

**BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023  
VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024**

---

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng trân trọng báo cáo Đại hội về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch năm 2024 như sau:

**PHẦN 1**

**KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023**

**1. Đánh giá tình hình năm 2023**

Năm 2023, khó khăn tiếp tục bao trùm toàn thị trường bất động sản, tình trạng giao dịch vẫn diễn ra trong trạng thái âm thầm. Một số khó khăn, vướng mắc vẫn chưa được tháo gỡ, tiếp tục gây khó cho các Công ty đầu tư, kinh doanh bất động sản nói chung và Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng nói riêng như: vướng mắc về pháp lý dự án; cơ chế phối hợp giữa các sở, ban, ngành, địa phương còn chưa kịp thời, đồng bộ trong công tác xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, và triển khai các quy định của pháp luật để hướng dẫn cho doanh nghiệp; nhiều doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn trong tiếp cận vốn vay tín dụng, không huy động được vốn trái phiếu doanh nghiệp và huy động vốn khác, dẫn đến thiếu vốn để thực hiện dự án, phải giãn tiến độ, dừng triển khai. Trước diễn biến khó khăn chung của thị trường, hàng loạt các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đối mặt với việc: phá sản, giải thể, tạm dừng hoạt động, cắt giảm nhân sự, thu hẹp quy mô, tái cấu trúc...

Mặc dù phải chịu ảnh hưởng bởi những khó khăn chung của thị trường kinh tế, tuy nhiên dưới sự chỉ đạo quyết liệt của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc đã nỗ lực duy trì hoạt động kinh doanh ổn định, Công ty không phải thực hiện cắt giảm nhân sự, đảm bảo đời sống cho cán bộ nhân viên. Bên cạnh đó, Công ty vẫn tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư các dự án còn lại.

**2. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023**

Năm 2023, Công ty chưa thể hoàn thành kế hoạch đã đề ra nhưng vẫn duy trì được nguồn thu từ hoạt động kinh doanh khai thác các diện tích thương mại dịch vụ, diện tích đỗ xe ô tô và các diện tích khác do Công ty nắm giữ tại các Tòa nhà. Kết quả doanh đạt được trong năm 2023 như sau:

Stt	Nội dung	ĐVT	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Tỷ lệ thực hiện (%)
1.	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	47,00	3,011	6,4%
2.	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	21,90	-8,844	-
3.	Thuế TNDN	Tỷ đồng	4,58	0	-
4.	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	17,32	-8,844	-
5.	Tỷ lệ chia cổ tức	%	6	5	83,33%
6.	Lao động bình quân	Người	30	25	83,33%
7.	Tiền lương bình quân/tháng	Triệu đồng	15	15	100%

Năm 2023, tổng doanh thu của Công ty đạt 3,011 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế âm 8,844 tỷ đồng nguyên nhân do các dự án chưa hoàn thành phê duyệt các thủ tục pháp lý để tiến hành khởi công xây dựng, trong khi đó vẫn phải duy trì chi phí để thực hiện cho các dự án của Công ty. Tỷ lệ chia cổ tức năm 2023 là 5%, được trích từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối.

### **3. Các hoạt động quản trị doanh nghiệp**

#### **3.1. Công tác quản lý điều hành**

- Thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết của Hội đồng quản trị công ty trong công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Chỉ đạo, đôn đốc các phòng, ban tăng cường rà soát, xây dựng, hoàn thiện hệ thống quy chế, quy trình hoạt động của các phòng, ban Công ty, đảm bảo các hoạt động của Công ty được thực hiện một cách chính chu, chuyên nghiệp và hiệu quả.

#### **3.2. Công tác kế hoạch - tài chính**

- Xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh gắn với định hướng đầu tư, tiến độ triển khai thực hiện dự án đầu tư và phù hợp với tình hình thực tế.

- Thực hiện tốt kế hoạch cho thuê, quản lý phần diện tích thương mại, dịch vụ thuộc sở hữu của Công ty tại các Dự án, đảm bảo nguồn thu ổn định từ hoạt động cho thuê.

#### **3.3. Công tác tài chính kế toán**

- Tổ chức thực hiện công tác kế toán của Công ty và các Công ty con theo chế độ, chính sách kế toán hiện hành của Nhà nước, theo Điều lệ và Quy chế tài chính của Công ty.

- Chú trọng và duy trì tốt công tác lập kế hoạch tài chính ngắn, trung và dài hạn để đảm bảo nhu cầu vốn cho mọi hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Thực hiện tốt việc rà soát hóa đơn đầu vào và duy trì việc kiểm tra chứng từ sổ sách kế toán của các Công ty con.

- Tăng cường công tác quản trị rủi ro tài chính và thực hành tiết kiệm trong mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, tăng lợi nhuận cho Công ty.

- Thu xếp đủ nguồn vốn đảm bảo nhu cầu phục vụ hoạt động kinh doanh tại một số Công ty liên kết.

### **3.4. Công tác quản lý lao động tiền lương**

- Thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm (Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp) và các chế độ khác đối với người lao động. Tiền lương của cán bộ công nhân viên trong đơn vị được trả trên nguyên tắc khối lượng, chất lượng và hiệu quả công việc của từng cá nhân, đảm bảo tuân thủ theo quy định của Nhà nước, theo đúng quy chế trả lương, trả thưởng của Công ty, hàng tháng thanh toán lương cho người lao động đầy đủ và đúng kỳ.

- Thường xuyên quan tâm tạo điều kiện chăm lo đời sống vật chất và tinh thần của người lao động như tổ chức khám sức khỏe định kỳ, tổ chức thăm hỏi cán bộ nhân viên bị ốm phải nhập viện, giúp đỡ các gia đình có hoàn cảnh khó khăn...

### **3.5. Công tác Đảng, Tổ chức Đoàn thể và Các công tác khác**

- Bên cạnh những hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty còn chú trọng đến sinh hoạt chính trị, thường xuyên phổ biến quán triệt đường lối chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước tới từng Đảng viên và cán bộ công nhân viên.

- Hoạt động của tổ chức công đoàn được duy trì thường xuyên. Công đoàn tổ chức tốt các đợt thăm quan, nghỉ mát, v.v... tạo tinh thần phấn khởi và tin tưởng của toàn thể cán bộ công nhân viên trong Công ty.

- Các hoạt động kỷ niệm các ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3 và ngày thành lập Hội liên hiệp Phụ nữ Việt nam 20/10 đã được lãnh đạo quan tâm tạo điều kiện, hỗ trợ kinh phí, thời gian để toàn bộ CBCNV tham gia đầy đủ. Công ty đã tặng quà cho các cháu thiếu niên nhi đồng nhân dịp ngày Quốc tế thiếu nhi 1/6; tặng quà cho các cán bộ công nhân viên nhân dịp sinh nhật.

## **4. Tình hình thực hiện các dự án đầu tư của Công ty**

Năm qua vẫn tồn tại rất nhiều vướng mắc về pháp lý chưa được giải quyết triệt để, rõ ràng, ảnh hưởng đến tiến trình xin cấp phép của nhiều dự án bất động sản trên cả nước. Tuy nhiên, Công ty vẫn nỗ lực đẩy nhanh việc hoàn thiện các thủ tục pháp lý quan trọng của các dự án trọng điểm. Cụ thể như sau:

### **4.1. Dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy - Công trình Khối chung cư (Giai đoạn 1)**

Tình trạng dự án: Dự án đã hoàn thành công tác bàn giao cho khách hàng đưa vào sử dụng ổn định. Công ty tiếp tục thực hiện quản lý, kinh doanh và khai thác các diện tích văn phòng, khu dịch vụ và chỗ đỗ xe tại dự án.

#### **4.2. Dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại, Văn phòng và Căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy - Công trình Khôi hỗn hợp (Giai đoạn 2)**

Tình trạng dự án: Dự án đã được Sở Xây dựng cấp phép xây dựng công trình (giai đoạn 2). Công ty sẽ tiếp tục thực hiện công tác tính toán tiền sử dụng đất (nộp bổ sung), thi công xây dựng công trình và bán hàng (dự kiến thực hiện trong Quý 3/2024).

#### **4.3. Dự án Khu biệt thự, nhà nghỉ cuối tuần và du lịch sinh thái Thanh Xuân**

Tình trạng dự án: Đang tiếp tục triển khai thi công khu biệt thự Q1 theo quy hoạch được duyệt. Đối với các khu còn lại, Công ty đang phối hợp với Công ty Cổ phần Green Town Việt Nam tiến hành cập nhật Dự án vào quy hoạch phân khu của UBND Tỉnh và thực hiện thẩm định thiết kế cơ sở, cấp phép xây dựng cho các khu còn lại.

#### **4.4. Dự án trung tâm thương mại, chợ, siêu thị, văn phòng cho thuê Xuân La**

Tình trạng dự án: Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước liên quan đến tiền trúng đấu thầu, các khoản thuế theo kê khai, các khoản thu về đất theo các thông báo nộp tiền của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong thời gian tới, Công ty sẽ hoàn thành thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư và tiếp tục thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư tiếp theo để tiến hành khởi công xây dựng (dự kiến thực hiện trong Quý 3/2024).

#### **4.5. Dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại, Văn phòng và nhà ở Sao Mai**

Tình trạng dự án: Công ty đang phối hợp với Công ty Cổ phần Sản Xuất và Thương mại Sao Mai làm việc với UBND Thành phố Hà Nội xin nhận chuyển nhượng đất công nghiệp (phần diện tích mở rộng), điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư. Trong thời gian tới, Hai bên sẽ tiếp tục triển khai các bước tiếp theo của dự án để tiến hành khởi công xây dựng Công trình.

#### **4.6. Dự án cải tạo xây dựng lại khu B Kim Liên giai đoạn 2**

Tình trạng dự án: Công ty đã gửi Sở Xây dựng hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

#### **4.7. Dự án cải tạo chung cư cũ 135 Nguyễn Văn Cừ, Long Biên**

Tình trạng dự án: Công ty đang làm việc với UBND quận Long Biên tiến hành phê duyệt quy hoạch và lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

## **PHẦN 2**

### **KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024**

#### **1. Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh**

Trong năm 2024, Công ty dự kiến nguồn thu từ việc kinh doanh, khai thác các diện tích dịch vụ thương mại của Công ty nắm giữ tại các Tòa nhà, doanh thu tài chính từ lợi

tức hoặc từ việc chuyển nhượng vốn góp tại các Công ty liên kết. Do đó, các chỉ tiêu kế hoạch dự kiến năm 2024, cụ thể như sau:

STT	Nội dung	ĐVT	Kế hoạch 2024
1.	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	15,00
2.	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	2,00
3.	Thuế TNDN	Tỷ đồng	0
4.	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	2,00
5.	Tỷ lệ chia cổ tức	%	0
6.	Lao động bình quân	Người	28
7.	Tiền lương bình quân / tháng	Triệu đồng	15

## 2. Các giải pháp tổ chức thực hiện

Dự báo thị trường bất động sản năm 2024 sẽ có bước chuyển mình. Những động thái quyết liệt của Chính phủ trong việc ban hành các cơ chế, chính sách sẽ góp phần đẩy nhanh tiến trình phục hồi của thị trường trong năm 2024. Các dự án đáp ứng nhu cầu thực, có pháp lý đầy đủ sẽ thu hút được sự quan tâm của khách hàng. Ban lãnh đạo tin rằng sản phẩm của các dự án Công ty đang triển khai đầu tư xây dựng rất có tiềm năng mang về lợi nhuận lớn cho Công ty khi đủ điều kiện giao dịch. Do vậy, để hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh Đại hội đồng cổ đông giao phó, Ban lãnh đạo công ty sẽ tập trung mọi nguồn lực, thực hiện đồng bộ các giải pháp, cụ thể như sau:

- Đẩy nhanh công tác tính toán tiền sử dụng đất Khối nhà hỗn hợp - dự án tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy (Giai đoạn 2), thi công xây dựng công trình và đưa sản phẩm dự án vào kinh doanh khi điều kiện thuận lợi.

- Hoàn thành thủ tục pháp lý và tiến hành thi công xây dựng Dự án trung tâm thương mại, chợ, siêu thị, văn phòng cho thuê Xuân La trong năm 2024.

- Phối hợp với Công ty Cổ phần Green Town Việt Nam đưa sản phẩm dự án Khu biệt thự, nhà nghỉ cuối tuần và du lịch sinh thái Thanh Xuân vào kinh doanh (đối với những hạng mục đủ điều kiện bán hàng), đồng thời tiếp tục triển khai thi công các hạng mục tiếp theo của dự án.

- Phối hợp với Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư dự án Khu nhà ở Quá Hà; Dự án Sao Mai.

- Nghiên cứu cơ cấu lại danh mục đầu tư, thực hiện chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ phần vốn góp tại các Công ty con, Công ty liên kết, đảm bảo doanh thu theo kế hoạch.

- Kiểm soát, quản lý chặt chẽ và tiết kiệm chi phí vận hành tại các Tòa nhà đã đưa vào sử dụng.

- Khai thác triệt để các diện tích dịch vụ thương mại của Công ty tại các Tòa nhà nhằm tối đa hóa nguồn thu cho Công ty.

- Nghiên cứu, đề xuất phát triển các dự án bất động sản tiềm năng trên toàn quốc và các Dự án nhà ở xã hội, tái định cư, đảm bảo tính hiệu quả, phù hợp với chiến lược và định hướng phát triển của Công ty, chủ trương của Hội đồng quản trị.

- Triển khai các hình thức huy động vốn phù hợp, tối ưu hóa hiệu quả sử dụng vốn, các khoản đầu tư dài hạn kém hiệu quả, để phục vụ kế hoạch kinh doanh năm 2024, chiến lược trung và dài hạn của Công ty.

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

- Tập trung xây dựng thương hiệu INCOMEX, đẩy mạnh quảng bá những sản phẩm bất động sản đáp ứng nhu cầu thị trường tại các dự án trọng điểm của Công ty.

- Phấn đấu hoàn thành và hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh của Hội đồng quản trị đề ra trong giai đoạn năm 2021-2025.

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng. Kính đề nghị Hội đồng quản trị xem xét trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

**Nơi nhận:**

- HĐQT; BKS;
- Lưu: TCHC/CT.

  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Phạm Quỳnh Trang*  
**Phạm Quỳnh Trang**