

Số: 24 /BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2022
TRÌNH ĐỀ CỬ THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023

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 2022;

Căn cứ Báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022, kế hoạch năm 2023.

Hội đồng quản trị (HĐQT) báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty năm 2022 và định hướng năm 2023 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2022:

1. Tình hình kinh tế Việt Nam năm 2022

Kinh tế – xã hội nước ta năm 2022 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới đang phải đối mặt với những thách thức lớn, biến động nhanh, khó lường và tính bất ổn cao; lạm phát đã tăng lên mức cao nhất trong nhiều thập kỷ buộc các quốc gia phải thắt chặt chính sách tiền tệ. Cạnh tranh chiến lược, địa chính trị giữa các nước lớn, xung đột quân sự giữa Nga và Ukraina; thiên tai, dịch bệnh, biến đổi khí hậu, mưa bão, hạn hán... đã làm gia tăng rủi ro đến thị trường tài chính, tiền tệ, an ninh năng lượng, an ninh lương thực toàn cầu.

Mặc dù, dự báo gần đây nhất về tăng trưởng kinh tế thế giới năm 2022 được các tổ chức quốc tế điều chỉnh tăng so với các dự báo đưa ra trong quý III/2022 nhưng đều ở mức thấp hơn so với năm 2021.

Năm 2022, áp lực lạm phát toàn cầu ở mức cao, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã điều chỉnh lãi suất để phù hợp với bối cảnh quốc tế và ổn định kinh tế vĩ mô. Hoạt động kinh doanh bảo hiểm ổn định, đảm bảo quyền lợi của khách hàng; thị trường chứng khoán trong nước sụt giảm trong bối cảnh thị trường chứng khoán toàn cầu chịu ảnh hưởng của suy thoái kinh tế.

Tuy nhiên, với quyết tâm phục hồi và phát triển kinh tế, tạo đà hoàn thành các mục tiêu kinh tế – xã hội năm 2022 và giai đoạn 2021-2025 Chính phủ đã kịp thời ban hành các chính sách tiền tệ, tài khóa và các giải pháp vĩ mô phù hợp. Qua đó, nền kinh tế nước ta có dấu hiệu phục hồi, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát, các cân đối lớn được đảm bảo. Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2022 ước tính tăng 8,02% so với năm trước, đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011-2022 do nền

kinh tế khôi phục trở lại. Tổng số doanh nghiệp gia nhập và tái gia nhập thị trường năm 2022 đạt 208,3 nghìn doanh nghiệp, tăng 30,3% so với năm 2021; 143,2 nghìn doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường, tăng 19,5%, trong đó phần lớn là các doanh nghiệp lựa chọn hình thức tạm ngừng kinh doanh trong ngắn hạn (chiếm 51,5%).

Thị trường bất động sản 2022 được đánh giá là ảm đạm cung, cầu và giao dịch. Số liệu của Bộ Xây dựng cho thấy nguồn cung nhà ở thương mại đến cuối quý III/2022 chỉ có 17 dự án với 4.123 căn, bằng khoảng 34% so với cùng kỳ năm 2021.

Đáng chú ý là nguồn cung chỉ tập trung ở phân khúc trung cấp, cao cấp với mức giá không phù hợp với đa số người dân có nhu cầu thực. Do đó tỷ lệ hấp thụ chỉ đạt hơn 33% giảm mạnh so với giai đoạn nửa đầu năm và lượng giao dịch giảm hơn 50% so với cùng kỳ năm ngoái. Các căn hộ dưới 25 triệu đồng/m² gần như tuyệt chủng, thị trường thiếu trầm trọng phân khúc nhà ở "vừa túi tiền" - dưới 2 tỷ đồng/căn và nhà ở xã hội. Bên cạnh đó, một số doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gặp khó khăn và tồn kho lớn nhưng chủ yếu là sản phẩm trung gian.

Giao dịch giai đoạn nửa cuối năm 2022 giảm mạnh so với giai đoạn nửa đầu năm, chỉ bằng 50%. Nguyên nhân chính là dòng vốn bất động sản gặp khó và lãi suất tăng khiến nhà đầu tư do dự trong các quyết định đầu tư. Giá bán có dấu hiệu chững lại, một số dự án đã phải sử dụng chính sách bán hàng linh hoạt, chiếu khấu, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, cam kết vay..

Về vốn tín dụng ngân hàng, dòng vốn này chiếm 70% giá trị vốn bất động sản, thời hạn thu hồi bình quân 10 năm là rất dài, điều này có thể gây bất ổn. Do đó, nguồn tín dụng từ các ngân hàng thương mại vào bất động sản có dấu hiệu thắt chặt từ tháng 4/2022. Mặc dù hạn mức tín dụng đã được nói room nhưng đi liền với đó là tăng lãi suất cơ bản 2 lần. Hệ quả tổng mức tín dụng vẫn không tăng như mức kỳ vọng.

Về dòng vốn trái phiếu, giai đoạn cuối năm trái phiếu đến kỳ tất toán, bắt buộc doanh nghiệp phát hành trái phiếu phải trả cả tiền gốc và lãi cho các nhà đầu tư. Trong khi đó, doanh nghiệp lại không được phát hành trái phiếu với mục đích cơ cấu lại nợ, đảo nợ, cho thấy áp lực về dòng tiền rất lớn. Theo ước tính, ngành bất động sản hiện chiếm 59% tổng giá trị trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn. Riêng năm 2022, có tới 35,56 nghìn tỷ đồng nợ đã huy động qua trái phiếu doanh nghiệp sẽ đáo hạn và tăng mạnh lên mức 61,37 nghìn tỷ đồng vào năm 2023. Trong khi đó, tính đến tháng 8 năm 2022, quy mô phát hành trái phiếu của doanh nghiệp bất động sản giảm 84% so với cùng kỳ năm 2021.

2. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022

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

Trên cơ sở định hướng phát triển được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, 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 2022 là:

a. 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;

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

c. Tiếp tục 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, Thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc tại Công ty Green Town Việt Nam);

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

e. Phê duyệt việc giải thể Công ty Cổ phần Đầu tư KMC.

Các quyết định nêu trên của HĐQT đã tạo sự phát triển ổn định và bền vững của Công ty. Năm 2022, doanh thu của Công ty đạt 13,289 tỷ đồng (Đạt 88,53% kế hoạch), lợi nhuận sau thuế đạt 1,252 tỷ đồng (Đạt 80,20% kế hoạch).

Trong năm 2022, HĐQT đã tiến hành 11 cuộc họp và ban hành 10 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 ĐHCĐ, 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 ĐHCĐ 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 2023:

1. Dự báo tình hình kinh tế Việt Nam giai đoạn 2023

Các chuyên gia quốc tế vừa đưa ra dự báo GDP Việt Nam năm 2023 đạt mức 7,2% và 6,7% trong năm 2024. Đây là con số lạc quan nhất trong các dự báo từ các tổ chức và chuyên gia nước ngoài về triển vọng kinh tế Việt Nam. Con số 7,2% thậm chí còn cao hơn cả mục tiêu Quốc hội đã đặt ra chỉ 6,5%. Năm 2022, NHNN tập trung chủ yếu vào việc duy trì sự ổn định nhưng năm nay là thời điểm NHNN sẽ chuyển sang trạng thái thúc đẩy phát triển kinh tế. Đối với Việt Nam, năm 2023, nền kinh tế đang đối diện với nhiều thách thức, trong đó có việc lãi suất tăng cao. Tuy vậy, đã có những thông điệp về việc ngân hàng giảm lãi suất, giải ngân cho lĩnh vực hạ tầng, cùng với đó là Trung Quốc mở cửa trở lại. Do vậy, các chuyên gia đưa ra những dự báo dè dặt trong nửa đầu, nhưng bùng nổ hơn trong nửa sau của năm 2023.

Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) dự kiến trình Quốc hội vào Kỳ họp thứ 5 (tháng 5/2023) và thông qua tại Kỳ họp thứ 6 (tháng 10/2023) cùng với Luật đất đai (sửa đổi). Đây là 3 luật rất quan trọng sẽ điều tiết thị trường bất động sản đến 2030. 3 luật này cũng sẽ tác động rất lớn đến thủ tục pháp lý và quá trình

triển khai dự án của các chủ đầu tư trong thời gian sắp tới, đặc biệt trong giai đoạn khủng hoảng niềm tin của nhà đầu tư hiện tại. Nguồn cung mới tuy tăng nhưng không được phân bổ đồng đều. Hầu như chỉ tập trung ở những giai đoạn kế tiếp của một vài dự án quy mô lớn. Trước áp lực từ việc chi phí đầu vào leo thang, mặt bằng giá bán sơ cấp được đẩy lên cao trong khi giá cũng như thanh khoản thứ cấp không có nhiều biến động. Đòn bẩy vay ngân hàng và trái phiếu vốn là hai kênh huy động cấp vốn chính cho các CĐT cũng như dự án bất động sản. Trong giai đoạn khi hai kênh này bị siết chặt lại, thị trường bất động sản 2023 được dự đoán là khó lường và tiềm ẩn nhiều rủi ro.

2. Một số định hướng và chỉ tiêu chủ yếu năm 2023

Trong năm 2023, 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. Nghiên cứu chuyển nhượng cổ phần tại một số đơn vị liên kết hoặc đầu tư vốn dài hạn.

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.

d. 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.

e. 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.

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

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

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

i. 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 2023 như sau:

Hội đồng quản trị đưa ra một số chỉ tiêu sau cho năm 2023 như sau:

TT	Nội dung	Đơn vị	Kế hoạch 2023
1	Doanh thu	Tỷ đồng	47,00
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	21,90
3	Thuế TNDN	Tỷ đồng	4,58
4	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	17,32
5	Tỷ lệ chia cổ tức	%	6
6	Lao động bình quân	Người	30
7	Tiền lương bình quân/ tháng	Triệu đồng	15

Trên đây là Báo cáo của HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022 và định hướng hoạt động năm 2023 trình Đại hội đồng cổ đông 2023 thông qua.

Kính trình Đại hội xem xét quyết định.

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Phạm Hùng