

Số: 02-3/2026/BC/CEO-HĐQT

Hà Nội, ngày 05 tháng 3 năm 2026

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025
VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026
(Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026)**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Năm 2025, kinh tế thế giới tiếp tục xu hướng phục hồi, song tốc độ tăng trưởng còn chậm và thiếu đồng đều giữa các khu vực. Xung đột địa chính trị diễn biến phức tạp và xu hướng bảo hộ thương mại gia tăng tiếp tục gây áp lực lên chuỗi cung ứng, dòng vốn và thương mại toàn cầu. Những yếu tố này khiến môi trường kinh doanh quốc tế tiềm ẩn nhiều rủi ro và biến động khó lường.

Tại Việt Nam, kinh tế năm 2025 duy trì đà phục hồi tích cực nhờ xuất khẩu cải thiện, đầu tư công được đẩy mạnh và dòng vốn FDI ổn định. Lạm phát được kiểm soát, mặt bằng lãi suất có xu hướng giảm, góp phần hỗ trợ hoạt động sản xuất – kinh doanh. Tuy nhiên, nền kinh tế vẫn chịu ảnh hưởng từ sự suy yếu của nhu cầu bên ngoài và áp lực tỷ giá. Đối với thị trường bất động sản: thể chế ngày càng hoàn thiện, nguồn cung tăng nhưng lệch pha cung cầu vẫn phổ biến (phân khúc A và B nhiều, phân khúc C – nhà ở bình dân gần như biến mất); thiếu nhân công và chi phí nhân công ngày càng tăng; thiếu vật liệu san nền và chi phí vật liệu, thiết bị tăng mạnh; nguồn nhân lực trong lĩnh vực du lịch, khách sạn ngày càng cạnh tranh, đẩy chi phí lên cao hơn.... Cuối năm 2025, tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản bắt đầu xuất hiện một số dấu hiệu thắt chặt, một số ngân hàng hạn chế hoặc tăng lãi suất cho vay.

Trong bối cảnh của nền kinh tế thế giới và kinh tế Việt Nam nói chung, thị trường BĐS nói riêng còn nhiều khó khăn, thách thức, Hội đồng quản trị (“HĐQT”), Ban Tổng Giám đốc (“Ban TGD”) và toàn thể cán bộ nhân viên (“CBNV”) Tập đoàn CEO đã cùng nhau nỗ lực, cơ bản hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh (“SXKD”) đã được ĐHĐCĐ đề ra với các kết quả như sau:

I. TÌNH HÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

- Tổng doanh thu hợp nhất năm 2025: 1.432 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2025: 206 tỷ đồng

II. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

1. Các hoạt động chung

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp thường kỳ và bất thường theo quy định, ban hành các Nghị quyết, Quyết định liên quan đến nhiều chủ trương quan trọng đối với hoạt động và định hướng phát triển của Tập đoàn. Một số nội dung trọng tâm gồm:

- Hoàn thành thủ tục phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 theo Nghị ĐHĐCĐ thường niên năm 2025. Sau phát hành, tổng số cổ phiếu niêm yết của Tập đoàn là 567.416.075 cổ phiếu, tương ứng với số Vốn điều lệ là 5.674.160.750.000 đồng.

- Bổ nhiệm các chức danh quản lý thuộc thẩm quyền, đồng thời rà soát, điều chỉnh cơ cấu tổ chức trên cơ sở phù hợp với thực tế và hiệu quả;
- Điều chỉnh mục đích sử dụng vốn thu từ đợt phát hành cổ phiếu năm 2022 phù hợp với nhu cầu thực tế và tình hình triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn và tuân thủ quy định pháp luật;
- Thông qua việc vay vốn phục vụ triển khai các dự án, nhằm đảm bảo nguồn lực tài chính và đáp ứng kịp thời nhu cầu triển khai;
- Quyết định các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của HĐQT theo quy định;

Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT được ban hành đảm bảo phù hợp với Điều lệ Tập đoàn, các quy định của Luật doanh nghiệp và Luật chứng khoán. Danh mục chi tiết các Nghị quyết, Quyết định đã được công bố trong Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025.

Các giao dịch giữa Tập đoàn với các bên liên quan được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Tập đoàn và Quy chế nội bộ về quản trị công ty và được công bố trong Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2025.

2. Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị

Thực hiện các quy định tại Điều lệ, các Quy chế quản lý nội bộ của Tập đoàn và quy định của pháp luật, HĐQT đã triển khai công tác giám sát đối với hoạt động quản lý, điều hành và sản xuất kinh doanh, cụ thể như sau:

- Chủ trì, chỉ đạo tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 theo trình tự, thủ tục quy định;
- Chỉ đạo, đôn đốc và giám sát việc triển khai các Dự án của Tập đoàn;
- Giám sát công tác chuẩn bị, huy động và sử dụng nguồn vốn phục vụ hoạt động SXKD của Tập đoàn, đảm bảo đúng mục đích, an toàn và hiệu quả;
- Chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ lập và công bố báo cáo tài chính quý, Báo cáo tài chính bán niên được soát xét và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 được kiểm toán theo quy định;
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ đã ban hành; đồng thời kiểm tra, giám sát hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc trong quá trình triển khai hoạt động SXKD;
- Giám sát, chỉ đạo công tác công bố thông tin, đảm bảo tính minh bạch, đầy đủ và kịp thời theo đúng quy định của pháp luật;
- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các Quy chế, Quy định, Quy trình nội bộ của Tập đoàn và các Đơn vị thành viên.

Kết quả:

Ban Tổng Giám đốc, dưới sự quản lý và chỉ đạo của HĐQT đã tổ chức triển khai thực hiện nghiêm túc Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, tuân thủ các quy chế quản lý nội bộ mà HĐQT ban hành, góp phần đảm bảo hoạt động của Tập đoàn ổn định, minh bạch và hiệu quả.

3. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập và kết quả đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của Hội đồng quản trị

3.1. Hoạt động của thành viên độc lập HĐQT

HĐQT có 01 (một) thành viên độc lập. Thành viên độc lập HĐQT có năng lực chuyên môn cao, có kinh nghiệm trong lĩnh vực kiến trúc, xây dựng – là lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn.

Trong năm 2025, thành viên độc lập HĐQT đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Thành viên độc lập HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT và đóng góp ý kiến đối với các quyết định thuộc thẩm quyền của HĐQT để đảm bảo tính minh bạch, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Tập đoàn và các cổ đông.

3.2. Đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của HĐQT

Trên cơ sở theo dõi, tham gia và giám sát hoạt động của HĐQT trong năm 2025, thành viên độc lập HĐQT đánh giá:

- HĐQT đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty; ban hành các Nghị quyết, Quyết định thuộc thẩm quyền trên cơ sở thảo luận dân chủ, minh bạch và vì lợi ích chung của Công ty và cổ đông;
- Trong bối cảnh hoạt động SXKD năm 2025 còn nhiều khó khăn, HĐQT đã kịp thời ban hành các chủ trương, quyết sách linh hoạt; chỉ đạo hoàn thiện thể chế nội bộ, đảm bảo hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh được ĐHĐCĐ thường niên đề ra;
- HĐQT đã tăng cường công tác kiểm tra, giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc trong quá trình triển khai các chiến lược, mục tiêu và kế hoạch kinh doanh; đảm bảo hoạt động của Tập đoàn tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ và các Quy chế nội bộ.

4. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của HĐQT

Trong năm 2025, thù lao và các lợi ích khác của từng thành viên HĐQT đã được thể hiện riêng trong Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán theo quy định. Việc chi trả thù lao cho HĐQT được thực hiện trên cơ sở Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025. Mức thù lao thực tế chi trả không vượt quá mức đã được ĐHĐCĐ phê duyệt, cụ thể như sau:

4.1. Mức thù lao được phê duyệt

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thù lao/tháng	Thời gian (tháng)	Thành tiền (đồng)
1	Chủ tịch HĐQT	1	10.000.000	12	120.000.000
2	Thành viên HĐQT	4	7.000.000	12	336.000.000
	Tổng cộng				456.000.000

4.2. *Mức thù lao thực tế chi trả*

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thù lao/tháng	Thời gian (tháng)	Thành tiền (đồng)
1	Chủ tịch HĐQT	1	10.000.000	12	120.000.000
2	Thành viên HĐQT	4	7.000.000	12	336.000.000
	Tổng cộng				456.000.000

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị được trình bày trên Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty.

III. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

1. Những yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động của Tập đoàn năm 2026

1.1. Về thuận lợi

- Hệ thống thể chế, chính sách liên quan đến thị trường bất động sản ngày càng được hoàn thiện theo hướng đồng bộ, minh bạch, tạo nền tảng pháp lý quan trọng để tháo gỡ các điểm nghẽn kéo dài, khơi thông nguồn lực đất đai cho phát triển;
- Chính phủ tiếp tục tập trung tháo gỡ vướng mắc cho gần 2000 dự án bất động sản đang vướng mắc về thủ tục pháp lý;
- Kế hoạch đầu tư công năm 2026 dự kiến vượt 1 triệu tỷ đồng, trong đó 70% ngân sách này sẽ dành cho đầu tư hạ tầng, tạo động lực lan tỏa và gia tăng giá trị cho các dự án bất động sản;
- Quy hoạch các tỉnh, thành phố tiếp tục được rà soát, hoàn thiện; đồng thời việc hình thành các mô hình và thị trường mới như: Trung tâm tài chính quốc tế; khu thương mại tự do; thị trường carbon; thị trường giao dịch đất đai... góp phần tạo thêm dư địa và cơ hội phát triển cho doanh nghiệp;
- Thị trường BĐS (BDS) Việt Nam được các tổ chức, chuyên gia đánh giá đang dần bước vào trạng thái cân bằng hơn khi nguồn cung từng bước được cải thiện, đặc biệt các dự án có pháp lý đầy đủ và Chủ đầu tư uy tín. Từ năm 2026, thị trường sẽ vận hành dưới tác động toàn diện của Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh BĐS cùng với bảng giá đất mới áp dụng từ ngày 01/01/2026. Đây là cơ sở quan trọng nhằm nâng cao tính minh bạch, củng cố niềm tin thị trường;
- Đối với lĩnh vực du lịch – nghỉ dưỡng: Ngành du lịch tiếp tục được định hướng phát triển theo hướng xanh, bền vững, nâng cao chất lượng dịch vụ, đào tạo nguồn nhân lực. Cục du lịch quốc gia Việt Nam đặt mục tiêu đón khoảng 25 triệu lượt khách quốc tế trong năm 2026, tạo dư địa tích cực cho phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng;
- Các quy định quản trị nội bộ, văn hóa đã cơ bản cập nhật, hoàn thiện. Cơ cấu tổ chức, bộ máy có thêm 1 năm tái cơ cấu, trưởng thành đồng thời Tập đoàn mở rộng thêm đối tác tổ chức tín dụng và mở rộng thêm mảng phát triển Khu công nghiệp.

1.2. Về thách thức

- Tình hình chính trị, an ninh thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, chiến tranh, xung đột và tái cấu trúc chuỗi cung ứng toàn cầu có thể tác động đến dòng vốn đầu tư, thương mại và tâm lý thị trường. Kinh tế thế giới tiếp tục chịu tác động của biến đổi khí hậu, căng thẳng thương mại, lãi suất, và các yếu tố bất định khác; điều này có thể ảnh hưởng đến tăng trưởng kinh tế, dòng vốn FDI, thị trường tài chính và khả năng hấp thụ vốn của doanh nghiệp;
- Trong nước, quá trình hoàn thiện thể chế, sắp xếp bộ máy có thể ảnh hưởng nhất định đến tiến độ pháp lý, tiến độ triển khai các dự án. Hệ thống pháp luật mới cần có thời gian để triển khai đồng bộ và đi vào thực tiễn; giá bất động sản nhiều khu vực duy trì ở mức cao, ảnh hưởng đến thanh khoản thị trường;
- Lệnh pha cung cầu vẫn phổ biến: phân khúc A và B nhiều, phân khúc C - nhà ở bình dân gần như biến mất; thiếu nhân công và chi phí nhân công ngày càng tăng; thiếu vật liệu san nền và chi phí vật liệu, thiết bị tăng mạnh; nguồn nhân lực trong lĩnh vực du lịch, khách sạn ngày càng cạnh tranh, đẩy chi phí lên cao hơn.... Tín dụng đối với lĩnh vực BĐS bắt đầu xuất hiện một số dấu hiệu thắt chặt: một số ngân hàng hạn chế hoặc tăng lãi suất cho vay;
- Cạnh tranh giữa các chủ đầu tư ngày càng gay gắt, đòi hỏi doanh nghiệp phải nâng cao năng lực quản trị, năng lực tài chính, chất lượng sản phẩm và khả năng thích ứng với chính sách.

2. Định hướng hoạt động của Tập đoàn năm 2026

2.1 Chỉ tiêu chính:

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

2.2 Tập đoàn tập trung các nội dung sau:

(1) Phát triển bền vững nhưng nhanh hơn;

(2) Gia tăng giá trị tài sản và thương hiệu

- Phát triển thương hiệu CEO Group gắn liền với thương hiệu sản phẩm: CEOHomes (nhà ở), Sonasea (nghỉ dưỡng), CeoZone (công nghiệp), CeoSpace (văn phòng), CeoEdu (giáo dục). Tiếp tục nâng cao uy tín và vị thế thương hiệu thông qua việc đảm bảo tiến độ, chất lượng các dự án; nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ và trải nghiệm của khách hàng; qua đó gia tăng giá trị nội tại của doanh nghiệp và năng lực cạnh tranh của Tập đoàn trên thị trường;
- Tiếp tục tích lũy gia tăng tư liệu sản xuất thông qua việc phát triển các dự án, tập trung các Dự án bất động sản công nghiệp, Bất động sản nghỉ dưỡng, Bất động sản nhà ở tại các địa phương tiềm năng trên cả nước phù hợp với chiến lược phát triển dài hạn của Tập đoàn;
- Hòa hòa lợi ích giữa doanh nghiệp, nhà đầu tư, khách hàng, đối tác.

(3) Hoàn thiện thể chế nội bộ và phát triển văn hóa doanh nghiệp

Tiếp tục rà soát, hoàn thiện hệ thống quy chế, quy trình, quy định, tiêu chuẩn..., nhằm nâng cao tính tuân thủ trong công tác quản trị, điều hành, phù hợp với quy định của pháp luật và yêu cầu phát triển của Tập đoàn. Đồng thời, tiếp tục củng cố và lan tỏa văn hóa doanh nghiệp của CEO Group, được kết tinh trong tinh thần “One

Ceo - One Family - One Team”, hướng đến mục tiêu xây dựng “Doanh nghiệp hạnh phúc”.

(4) *Đẩy mạnh hoạt động kinh doanh và nâng cao hiệu quả vận hành*

Tập trung triển khai các giải pháp thúc đẩy hoạt động kinh doanh; nâng cao hiệu quả khai thác nguồn lực và tối đa ưu hóa hoạt động vận hành nhằm gia tăng doanh thu, lợi nhuận; đồng thời kiểm soát chặt chẽ chi phí.

(5) *Đổi mới sáng tạo, ứng dụng khoa học công nghệ và thúc đẩy quản trị theo xu hướng ESG*

Đẩy mạnh đổi mới sáng tạo; tăng cường ứng dụng khoa học công nghệ đặc biệt là trí tuệ nhân tạo (AI) và chuyển đổi số trong quản trị, điều hành và vận hành; từng bước triển khai các tiêu chuẩn quản trị theo định hướng ESG; qua đó nâng cao năng suất lao động và hiệu quả hoạt động của Tập đoàn.

(6) *Nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của CBNV*

Ngày càng cải thiện đời sống của CBNV thông qua lương, thưởng, phúc lợi và các hoạt động của 3 câu lạc bộ Đọc sách, Khám phá và Thể thao.

(7) *Hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2026*

Tập trung nguồn lực và các giải pháp nhằm hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

Trên đây là Báo cáo của HĐQT về hoạt động năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026. Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và cho ý kiến để HĐQT hoàn thiện báo cáo làm căn cứ thực hiện.

Xin trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Đoàn Văn Bình

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