

Số: 01-3/2026/BC/CEO-BTGD

Hà Nội, ngày 05 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(về Kết quả SXKD năm 2025 và Kế hoạch SXKD năm 2026)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Ban Tổng Giám đốc trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả thực hiện Kế hoạch sản xuất kinh doanh (“SXKD”) năm 2025 và Kế hoạch SXKD năm 2026 như sau:

PHẦN I

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025

I. BỐI CẢNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

1. Bối cảnh kinh tế vĩ mô

- Năm 2025, kinh tế thế giới tiếp tục phục hồi nhưng trong trạng thái “phục hồi thận trọng” và còn nhiều yếu tố bất định. Lạm phát toàn cầu từng bước được kiểm soát, tạo dư địa để nhiều ngân hàng điều chỉnh chính sách tiền tệ theo hướng hỗ trợ tăng trưởng. Tuy nhiên, các rủi ro địa chính trị, biến động giá năng lượng và xu hướng tái cấu trúc chuỗi cung ứng toàn cầu vẫn tạo áp lực lên môi trường đầu tư kinh doanh.
- Trong nước, kinh tế Việt Nam duy trì đà phục hồi tích cực nhờ xuất khẩu và đầu tư công. Lãi suất huy động và cho vay dần ổn định, góp phần cải thiện khả năng tiếp cận vốn của doanh nghiệp và người mua nhà. Tỷ giá và lạm phát tiếp tục được kiểm soát, góp phần củng cố niềm tin thị trường. Tuy nhiên, sức cầu nội địa phục hồi chưa đồng đều, dòng tiền vẫn có xu hướng thận trọng.

2. Khung pháp lý và chính sách

Năm 2025 là năm các luật sửa đổi liên quan đến bất động sản chính thức có hiệu lực, góp phần hoàn thiện hành lang pháp lý và nâng cao minh bạch của thị trường. Tuy nhiên quá trình triển khai thực tế tại các địa phương vẫn cần thời gian đồng bộ, dẫn đến việc ảnh hưởng đến tiến độ pháp lý của các dự án bất động sản.

Đồng thời, việc sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính và tổ chức chính quyền theo mô hình hai cấp cũng tác động đến hoạt động của doanh nghiệp trong giai đoạn chuyển tiếp.

3. Diễn biến thị trường Bất động sản

Thị trường Bất động sản trong năm 2025 có dấu hiệu cải thiện về thanh khoản, chủ yếu tập trung ở phân khúc nhà ở phục vụ nhu cầu thực; trong khi đó, các phân khúc cao cấp và đầu tư phục hồi chậm do tâm lý thị trường vẫn còn thận trọng.

Trong bối cảnh đó, với sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị và sự chủ động, linh hoạt trong công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc, cùng với sự nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên Tập đoàn và các Đơn vị thành viên, Tập đoàn CEO đã cơ bản hoàn thành Kế hoạch sản xuất kinh doanh (“SXKD”) đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua.

II. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

1. Về tình hình thực hiện các chỉ tiêu Kế hoạch SXKD năm 2025 (Theo số liệu báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán)

- Tổng doanh thu hợp nhất: 1.432 tỷ đồng, đạt 93% Kế hoạch
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất: 206 tỷ đồng, đạt 113% Kế hoạch

2. Kết quả hoạt động của các lĩnh vực kinh doanh trụ cột năm 2025

2.1 Đối với lĩnh vực Bất động sản

- Năm 2025 ghi dấu bước chuyển quan trọng trong chiến lược phát triển của Tập đoàn khi chính thức mở rộng sang lĩnh vực Bất động sản công nghiệp, với việc được chấp thuận là nhà đầu tư Dự án Khu công nghiệp sân bay Tiên Lãng (khu B) – TP. Thành phố Hải Phòng vào ngày 15/7/2025; dự án được khởi công vào ngày 15/01/2026;
- Tháng 11/2025, Tập đoàn nhận được quyết định giao đất đối với Dự án CEOHOMES Hana Garden - Mê Linh, tạo tiền đề pháp lý quan trọng để triển khai các bước tiếp theo của dự án;
- Bên cạnh đó, Tập đoàn CEO đã tích cực đẩy mạnh công tác giải phóng mặt bằng và thi công tại các dự án đang triển khai; đồng thời tăng cường xúc tiến, nghiên cứu phát triển các dự án mới theo định hướng chiến lược đã đề ra.

2.2 Đối với lĩnh vực Xây dựng

Trong năm 2025, hoạt động xây dựng của Tập đoàn được triển khai tại nhiều dự án trọng điểm, bảo đảm tiến độ, chất lượng, góp phần khẳng định năng lực tổng thầu và quản lý thi công của Tập đoàn, cụ thể:

- Tập trung thi công các hạng mục quan trọng: Hoàn thiện các Trường học và triển khai thi công Trung tâm y tế, thương mại dịch vụ, văn phòng (công trình 12 tầng) - Dự án CEOHOMES Sunny Garden City; Khu nghỉ dưỡng Novotel Cam Ranh Resort; Dự án Sonasea Vân Đồn Harbor City;
- Triển khai công tác san lấp mặt bằng, chuẩn bị để khởi công dự án khu công nghiệp sân bay Tiên Lãng (khu B) - Hải Phòng, tạo nền tảng thu hút đầu tư và mở rộng lĩnh vực phát triển bất động sản công nghiệp của Tập đoàn.

2.3 Đối với lĩnh vực Dịch vụ

• Hoạt động quản lý khách sạn

- Năm 2025 ghi nhận sự tăng trưởng ấn tượng trong lĩnh vực quản lý và vận hành khách sạn của Tập đoàn, với doanh thu tăng hơn 40% so với năm 2024, tổng lượng khách lưu trú đạt khoảng 710.000 khách, trong đó khách quốc tế chiếm gần 76%;
- Ngày 21/6/2025, tại Bãi Dài - Cam Ranh, Tập đoàn đã chính thức khởi công Khu nghỉ dưỡng Novotel Cam Ranh Resort, đánh dấu bước tiến chiến lược trong quá trình mở rộng hệ sinh thái du lịch – nghỉ dưỡng của Tập đoàn.

- **Hoạt động đào tạo - phát triển nguồn nhân lực**

- Tháng 02/2025, Trường Mầm non và Tiểu học CEO tại Khu đô thị CEOHOMES Sunny Garden City (Quốc Oai, Hà Nội) chính thức khánh thành, đánh dấu bước tiến quan trọng trong việc hoàn thiện hạ tầng giáo dục tại các khu đô thị do Tập đoàn phát triển;
- Đồng thời, Tập đoàn tiếp tục nghiên cứu và tìm kiếm cơ hội hợp tác để triển khai các cấp học theo quy hoạch tại các dự án đô thị, góp phần hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ và gia tăng giá trị bền vững cho các khu đô thị của Tập đoàn.

3. Các kết quả khác đạt được trong năm 2025

- Năm 2025, Tập đoàn chính thức ra mắt bộ nhận diện thương hiệu mới, với màu sắc Logo được điều chỉnh theo hướng mạnh mẽ và hiện đại hơn, phù hợp hơn với tinh thần phát triển trong kỷ nguyên mới, cùng Slogan “Vì cuộc sống hạnh phúc”. Bộ nhận diện thương hiệu mới thể hiện tầm nhìn phát triển bền vững và định hướng xây dựng Doanh nghiệp hạnh phúc, nơi mỗi thành viên là một phần của One CEO – One Family – One Team;
- Năm 2025, dưới sự chỉ đạo của Hội đồng Quản trị, Ban điều hành Tập đoàn đã tập trung rà soát, xây dựng, chuẩn hóa và hoàn thiện hệ thống quy chế, quy trình, quy định, tiêu chuẩn và định mức... nhằm đảm bảo sự vận hành đồng bộ trên toàn Tập đoàn. Việc hoàn thiện thể chế không chỉ góp phần nâng cao hiệu quả phối hợp giữa các đơn vị, giảm thiểu rủi ro trong quá trình vận hành, mà còn tăng cường tính minh bạch, thống nhất và kỷ luật trong toàn hệ thống.

4. Về tình hình triển khai thực hiện ESG (Môi trường - Xã hội - Quản trị)

- Bên cạnh việc tập trung thực hiện các mục tiêu SXKD, Tập đoàn CEO luôn chú trọng thực hiện trách nhiệm xã hội và các mục tiêu phát triển bền vững gắn với cộng đồng. Trong năm 2025, Tập đoàn CEO đã tích cực tham gia và triển khai nhiều hoạt động an sinh xã hội như: Ủng hộ Quỹ Vì người nghèo của thành phố Hà Nội; ủng hộ đồng bào lũ lụt; ủng hộ người dân Myanmar bị ảnh hưởng bởi động đất; ủng hộ xây dựng nhà tưởng niệm anh hùng liệt sĩ của LLVT Quân khu 3; trao tặng xe đạp cho các cháu học sinh khó khăn trên địa bàn huyện Vân Đồn... cùng nhiều hoạt động ý nghĩa khác;
- Song song với các hoạt động cộng đồng, Tập đoàn cũng chú trọng triển khai các giải pháp nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường thông qua việc áp dụng thiết kế xanh, tiết kiệm năng lượng và sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường trong quá trình phát triển và triển khai dự án;
- Triển khai xây dựng hệ thống năng lượng tái tạo tại các Dự án của Tập đoàn;
- Trong bối cảnh năm 2025 vẫn còn nhiều khó khăn và thách thức, Tập đoàn vẫn tiếp tục đảm bảo việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động, đồng thời xây dựng môi trường làm việc thân thiện, hướng tới mục tiêu doanh nghiệp có nguồn nhân lực hạnh phúc. Năm 2025, Tập đoàn cũng ra mắt 03 câu lạc bộ dành cho cán bộ nhân viên gồm CLB thể thao, CLB khám phá và CLB đọc sách, được xây dựng theo mô hình “3 trụ cột hạnh phúc” gồm: Sức khỏe thể chất, khám phá - trải nghiệm và tri thức – phát triển tinh thần. Hoạt động này góp phần thúc đẩy văn hóa doanh nghiệp, tăng cường gắn kết nội bộ và lan tỏa giá trị “One CEO – One Family – One Team” trong toàn Tập đoàn.

5. Về các giải thưởng đạt được

Trong năm 2025, Tập đoàn CEO và các Dự án của Tập đoàn đã được vinh danh với nhiều giải thưởng uy tín, trong đó một số giải thưởng tiêu biểu sau:

5.1 Đối với Tập đoàn CEO

- Danh hiệu Tập thể lao động xuất sắc do Chủ tịch UBND TP Hà Nội trao tặng;
- Top 10 Nơi Làm Việc Tốt Nhất Việt Nam 2025 - Ngành Bất động sản;
- Top 100 Nơi Làm Việc Tốt Nhất Việt Nam 2025 - Khối Doanh nghiệp vừa (Anphabe công bố);
- Top 40 Doanh nghiệp tư nhân tiêu biểu đại diện cho 40 năm đổi mới của đất nước;
- Top 10 Doanh nghiệp bất động sản triển vọng nhất năm 2025.

5.2 Tại Vân Đồn

- **Wyndham Garden Sonasea Vân Đồn:** Top 10 Khu nghỉ dưỡng tốt nhất năm 2025;
- **Grand Oceania:** Top 10 Dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng tiềm năng nhất năm 2025.

5.3 Tại Phú Quốc

- Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Quốc;
- Novotel Phú Quốc Resort: Được vinh danh “Khách sạn cao cấp hàng đầu tại Phú Quốc” và được UBND tỉnh An Giang trao tặng Bằng khen vì những đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế - du lịch địa phương;
- Best Western Premier Sonasea Phú Quốc được vinh danh “Khu nghỉ dưỡng tốt nhất dành cho gia đình tại Việt Nam năm 2025 và “Khách sạn cao cấp hàng đầu tại Phú Quốc”.

Những giải thưởng trên là sự ghi nhận đối với thương hiệu, năng lực quản trị, cũng như chất lượng sản phẩm - dịch vụ của Tập đoàn.

PHẦN II

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

Năm 2026, thị trường bất động sản Việt Nam được dự báo có nhiều tín hiệu tích cực hơn so với năm 2025 nhờ hành lang pháp lý ngày càng hoàn thiện, triển vọng tăng trưởng kinh tế khả quan và niềm tin của nhà đầu tư từng bước được cải thiện. Tuy nhiên, thị trường vẫn đối mặt với không ít khó khăn, thách thức như: tình hình chính trị, an ninh thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, tác động từ việc triển khai các chính sách, quy định pháp luật mới; quá trình sắp xếp, kiện toàn tổ chức bộ máy và đơn vị hành chính; cùng với đó là những áp lực về nguồn vốn, chi phí đầu vào và sự phục hồi chưa đồng đều giữa các phân khúc thị trường; đặc biệt là việc kiểm soát chặt chẽ dòng vốn tín dụng và lãi suất đối với lĩnh vực bất động sản lĩnh vực Bất động sản ngay những tháng đầu năm 2026.

Trong bối cảnh đó, với mục tiêu tiếp tục phát triển bền vững, nâng cao vị thế thương hiệu và đóng góp tích cực vào sự phát triển chung của đất nước, Ban Tổng Giám đốc trình Đại hội đồng cổ đông các chỉ tiêu Kế hoạch SXKD năm 2026 như sau:

1. Các chỉ tiêu Kế hoạch SXKD dự kiến năm 2026

- Tổng doanh thu hợp nhất: 3.000 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất: 300 tỷ đồng
- Cổ tức dự kiến: 5%

2. Kế hoạch hoạt động của các lĩnh vực kinh doanh trụ cột năm 2026

2.1. Đối với lĩnh vực Bất động sản

- Tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý, đẩy nhanh tiến độ thi công và đưa vào kinh doanh, vận hành các dự án trọng điểm như: Novotel Cam Ranh Resort; Khu công nghiệp Sân bay Tiên Lãng (khu B) - TP Hải Phòng; CEOHOMES Hana Garden (Mê Linh, Hà Nội); Trung tâm y tế, thương mại dịch vụ, văn phòng (công trình 12 tầng) - Dự án CEOHOMES Sunny Garden City (Hà Nội);
- Tập trung nguồn lực thúc đẩy công tác phát triển Dự án tại các địa phương tiềm năng trên cả nước, trong đó ưu tiên phát triển các dự án Bất động sản công nghiệp, Bất động sản nghỉ dưỡng và Bất động sản nhà ở có quy mô phù hợp với định hướng phát triển của Tập đoàn;
- Đẩy mạnh phát triển hệ thống dịch vụ và tiện ích tại các dự án của Tập đoàn nhằm gia tăng giá trị sản phẩm và nâng cao hiệu quả khai thác.

2.2. Đối với lĩnh vực Xây dựng

- Tập trung tối đa nguồn lực thi công các Dự án trọng điểm như: Novotel Cam Ranh Resort, Dự án Khu công nghiệp sân bay Tiên Lãng (khu B) - Hải Phòng, Trung tâm y tế, thương mại dịch vụ, văn phòng (công trình 12 tầng) - Dự án CEOHOMES Sunny Garden City (Hà Nội) và Dự án CEOHOMES Hana Garden đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng; đồng thời triển khai thi công các dự án, hạng mục khác theo kế hoạch thi công được phê duyệt;
- Tăng cường ứng dụng công nghệ và cải tiến biện pháp thi công nhằm tối ưu chi phí và nâng cao hiệu quả đầu tư;
- Từng bước nâng cao năng lực quản trị, tài chính và nhân sự để tham gia các gói thầu có quy mô lớn hơn và yêu cầu kỹ thuật cao hơn; đồng thời, chủ động tìm kiếm, tham gia thi công các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng phù hợp với năng lực.

2.3. Đối với lĩnh vực Dịch vụ

• Hoạt động Quản lý và vận hành khách sạn

- Tiếp tục triển khai đồng bộ các giải pháp marketing, bán hàng và phát triển thị trường nhằm thu hút khách du lịch, gia tăng công suất phòng, tối ưu doanh thu và nâng cao hiệu quả hoạt động tại các khách sạn, khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn;
- Nâng cao chất lượng dịch vụ và trải nghiệm khách hàng thông qua việc chuẩn hóa quy trình vận hành, đào tạo nhân sự và đa dạng hóa sản phẩm – tiện ích;
- Từng bước hoàn thiện mô hình quản lý khách sạn mang thương hiệu Sonasea theo hướng chuyên nghiệp, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh và vị thế thương hiệu của Tập đoàn trên thị trường.

• Hoạt động Giáo dục đào tạo – Phát triển nguồn nhân lực

Thúc đẩy để đưa Trường mầm non và Trường tiểu học CEO tại Khu đô thị CEOHOMES Sunny Garden City vào vận hành; đồng thời, tiếp tục nghiên cứu phát triển hệ thống trường học tại các Khu đô thị của Tập đoàn theo quy hoạch được phê duyệt, từng bước hình thành chuỗi cơ sở giáo dục đồng bộ, góp phần hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ và gia tăng giá trị bền vững cho các dự án.

3. Các nhiệm vụ trọng tâm khác

- Tập trung, quyết liệt triển khai các giải pháp nhằm thúc đẩy công tác kinh doanh, phấn đấu hoàn thành Kế hoạch SXKD năm 2026 được ĐHĐCĐ thường niên thông qua;
- Rà soát, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, tăng năng suất lao động; đẩy mạnh ứng dụng công nghệ đặc biệt là trí tuệ nhân tạo (AI) và chuyển đổi số trong công tác quản lý, điều hành và kiểm soát hoạt động;
- Tiếp tục rà soát, hoàn thiện hệ thống quy chế, quy trình nội bộ để phù hợp với quy định của pháp luật và yêu cầu quản trị của Tập đoàn trong giai đoạn mới;
- Chủ động tìm kiếm và đa dạng hóa các kênh huy động vốn; đồng thời tối ưu hiệu quả sử dụng vốn, đảm bảo cân đối nguồn lực phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển;
- Triển khai Dự án doanh nghiệp hạnh phúc và các hoạt động ESG, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững và nâng cao giá trị doanh nghiệp theo định hướng của HĐQT.

Trên đây là báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về Kết quả SXKD năm 2025 và Kế hoạch SXKD năm 2026. Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu: VT.

Cao Văn Kiên

Ghi chú: Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung phù hợp và trình ĐHĐCĐ xem xét, quyết định tại Đại hội.