;
- Lợi nhuận trước thuế hợp nhất 142,6 tỷ đồng, tăng trưởng 379% so với năm 2013;
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất: 107,4 tỷ đồng, tăng trưởng 406% so với 2013.

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

2.1 Về phát triển các Dự án Bất động sản

Năm 2014, CEO Group tiếp tục tập trung triển khai các Dự án mang lại doanh thu, dòng tiền, chú trọng đẩy mạnh Bất động sản nghỉ dưỡng. Tình hình quản lý, triển khai các Dự án chính như sau:

- *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 $\approx 100\%$, 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/m². 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.

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

- Năm 2014, do có những thay đổi trong chính sách giáo dục, Trường cao đẳng Đại Việt cũng giống như tất cả các Trường Đại học, cao đẳng ngoài công lập khác gặp khó khăn trong công tác tuyển sinh và đào tạo hệ chính quy các ngành Tài chính - Kế toán, Ngân hàng, Quản trị kinh doanh, vì vậy Trường không hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch. Bên cạnh đào tạo hệ chính quy, Trường 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.

3. Về tình hình huy động vốn và niêm yết cổ phiếu CEO trên TTCK

- Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Công ty đã thực hiện các thủ tục niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và chính thức giao dịch từ ngày 29/9/2014 với mã chứng khoán CEO.
- Cổ phiếu CEO được đánh giá là cổ phiếu tiềm năng và đã bước đầu thu hút, dành được sự quan tâm của nhiều Công ty chứng khoán, quỹ đầu tư lớn trong, ngoài nước tìm cơ hội đầu tư.
- Tháng 11/2014, CEO Group đã phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, theo đó quy mô vốn tăng gấp đôi, từ 343.119.980.000 đồng lên 686.239.960.000 đồng. Ngoài việc huy động vốn từ thị trường chứng khoán, CEO Group vẫn luôn quan tâm chú trọng thu hút nguồn vốn khác phục vụ hoạt động SXKD. Trong năm 2014, CEO Group đã ký Thỏa thuận hợp tác toàn diện với BIDV, theo đó BIDV cam kết tài trợ vốn cho các Dự án của CEO Group với chính sách, điều khoản ưu đãi nhất.

4. 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.

5. Công tác nhân sự, hoạt động đoàn thể và cộng đồng

- 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.
- Hoạt động của các đoàn thể như Công đoàn, Đoàn thanh niên trong CEO Group cũng được chú trọng, Công ty đã tổ chức nhiều hoạt động tập thể để nâng cao đời sống tinh thần cho CBCNV. Công tác xã hội và trách nhiệm với cộng đồng tiếp tục được duy trì và phát triển. Các chương trình tình từ thiện được tập thể CBCNV Tập đoàn nhiệt tình hưởng ứng, đặc biệt là tại các địa phương nơi CEO Group có dự án: Hà Nội, Hà Nam, Phú Quốc
- 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.

Mặc dù còn nhiều khó khăn, nhất là các tháng đầu năm, tuy nhiên năm 2014 là năm Công ty có những phát triển vượt bậc, Công ty hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch năm, thực hiện được các nhiệm vụ lớn ĐHCĐ giao. Có được những kết quả như trên là sự nỗ lực trong công tác điều hành của HĐQT, Ban TGD và sự đóng góp rất lớn của toàn thể CBCNV, sự ủng hộ của các cổ đông.

PHẦN THỨ HAI

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2015

I. Đánh giá tình hình:

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2015 đã có những chuyển biến tích cực; Thị trường bất động sản đã có dấu hiệu ấm lên, thị trường chứng khoán đã có những phục hồi khá tốt; Chính phủ đã có những chính sách vĩ mô tác động tích cực đến hoạt động của các doanh nghiệp.

Năm 2015, CEO Group có nhiều thuận lợi: Năng lực tài chính tốt hơn, quỹ đất và năng lực triển khai đã được tích lũy qua nhiều năm.

Tuy nhiên, những khó khăn, tồn tại của nền kinh tế trong năm 2014 tiếp tục kéo dài sang 2015; Tranh chấp lãnh thổ, biến động giá dầu, nguyên vật liệu... sẽ tác động đến hoạt động của các doanh nghiệp trong đó có CEO Group.

Trước những thuận lợi, khó khăn trên, cùng với các kết quả đã đạt được trong năm 2014, Ban Tổng Giám đốc trình ĐHĐCĐ kế hoạch SXKD năm 2015 như sau:

II. Kế hoạch hoạt động SXKD năm 2015

1. Các chỉ tiêu cơ bản năm 2015:

- Tổng doanh thu hợp nhất: 1000 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế hợp nhất: 210,6 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất: 167,4 tỷ đồng
- Tỷ lệ cổ tức: 9%

2. Kế hoạch và giải pháp thực hiện

2.1 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 cho Khu đô thị 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.

2.2 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; giữ vững và phát triển thương hiệu của CEO Group tại thị trường Nhật Bản vốn nổi tiếng khắt khe.
- 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.

2.3 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;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 Huy động tối đa các nguồn lực, quản lý và sử dụng hiệu quả nguồn lực tài chính, tăng hiệu suất sử dụng vốn;

2.7 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.

Trên đây là Báo cáo về hoạt động năm 2014 và Kế hoạch SXKD năm 2015 của Ban Tổng Giám đốc trình Đại hội đồng cổ đông. Rất mong nhận được ý kiến đóng góp của các Quý vị cổ đông .

Trân trọng cảm ơn!

TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc

Nơi nhận:

- Như trên
- HĐQT, BKS
- Lưu HC

Tạ Văn Tố