

Số: 39 /BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2021

**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
NHIỆM KỲ III (2016 - 2021)**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021**

*Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng;  
Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng các  
năm 2016, 2017, 2018, 2019, 2020*

*Căn cứ các Báo cáo hoạt động Hội đồng quản trị các năm 2016, 2017, 2018, 2019, 2020  
Căn cứ các Báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh các năm 2016, 2017, 2018, 2019, 2020*  
Hội đồng quản trị (HĐQT) báo cáo Đại hội đồng cổ đông về tổng kết hoạt động của  
Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ III (2016 - 2021) và định hướng nhiệm kỳ IV (2021  
- 2026) như sau:

**I. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NHIỆM KỲ III (2016 - 2021):**

**1. Tình hình kinh tế Việt Nam giai đoạn 2016 - 2021**

Kinh tế - xã hội Việt Nam giai đoạn 2015-2020 đã đạt được nhiều kết quả ấn tượng. Tăng trưởng GDP phục hồi rõ nét sau giai đoạn 2011-2015, duy trì được tốc độ cao, đặc biệt là trong các năm 2017-2019 (với tốc độ tăng tương ứng đạt 6,81% năm 2017; 7,08% năm 2018; 7,02% năm 2019). Năm 2020 được xem là một năm của những khó khăn và thách thức lớn đối với kinh tế thế giới nói chung, trong đó có Việt Nam. Kinh tế thế giới được đánh giá suy thoái nghiêm trọng nhất trong lịch sử, tăng trưởng của các nền kinh tế lớn đều giảm sâu do ảnh hưởng tiêu cực của dịch Covid-19. Tuy nhiên, kinh tế Việt Nam vẫn duy trì tăng trưởng với tốc độ tăng GDP 2,91% (vẫn là mức tăng trưởng thấp nhất trong thập kỷ 2011-2020 trong khi mức tăng trưởng GDP toàn cầu vào khoảng -3%)

Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Bộ Xây dựng cho biết, hiện số vốn đăng ký và đang triển khai ở các dự án bất động sản khoảng 4,5 triệu tỷ đồng; thu hút vốn đầu tư nước ngoài (FDI) trong 5 năm trở lại đây đạt khoảng 17,63 tỷ USD; đóng góp khoảng 0,4 điểm % trong tăng trưởng kinh tế; tổng thu liên quan đến xây dựng và bất động sản khoảng 11% GDP; xuất hiện nhiều doanh nghiệp phát triển bất động sản lớn như Vingroup, Fc, SunGroup, Novaland...

Đặc biệt, thời gian qua, nguồn vốn FDI trong lĩnh vực bất động sản cũng liên tục tăng, các chủ thể tham gia phát triển bất động sản đã đa dạng hơn, đồng thời cơ cấu thị trường cũng được điều chỉnh theo yêu cầu thực của thị trường. Giai đoạn 2016 – 2020, thị trường bất động sản đã tăng trưởng và không xuất hiện các dấu hiệu cực đoan, “bong

bóng” thị trường như chù kỳ 10 năm vẫn được nhắc đến. Tình trạng sốt giá cục bộ ở một số phân khúc và một số địa phương cũng được kiểm soát kịp thời nhờ các chính sách ổn định thị trường.

Đặc biệt, năm 2020, thị trường bất động sản bị ảnh hưởng nhiều của đại dịch Covid-19, tuy nhiên, Chính phủ đã có những biện pháp tạo điều kiện phục hồi thị trường bất động sản thông qua tín dụng, thuế, đất đai, quy hoạch. Kết quả đạt được là thị trường không bị rơi vào cảnh đóng băng toàn diện mà chỉ giảm phát ở một số phân khúc. Đến cuối năm 2020, thị trường có dấu hiệu phục hồi, phát triển ở một số phân khúc như bất động sản công nghiệp, nhà ở giá thấp..

Tuy nhiên, cơ cấu hàng hóa bất động sản vẫn chưa hợp lý, phân khúc bất động sản cao cấp dư thừa nguồn cung. Các doanh nghiệp vẫn tập trung đầu tư vào các loại hình bất động sản cao cấp, bất động sản nghỉ dưỡng, chưa coi trọng đầu tư vào phân khúc nhà ở bình dân giá rẻ, nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội.

## **2. Hoạt động của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ III (2016 - 2021)**

### **2.1. Về hoạt động quản lý, điều hành và thực thi Nghị quyết của ĐHĐCĐ:**

Trên cơ sở định hướng phát triển giai đoạn 2016 - 2021 được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông 2016 và tại các Đại hội đồng cổ đông thường niên, Hội đồng quản trị tiếp tục điều hành Công ty tập trung lĩnh vực mũi nhọn là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, trước sự bất ổn của thị trường và các yếu tố khách quan khác, HĐQT đã bàn bạc thống nhất và đưa ra các quyết định, chỉ đạo kịp thời nhằm đảm bảo sự tồn tại bền vững của Công ty, tránh được các rủi ro do tác động xấu của nền kinh tế.

Một số quyết định quan trọng của HĐQT trong giai đoạn này là:

- a. Tập trung hoàn thành xây dựng và bàn giao đưa vào sử dụng Công trình Tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở Vĩnh Tuy giai đoạn I.
- b. Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Sản xuất và Thương Mại Sao Mai.
- c. Tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Green Town Việt Nam, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư xây dựng.
- d. Nghiên cứu Dự án Khu đô thị sinh thái tại xã Ngọc Thanh, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.
- e. Kêu gọi hợp tác đầu tư Dự án Trung tâm thương mại, siêu thị, chợ và văn phòng cho thuê Xuân La và tiếp tục xin chủ trương Thành phố cho chuyển đổi công năng hoặc điều chỉnh quy mô phù hợp với nhu cầu thị trường.
- f. Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư Dự án 135 Nguyễn Văn Cừ.
- g. Bán bớt một phần vốn tại một số công ty thành viên để đảm bảo sự an toàn của dòng tiền.

Các quyết định nêu trên của HĐQT đã tạo sự phát triển ổn định và bền vững của Công ty trong giai đoạn khó khăn của nền kinh tế. Một số kết quả đạt được trong nhiệm kỳ III (2016 - 2021) như sau:

*ĐVT: Tỷ đồng*

| <b>Chỉ tiêu</b>    | <b>Năm 2016</b> | <b>Năm 2017</b> | <b>Năm 2018</b> | <b>Năm 2019</b> | <b>Năm 2020</b> |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Vốn điều lệ        | 200             | 200             | 200             | 200             | 200             |
| Doanh thu          | 16,629          | 11,375          | 398,835         | 125,768         | 59,924          |
| Lợi nhuận sau thuế | 5,842           | 0,491           | 50,330          | 16,080          | 13,114          |
| Cổ tức (%)         | 0               | 0               | 15              | 5               | 0               |

Trong nhiệm kỳ III (2016 - 2021), HĐQT đã tiến hành họp và ban hành các quyết định theo quy định pháp luật, Điều lệ và Quy chế quản trị Công ty, trong đó nội dung chủ yếu và trọng tâm là các công tác liên quan trực tiếp đến các dự án đầu tư và một số vấn đề đầu tư tài chính khác. Số lượng cuộc họp và số lượng quyết định của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ III (2016 - 2021) như sau:

| <b>Nội dung</b>     | <b>Năm 2016</b> | <b>Năm 2017</b> | <b>Năm 2018</b> | <b>Năm 2019</b> | <b>Năm 2020</b> |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Số lượng cuộc họp   | 17              | 33              | 14              | 12              | 16              |
| Số lượng quyết định | 18              | 50              | 14              | 18              | 24              |

Bên cạnh đó, trong hoạt động quản lý, điều hành và thực thi các nhiệm vụ của ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị luôn tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ và Quy chế quản trị Công ty; tôn trọng và đảm bảo quyền của cổ đông; đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của Công ty.

## **2.2. Hoạt động giám sát của HĐQT**

Nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty được an toàn, tuân thủ theo quy định pháp luật, triển khai thực hiện theo đúng các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, nhiệm kỳ III (2016 - 2021) Hội đồng quản trị đã đẩy mạnh công tác giám sát hoạt động của Ban Giám đốc và các cán bộ quản lý khác thông qua một số hình thức cụ thể như sau:

+ TGD thường xuyên báo cáo cho HĐQT về tình hình tài chính, tình hình kinh doanh của Công ty.

+ Tham gia họp với Ban TGD và các đối tác có liên quan khi có các vấn đề quan trọng của Công ty.

+ Tham gia ý kiến hoặc chỉ đạo trực tiếp đối với các vấn đề phát sinh quan trọng hoặc đột xuất.

Ngoài ra, HĐQT còn chú trọng công tác quản trị rủi ro, triển khai đồng thời việc chuẩn hóa các quy trình, quy chế quản trị, tăng cường kiểm tra, giám sát việc thực thi các quy trình, quy chế này trong mọi mặt hoạt động của Công ty. Hoạt động của Ban kiểm soát, HĐQT của Công ty trong nhiệm kỳ III (2016 - 2020) cũng được tăng cường nhằm phát huy vai trò quan trọng trong việc giám sát hoạt động của Công ty, kịp thời phát hiện và khắc phục các điểm yếu, tạo đà cho việc phát triển bền vững, đảm bảo cân đối hài hòa lợi ích của Công ty, Nhà nước, các cổ đông, đối tác và bạn hàng cũng như quyền lợi người lao động.

Ban lãnh đạo, cán bộ phụ trách các phòng ban, bộ phận trực thuộc đã tiến hành nghiêm túc việc kiểm tra định kỳ, đột xuất nên đã không để xảy ra thiệt hại về mặt vật chất, sai phạm trong công tác, hạn chế đến mức thấp nhất việc lãng phí cũng như các rủi ro tác nghiệp.

Việc kiểm tra, giám sát của Hội đồng quản trị đúng thẩm quyền, có hiệu lực cao, không gây cản trở, chông chéo đến việc điều hành của Ban Giám đốc.

## **II. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NHIỆM KỶ IV (2021 - 2026):**

### **1. Dự báo tình hình kinh tế Việt Nam giai đoạn 2021 - 2026**

Ngay khi dịch bệnh bùng phát, Việt Nam đã triển khai kịp thời và hiệu quả những giải pháp ngăn chặn sự lây lan, nhờ đó giữ được ổn định kinh tế vĩ mô. Nhưng cũng như phần lớn các nước trên thế giới, nền kinh tế Việt Nam đã bị ảnh hưởng mạnh mẽ bởi Covid-19, dẫn đến việc mục tiêu tăng trưởng giai đoạn 2016-2020 không hoàn thành. Nhưng bên cạnh đó, nhiều xu hướng mới đã xuất hiện, định hình lại các dòng tài chính quốc tế, thương mại và đầu tư, nhất là chuyển dịch chuỗi cung ứng, tạo ra nhiều thách thức và cả cơ hội phục hồi kinh tế trong dài hạn. Trên cơ sở đánh giá các yếu tố ảnh hưởng, NIFC (Trung tâm Thông tin và Dự báo kinh tế - xã hội quốc gia) dự báo tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2021 nhiều khả năng sẽ đạt mức cao trở lại, tăng trưởng giai đoạn 2021-2025 có thể đạt 6,3 – 6,8%/năm tùy thuộc vào tình hình diễn biến dịch bệnh.

Tuy vậy, trong trung hạn 2021 - 2025, các chuyên gia cũng cảnh báo nhiều thách thức nền kinh tế phải đối mặt. Đó là bối cảnh kinh tế thế giới trở nên bất định và nhiều rủi ro hơn bởi dịch COVID-19. Khả năng tăng trưởng cao trong 5 năm tới sẽ khó khăn hơn khi bảo hộ thương mại có xu hướng tăng mạnh trong và sau COVID-19, yêu cầu đổi mới mô hình tăng trưởng cấp bách hơn; các thách thức chuyển đổi sang mô hình kinh tế số, kinh tế chia sẻ lớn hơn.

Năm 2021, thị trường bất động sản hứa hẹn cơ hội phục hồi và phát triển mạnh mẽ trên cơ sở các chính sách hỗ trợ của Nhà nước, sự linh hoạt của các doanh nghiệp..., đặc biệt là yếu tố tăng trưởng của nền kinh tế. Dự báo năm 2021 và trong giai đoạn 2021-

2025, thị trường bất động sản cả nước sẽ tiếp tục đà phục hồi và tăng trưởng trở lại theo hướng minh bạch, ổn định, chưa có nguy cơ xảy ra tình trạng "đóng băng", hoặc "bong bóng" bất động sản do sức mua và tổng cầu nhà ở có khả năng thanh toán vẫn cao.

## **2. Một số định hướng và chỉ tiêu chủ yếu nhiệm kỳ IV (2021 - 2026)**

Trong giai đoạn 2021 - 2026, Công ty tiếp tục phát triển theo hướng lấy kinh doanh bất động sản là trọng tâm chiến lược. Trước tình hình chung của nền kinh tế, đặc biệt là trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, HĐQT định hướng như sau:

a. Khởi công Dự án Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở Vĩnh Tuy Giai đoạn II vào Quý IV/2021 và hoàn thành vào năm 2023.

b. Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư và khởi công Dự án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư số 135 Nguyễn Văn Cừ, quận Long Biên, Hà Nội trong năm 2022 - 2023.

c. Căn cứ tình hình thị trường, HĐQT chủ động quyết định việc tiếp tục triển khai đầu tư hoặc chuyển nhượng Dự án Trung tâm thương mại, siêu thị, chợ và văn phòng cho thuê Xuân La.

d. Triển khai các Dự án tại các Công ty tham gia góp vốn (Dự án Sao Mai, Quá Hà tại Công ty CP Sản xuất và Thương Mại Sao Mai; Dự án Khu đô thị sinh thái tại xã Ngọc Thanh, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc tại Công ty Green Town Việt Nam).

e. Vì các vị trí trung tâm đã hết quỹ đất nên HĐQT định hướng tập trung nghiên cứu đầu tư nhà nghỉ sinh thái, khu đô thị ven đô ở Hà Nội và các địa phương khác.

f. Để đáp ứng nhu cầu vốn phục vụ triển khai các Dự án mới, nên năm 2020 sẽ không tiến hành chia cổ tức cho cổ đông.

g. Căn cứ vào tình hình thị trường bất động sản, thực tế triển khai các Dự án, đảm bảo an toàn tài chính, Công ty sẽ thực hiện việc tăng vốn vào thời điểm thích hợp, tuân thủ các quy định pháp luật.

h. Tăng cường quản lý, giám sát hoạt động của các Công ty tham gia góp vốn.

i. Tiếp tục tìm kiếm cơ hội đầu tư tốt, tiến hành hợp tác, liên doanh liên kết với các đối tác trong và ngoài nước để phát triển các dự án trên toàn quốc.

j. Chú trọng đào tạo và duy trì nguồn nhân lực, xây dựng thương hiệu INCOMEX, quảng bá sản phẩm và hình ảnh của công ty.

k. Thực hiện giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo các hoạt động của Ban TGD và các cán bộ quản lý khác.

**Một số chỉ tiêu cụ thể giai đoạn 2021 - 2025 như sau:**

*ĐVT: Tỷ đồng*

| <b>Chỉ tiêu</b>    | <b>Năm 2021</b> | <b>Năm 2022</b> | <b>Năm 2023</b> | <b>Năm 2024</b> | <b>Năm 2025</b> |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Vốn điều lệ        | 200             | 200             | 200             | 200             | 200             |
| Doanh thu          | 27,964          | 123,436         | 197,497         | 172,810         | 134,580         |
| Lợi nhuận sau thuế | 13,982          | 18,515          | 29,624          | 25,921          | 41,723          |
| Cổ tức (%)         | 5               | 5               | 10              | 8               | 15              |

Trên đây là Báo cáo của HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng về hoạt động của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ III (2016-2021) trình Đại hội đồng cổ đông 2021 thông qua.

Kính trình Đại hội xem xét quyết định.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

***Nơi nhận:***

- Cổ đông Công ty;
- Lưu: HĐQT, TCHC/CT.

( Đã ký )

**Phạm Hùng**