

**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2021
TRÌNH ĐHCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2022**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022

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 2021;

Căn cứ Báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021, kế hoạch năm 2022.

Hội đồng quản trị (HĐQT) báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty năm 2021 và định hướng năm 2022 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2021:

1. Tình hình kinh tế Việt Nam năm 2021

Năm 2021, đại dịch COVID-19 tiếp tục gây ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của mọi quốc gia trên thế giới. Trong nước, làn sóng dịch COVID-19 bùng phát từ cuối tháng 4/2021 với biến chủng mới có tốc độ lây lan nhanh chóng, nguy hiểm diễn biến phức tạp tại nhiều địa phương, ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống, an toàn của người dân và phát triển kinh tế- xã hội.

Theo Tổng cục Thống kê, năm 2021, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2021 ước tính tăng 2,58% so với cùng kỳ năm 2020. Trong đó, quý I tăng 4,72%; quý II tăng 6,73%; quý III giảm 6,02%; quý IV tăng 5,22%.

Trong bối cảnh dịch COVID-19 ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi lĩnh vực của nền kinh tế, đặc biệt là trong quý III/2021 nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài, kết quả này được coi là một thành công lớn của nước ta trong việc phòng chống dịch bệnh, duy trì sản xuất kinh doanh.

Sự bùng phát mạnh của làn sóng COVID-19 lần thứ tư cùng với các đợt phong tỏa, giãn cách kéo dài đã tác động tiêu cực đến số lượng doanh nghiệp. Tổng số doanh nghiệp gia nhập và tái gia nhập thị trường trong năm đạt gần 160.000 doanh nghiệp, giảm 10,7% so với năm 2020; gần 120.000 doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường, tăng 17,8%, phần lớn là các doanh nghiệp thành lập dưới 5 năm, quy mô vốn nhỏ.

Thị trường bất động sản bị ảnh hưởng nặng nề vì dịch bệnh, nhất là trong Quý III/2021. Nguồn cung đã sụt giảm từ những năm trước nay lại tiếp tục sụt giảm vì dịch bệnh và những chính sách chưa được tháo gỡ triệt để. Tình trạng mất cân đối giữa

cung – cầu ở nhiều thành phố lớn như Hà Nội và TP Hồ Chí Minh. Năm 2021 giá Bất động sản tiếp tục leo thang ở mức cao. Có thể nhận thấy thị trường bất động sản năm 2021 khá đặc biệt: cực kỳ sôi động vào nửa đầu năm, trầm lắng giai đoạn làn sóng covid thứ 4 bùng phát và có tín hiệu phục hồi nhanh sau giãn cách. Cùng với "sốt đất" trên phạm vi cả nước, 2021 cũng là năm chứng kiến số lượng các nhà đầu tư BĐS tham gia thị trường tăng cao chưa từng có, tỷ lệ thuận với số lượng các nhà đầu tư tham gia vào thị trường chứng khoán. Năm 2021 cũng là năm nở rộ trái phiếu doanh nghiệp.

Năm 2021 là năm đầu tiên thực thi hàng loạt những Luật, Bộ luật mới sửa đổi, bổ sung liên quan đến thị trường BĐS, như: Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Thuế thu nhập DN... kết hợp với Luật Xây dựng (sửa đổi) đảm bảo sự đồng bộ của hệ thống Pháp luật liên quan đến việc chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư, công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở, BĐS.

Cùng với đó, hàng loạt Nghị định, Thông tư thay thế, sửa đổi, bổ sung được ban hành với mục tiêu tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho cộng đồng Doanh nghiệp nói chung và DN BĐS nói riêng. Đáng chú ý, như: Thông tư 09/2021/TT-BTNMT quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, Nghị định số 69/2021/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, nhiều điểm mới liên quan đến sổ đỏ, giúp giải quyết phần nào vướng mắc, bất cập.

Cả nước	Quý I/2021	Quý II/2021	Quý III/2021
Dự án nhà ở	95	69	39
Số căn hộ đủ điều kiện	38.210	27.462	19.117
Giao dịch thành công	25.386	29.949	11.614

Nguồn cung bất động sản khan hiếm trong năm 2021 (Nguồn: Hiệp hội BĐS Việt Nam)

2. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2021

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

Trên cơ sở định hướng phát triển được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021, 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. HĐQT chủ trương thu gọn hoạt động đầu tư tại các Dự án Công ty không chi phối, tập trung vào các Dự án Công ty nắm quyền chi phối.

Một số quyết định quan trọng của HĐQT trong năm 2021 là:

a. Thay đổi Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc phụ trách đầu tư của Công ty;

b. Tiếp tục triển khai các thủ tục đầu tư xây dựng 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;

c. Phê duyệt Phương án hợp tác đầu tư Dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại, siêu thị, văn phòng Xuân La, phường Xuân La, quận Tây Hồ, Hà Nội;

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

e. Tiếp tục thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư Dự án 135 Nguyễn Văn Cừ, quận Long Biên, Hà Nội;

f. Phê duyệt chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần sản xuất và thương mại Sao Mai;

g. Phê duyệt góp vốn thành lập và cử người đại diện phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư KMC, Công ty Cổ phần SHF.

Các quyết định nêu trên của HĐQT đã tạo sự phát triển ổn định và bền vững của Công ty. Năm 2021, doanh thu của Công ty đạt 25,414 tỷ đồng (Đạt 90,88% kế hoạch), lợi nhuận sau thuế đạt 13,396 tỷ đồng (Đạt 95,80% kế hoạch), tỷ lệ chia cổ tức là 5%.

Trong năm 2021, HĐQT đã tiến hành 12 cuộc họp và ban hành 22 quyết định, trong đó nội dung chủ yếu và trọng tâm là các 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 Tổng 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 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 2022:

1. Dự báo tình hình kinh tế Việt Nam giai đoạn 2022

Dự báo mức tăng trưởng kinh tế của Việt Nam năm 2022, Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB) dự báo ở mức 6,5%. ADB nhận định hoạt động xuất khẩu sẽ tiếp tục là động lực tăng trưởng với việc tận dụng hiệu quả các hiệp định thương tự do. Trong khi đó, Ngân hàng HSBC có trụ sở ở London nhận định, kinh tế Việt Nam có thể lấy lại nhịp tăng trưởng GDP ở mức 6,8% trong năm 2022 chủ yếu nhờ đầu tư nước ngoài mạnh mẽ trở lại, tập trung nhiều vào lĩnh vực sản xuất và phát triển xanh.

Đáng chú ý, số doanh nghiệp thành lập mới và doanh nghiệp quay trở lại hoạt động tăng 46,2%.... Tuy nhiên, theo nhận định của nhiều chuyên gia, nền kinh tế Việt Nam còn nhiều khó khăn, thách thức và đặc biệt là còn nhiều yếu tố rủi ro khó lường từ diễn biến dịch bệnh, lạm phát và tình hình căng thẳng ở Ukraine

Nhận định năm 2022, khả năng phục hồi của thị trường bất động sản là rất lớn khi trạng thái bình thường mới đã được kích hoạt bên cạnh việc kiểm soát dịch bệnh. Nguồn cung trên thị trường chưa có nhiều cải thiện do thủ tục pháp lý chưa được giải quyết, nhất là tại Hà Nội và TP Hồ Chí Minh. Giá bất động sản có thể tiếp tục tăng ở

mức cao do nguồn cung yếu và áp lực đầu vào mạnh. Đất nền và bất động sản du lịch - nghỉ dưỡng tiếp tục được các nhà đầu tư quan tâm. Thị trường bất động sản sẽ ổn định và có xu hướng tăng trưởng trở lại.

2. Một số định hướng và chỉ tiêu chủ yếu năm 2022

Trong năm 2022, 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. Tiếp tục thúc đẩy hồ sơ pháp lý, triển khai thi công dự án Vĩnh Tuy giai đoạn II (Hiện tại đã thi công xong phần cọc).

b. Cơ cấu lại danh mục đầu tư, nghiên cứu chuyển nhượng và hợp tác đầu tư các Dự án đang nghiên cứu.

c. Căn cứ tình hình thực tế, 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.

e. Tiếp tục thực hiện thủ tục chuẩn bị đầu tư Dự án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư tại 135 Nguyễn Văn Cừ, quận Long Biên, Hà Nội; Tiếp tục triển khai các Dự án tại các Công ty góp vốn: Dự án Sao Mai, Quá Hà tại Gia Lâm, Hà Nội, Dự án Thung lũng Thanh Xuân tại tỉnh Vĩnh Phúc.

f. Tiếp tục tìm kiếm, phát triển mới các dự án kinh doanh bất động sản trên toàn quốc, trong đó có bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng; các Dự án nhà cải tạo chung cư cũ trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

g. Nghiên cứu việc bán cổ phiếu quỹ công ty đang nắm giữ khoảng 22,213 tỷ đồng tương ứng 2.428.000 cổ phiếu.

h. Nghiên cứu các phương án tài chính để nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn vốn của Công ty.

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

j. Tập trung 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 năm 2022 như sau:

Hội đồng quản trị đưa ra một số chỉ tiêu sau cho năm 2022 như sau:

TT	Nội dung	Đơn vị	Kế hoạch 2022
1	Doanh thu	Tỷ đồng	15,011
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	1,951
3	Thuế TNDN	Tỷ đồng	0,390
4	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	1,561
5	Tỷ lệ chia cổ tức	%	-
6	Lao động bình quân	Người	30
7	Tiền lương bình quân/ tháng	Triệu đồng	16

Trên đây là Báo cáo của HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2021 và định hướng hoạt động năm 2022 trình Đại hội đồng cổ đông 2022 thông qua.

Kính trình Đại hội xem xét quyết định.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Nơi nhận:

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

Phạm Hùng