

Số: 112/BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 06 tháng 04 năm 2020

**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2019
TRÌNH ĐHCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2020**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020

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 năm 2019;

Căn cứ Báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019, kế hoạch năm 2020;

Hội đồng quản trị (HĐQT) báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty năm 2019 và định hướng năm 2020 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2019:

1. Tình hình kinh tế Việt Nam năm 2019

Kinh tế - xã hội Việt Nam năm 2019 diễn ra trong bối cảnh nền kinh tế thế giới có nhiều bất ổn. Nền kinh tế thế giới năm 2019 tiếp tục đối mặt với nhiều rủi ro, không chỉ từ cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung mà còn từ việc Anh ra khỏi Liên minh Châu Âu (EU) và những căng thẳng địa chính trị. Các nền kinh tế lớn đồng loạt giảm tốc, tăng trưởng kinh tế toàn cầu 2019 còn khoảng 3%, giảm xuống mức thấp nhất trong 10 năm kể từ cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu 2008 - 2009.

Mặc dù diễn ra trong bối cảnh khó khăn chung của kinh tế thế giới, kinh tế của Việt Nam năm 2019 vẫn được duy trì được đà tăng trưởng do những yếu tố thuận lợi từ đà tăng trưởng tích cực năm 2018 và các chính sách ổn định kinh tế vĩ mô. Năm 2019, tổng sản phẩm trong nước (GDP) tăng 7,02%, trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,01%, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,90%, khu vực dịch vụ tăng 7,03%, lạm phát được kiểm soát ở mức 2,79%, thấp nhất trong vòng 03 năm qua (dưới mức mục tiêu đặt ra là 3,6%). Năm 2019 cũng là năm đạt được con số ấn tượng về thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) với 38,02 tỷ USD tổng vốn đăng ký mới, tăng thêm và góp vốn mua cổ phần, trong đó giải ngân 20,38 tỷ USD (số liệu của Cục Đầu tư nước ngoài - Bộ Kế hoạch và Đầu tư).

Trong khi tốc độ tăng trưởng chung của nền kinh tế đạt được kết quả ấn tượng nêu trên thì thị trường bất động sản Việt Nam năm 2019 lại chứng kiến một năm đầy khó khăn. Khó khăn lớn nhất là về mặt pháp lý dự án. Rất nhiều dự án không thể triển khai được theo đúng tiến độ vì chậm trễ trong quá trình thực hiện các thủ tục cấp giấy phép đầu tư xây dựng và việc thanh kiểm tra của cơ quan Nhà nước. Quá trình rà soát,

kiểm tra mất quá nhiều thời gian nên không đẩy nhanh được quá trình cấp phép như kỳ vọng của chủ đầu tư. Điều này đã khiến tất cả kế hoạch phát triển dự án của các chủ đầu tư không diễn ra như đúng kế hoạch trong khi họ vẫn phải duy trì các chi phí về tiền đất, lãi ngân hàng, v.v... Bên cạnh đó, việc khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn vay bất động sản cũng là một trở ngại lớn cho thị trường bất động sản năm 2019. Việc siết chặt tín dụng đối với bất động sản gây khó khăn cho cả chủ đầu tư và người mua. Khó khăn này kết nối với khó khăn về mặt pháp lý đã khiến cho thị trường bất động sản năm 2019 trở nên chậm lại, các dự án bất động sản trong tương lai không thể triển khai được ảnh hưởng đến việc cân đối nguồn vốn của chủ đầu tư.

Thị trường kinh doanh bất động sản năm 2019 đã có dấu hiệu sụt giảm cả về nguồn cung dự án, nguồn cung sản phẩm nhà ở và số lượng giao dịch. Trong đó, lượng cung năm 2019 đạt 107.284 sản phẩm, tương đương với 61,5% so với năm 2018; lượng giao dịch đạt khoảng 72.828 sản phẩm, chỉ bằng 64,7% so với năm 2018.

Tại thành phố Hà Nội, lượng cung đủ kiện bán hàng năm 2019 giảm 57 dự án, tương đương với 20.718 sản phẩm, chỉ đạt khoảng 89,78% so với năm 2018. Tương tự tại thành phố Hồ Chí Minh, lượng cung đủ kiện bán hàng giảm 30 dự án, tương đương 3.512 sản phẩm, chỉ đạt 87,59% so với năm 2018.

Xét về phân khúc, sản phẩm trung cấp chiếm tỷ trọng cao nhất với 67% tổng nguồn cung chào bán trong năm 2019. Phân khúc cao cấp đứng thứ hai, chiếm 25% tổng nguồn cung chào bán, theo sau là phân khúc hạng sang chiếm 6%. Phân khúc bình dân chiếm 2% tổng nguồn cung mới trong năm 2019.

Về giá bất động sản, năm 2019 có sự thay đổi tại một số khu vực, đặc biệt là thị trường đất nền tại một số địa phương vùng ven đô thị lớn như thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, các tỉnh miền Đông Nam Bộ. Giá nhà chung cư tại thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh đều tương đối ổn định, có biến động nhưng không lớn.

2. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2019

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, 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. Năm bất tình hình và xu thế của thị trường, HĐQT đã bàn bạc, thống nhất và đưa ra các quyết định, chỉ đạo kịp thời nhằm ổn định hoạt động kinh doanh của Công ty và tăng cường hiệu quả đầu tư.

Một số quyết định quan trọng của HĐQT trong năm 2019 là:

a. Phê duyệt chủ trương thoái toàn bộ vốn đầu tư tại các Công ty liên kết gồm Công ty Cổ phần Đầu tư IT Việt Nam (số vốn góp 3.181.752.600 đồng), Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dầu khí Sông Hồng (nay là Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành

PVSH, số vốn góp 3.000.000.000 đồng) và Công ty Cổ phần Tư vấn Incomex (số vốn góp 900.000.000 đồng). Triển khai tìm kiếm đối tác nhận chuyển nhượng vốn tại Công ty Cổ phần Dầu khí Bắc Kạn đã được phê duyệt chủ trương thoái vốn từ năm 2017. Kết quả đã hoàn thành thoái vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư IT Việt Nam, bảo toàn vốn đầu tư.

b. Phê duyệt Phương án mua lại cổ phiếu của Công ty để làm cổ phiếu quỹ từ nguồn thặng dư vốn cổ phần. Kết quả, Công ty đã mua lại 2.428.000 cổ phiếu, tương ứng 12,14% tổng cổ phần đã phát hành vào tháng 03/2019.

c. Phê duyệt phương án chuyển đổi loại hình Công ty TNHH Phát triển Dịch vụ và Thương mại Sông Hồng từ loại hình Công ty TNHH một thành viên do Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng sở hữu 100% vốn thành loại hình Công ty Cổ phần Incomex không giữ vốn chi phối). Kết quả đã hoàn thành việc chuyển nhượng và thay đổi loại hình sang cổ phần vào tháng 4/2019.

d. Phê duyệt phương án điều chỉnh lại cơ cấu phòng, ban chức năng Công ty để phù hợp với tình hình mới, đảm bảo hiệu quả trong sử dụng nhân sự, thực hiện tháng 07/2019.

e. Tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển đổi công năng Khối văn phòng giai đoạn II - Dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội thành Khối hỗn hợp (bao gồm 05 tầng thương mại - văn phòng và 14 tầng căn hộ);

f. Tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển đổi công năng Dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại, siêu thị, văn phòng Xuân La, phường Xuân La, quận Tây Hồ, Hà Nội thành xây dựng chợ dân sinh;

g. Phê duyệt điều chỉnh phương án hợp tác nghiên cứu đầu tư Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tại 135 Nguyễn Văn Cừ để Incomex giữ quyền chủ động hơn trong việc thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư Dự án.

h. Phê duyệt phương án tăng vốn góp vào Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai để chuẩn bị nguồn lực thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư và GPMB Dự án.

i. Miễn nhiệm chức danh thành viên HĐQT đối với Ông Nguyễn Tuấn Anh do Ông Nguyễn Tuấn Anh gửi đơn từ chức tới trụ sở Công ty (Khoản 5 Điều 24 Điều lệ Công ty) và bầu bổ sung Ông Trữ Hoài Nam là thành viên thay thế (Khoản 6 Điều 24 Điều lệ Công ty).

Kết quả hoạt động năm 2019: doanh thu của Công ty đạt 125,768 tỷ đồng (đạt 83,81% kế hoạch), chủ yếu là nguồn thu từ chuyển nhượng căn hộ công trình Khối chung cư, Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở Vĩnh Tuy, lợi

nhuận sau thuế đạt 16,08 tỷ đồng (đạt 53,58% kế hoạch), tỷ lệ chia cổ tức dự kiến là 5%.

Trong năm 2019, HĐQT đã tiến hành 12 cuộc họp và ban hành 17 quyết định, trong đó nội dung chủ yếu và trọng tâm là chủ trương thoái vốn tại các Công ty liên kết mà Incomex chỉ sở hữu một tỷ lệ vốn nhỏ và không tham gia hoạt động điều hành, chủ trương mua lại cổ phiếu quỹ, hoạt động chuẩn bị đầu tư dự án, điều chỉnh cách thức tổ chức, điều hành của Công ty phù hợp với tình hình mới và một số vấn đề đầu tư tài chính khác.

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, 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, ứng dụng phần mềm quản lý doanh nghiệp, 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 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 NĂM 2020:

1. Dự báo tình hình kinh tế Việt Nam giai đoạn 2020

Năm 2020 được dự báo tình hình thế giới và khu vực sẽ diễn biến phức tạp, khó lường. Thiên tai dịch họa và dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp Covid-19 bùng phát trên phạm vi toàn cầu làm chậm lại tốc độ tăng trưởng kinh tế thế giới, ít nhất là trong ngắn hạn. Thế giới đang chứng kiến những hệ quả trực tiếp dần hình thành ở lĩnh vực sản xuất, các chuỗi giá trị đang bị ảnh hưởng từ sự gián đoạn do bệnh dịch tạo ra. Các lĩnh vực như vận tải hành khách và du lịch cũng đã bị thiệt hại trực tiếp những tháng đầu năm 2020. Bên cạnh đó, chiến tranh thương mại Mỹ - Trung vẫn là những thách thức khó đoán định đang kéo giảm thương mại toàn cầu. Các yếu tố bên ngoài không mấy thuận lợi như vậy sẽ có những ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế định hướng xuất khẩu và có độ mở cao như Việt Nam.

Năm 2020, năm cuối cùng của Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2016 - 2020 mở ra với nhiều kỳ vọng phát triển cho nền kinh tế Việt Nam. Tuy nhiên, kinh tế Việt Nam dự báo sẽ tăng trưởng 6,3% trong năm 2020 thay vì 6,8% như dự báo trước đó, nếu dịch Covi-19 được khống chế và sức bật của nền kinh tế mạnh mẽ về cuối năm.

Dự báo về thị trường bất động sản nhà ở năm 2020, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA) nhận định lực cầu về đầu tư và mua sắm nhà ở sẽ tiếp tục được duy trì. Nguồn cung tại thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh có thể không suy giảm so với 2019 bởi một vài dự án lớn ở các đô thị này vẫn còn lượng hàng khá lớn chưa được tung ra thị trường. Lượng dự án bất động sản đủ điều kiện đưa sản phẩm vào thị trường sẽ giảm mạnh bởi ở cả hai thành phố này và nhiều địa phương khác vẫn chưa cho thấy động thái cải thiện xem xét phê duyệt cấp phép cho các dự án bất động sản mới. Giá nhà ở và đất nền có thể sẽ tiếp tục tăng, nhưng lực tăng sẽ không mạnh vì sự khan hiếm chỉ là tạm thời. Mất cân đối cung cầu tiếp tục xuất hiện trong năm 2020, nguồn nhà ở có giá thấp và nhà ở xã hội tiếp tục khan hiếm. Đầu tư đất nền vẫn là lựa chọn hàng đầu của các nhà đầu tư tại thị trường các địa phương mới phát triển.

Cùng với đó động thái siết chặt hơn tín dụng vào bất động sản chắc chắn sẽ làm giảm lực đầu tư từ các doanh nghiệp bất động sản nhỏ và vừa bởi hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp này phụ thuộc phần lớn vào nguồn vốn tín dụng từ ngân hàng.

2. Một số định hướng và chỉ tiêu chủ yếu năm 2020

Trong năm 2020, 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. Tập trung mọi nguồn lực hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư Dự án Vĩnh Tuy giai đoạn II - công trình Khối hỗn hợp, dự kiến khởi công Quý I/2021.

b. Hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư Dự án Chợ Xuân La trong năm 2020.

c. Tiếp tục nghiên cứu đầu tư Dự án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư tại 135 Nguyễn Văn Cừ, quận Long Biên, Hà Nội; nghiên cứu đầu tư bất động sản trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

d. Phối hợp với Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại, Văn phòng và nhà ở Sao Mai.

e. Tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư các Tòa nhà B4, B14 Kim Liên, Northern Diamond và bàn giao Tòa nhà cho Ban quản trị trong năm 2020. Duy trì quản lý chất lượng Tòa nhà đến khi hoàn tất công tác bàn giao.

f. Tiếp tục triển khai thực hiện việc thoái vốn tại các Công ty liên kết theo quyết định của Hội đồng quản trị.

g. Tăng cường hoạt động quản lý vốn đầu tư của Công ty tại các doanh nghiệp khác.

h. Tiếp tục tìm kiếm, phát triển mới các dự án kinh doanh bất động sản trên toàn quốc; các Dự án nhà ở xã hội, tái định cư trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

i. Khai thác triệt để các diện tích dịch vụ thương mại, diện tích đỗ xe ô tô và các diện tích khác Công ty nắm giữ tại các Tòa nhà nhằm tối đa hóa nguồn thu cho Công ty.

j. Triệt để thực hiện tiết kiệm, thắt chặt chi tiêu. Ban Tổng Giám đốc Công ty thực hiện các giải pháp để giảm từ 10% đến 20% chi phí Công ty trong năm 2020.

k. Chú trọng đào tạo và duy trì nguồn nhân lực để đáp ứng nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

l. Tập trung xây dựng thương hiệu INCOMEX, quảng bá sản phẩm và hình ảnh của công ty.

m. 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 năm 2020 như sau:

Do năm 2020 tiếp tục có nguồn thu từ bán căn hộ công trình Khối chung cư Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở Vĩnh Tuy và nguồn thu từ việc khai thác các diện tích thương mại, diện tích đỗ xe và các diện tích khác Công ty đang nắm giữ tại các Tòa nhà do Công ty đầu tư nên Hội đồng quản trị đưa ra một số chỉ tiêu sau:

- Doanh thu đạt: 30,690 tỷ đồng;
- Lợi nhuận sau thuế là: 5,401 tỷ đồng;
- Tỷ lệ chia cổ tức: Không chia
- Lao động bình quân: 32 người.

- Mức lương bình quân là: từ 13 đến 15 triệu đồng/người/tháng. Dự kiến giảm so với năm 2019 do mục tiêu cắt giảm chi phí trước tình hình suy thoái kinh tế và dịch bệnh Covid-19.

Trên đây là Báo cáo của HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2019 và định hướng hoạt động năm 2020 trình Đại hội đồng cổ đông 2020 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