

Số: 44 /BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2025

**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024  
TRÌNH ĐHCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025**

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 2024;

Căn cứ Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Tổng Giám Đốc Công ty.

Hội đồng quản trị (HĐQT) báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty năm 2024 và định hướng năm 2025 như sau:

**I. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2024:**

**1. Tình hình kinh tế nói chung và tình hình bất động sản nói riêng**

Năm 2024, kinh tế thế giới tiếp tục quá trình phục hồi chậm và không đồng đều, liên tục được cải thiện về cuối năm. Nhiều rủi ro kéo dài với các chuỗi cung ứng và giá cả hàng hóa quốc tế, mặc dù mặt bằng lạm phát toàn cầu đã có những bước cải thiện đáng kể so với năm 2023. Nhiều nền kinh tế lớn đã bắt đầu quá trình cắt giảm lãi suất, giúp nới lỏng các điều kiện tài chính. Tỷ lệ thất nghiệp toàn cầu hiện giảm dần, thậm chí xuất hiện tình trạng thiếu lao động tại nhiều nơi ...

Ba nền kinh tế lớn nhất thế giới đều có những thách thức riêng: Mỹ đang chứng kiến mức tăng trưởng khả quan nhờ chi tiêu tiêu dùng, đầu tư kinh doanh và xuất khẩu được cải thiện. Ở chiều ngược lại, Liên minh châu Âu (EU) hiện vẫn phải vật lộn với chi phí năng lượng cao và sự phục hồi chậm chạp, trong khi Trung Quốc vẫn đang phải nỗ lực chuyển đổi mô hình tăng trưởng kinh tế và bài toán thất nghiệp cao. Việc điều chỉnh chính sách tiền tệ được mỗi nước thực hiện một cách thận trọng, dựa trên dữ liệu thực tế để bảo đảm kiểm soát được áp lực lạm phát trong dài hạn. Bên cạnh đó, các quốc gia cũng đang thúc đẩy cải cách thị trường trong nước theo hướng xanh hóa nhiều hơn nhằm thúc đẩy tăng trưởng kinh tế bền vững và tăng sức cạnh tranh trong tương lai.

Tình trạng căng thẳng trong thương mại quốc tế, đặc biệt là giữa Mỹ và Trung Quốc, Nga và phương Tây đang và sẽ tiếp tục gây ảnh hưởng tiêu cực lên tăng trưởng kinh tế toàn cầu. Điều này đang đòi hỏi các chính phủ cần có những hành động quyết

đoán để bảo đảm tính bền vững của nợ công và duy trì không gian chính sách cho các phản ứng với các cú sốc trong tương lai.

Tại Việt Nam, theo Tổng cục Thống kê, kinh tế Việt Nam năm 2024 đã cán đích thành công với mức tăng trưởng ước đạt 7,09%, vượt chỉ tiêu 6,5-7% do Quốc hội đặt ra, trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,27%, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,24%, đóng góp 45,17%; khu vực dịch vụ tăng 7,38%, đóng góp 49,46%.

Về tình hình bất động sản nói riêng thì tính chung cả năm 2024, toàn thị trường ghi nhận khoảng gần 81.000 sản phẩm chào bán, tăng hơn 40% so với năm 2023. Về cơ cấu giao dịch, căn hộ chung cư là loại hình áp đảo thị phần, chiếm 75% lượng giao dịch toàn thị trường, các dự án mới có tỷ lệ hấp thụ rất tốt, đạt trên 70%. Đặc biệt, nhiều dự án ghi nhận tỷ lệ hấp thụ lên tới trên 90% ngay thời điểm chính thức mở bán.

Nhìn chung, thị trường BĐS đã “khép lại” năm 2024 với kết quả phục hồi tích cực nhờ những bước tiến lớn trong việc hoàn thiện hành lang pháp lý, cùng sự chỉ đạo, điều hành sát sao của Đảng, Nhà nước, Chính phủ.

## **2. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024**

### **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 2024, 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 2024 là:

- Lựa chọn Công ty TNHH kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam (AVA) để thực hiện báo cáo soát xét, báo cáo tài chính cho năm 2024.
- Ban hành Quy chế trả lương cho người lao động của Công ty.
- Phê duyệt đơn giá chuyển nhượng diện tích dịch vụ thương mại Tầng 1- Tòa D1 thuộc dự án tổ hợp TTTM, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy.
- Phê duyệt phương án xử lý tài chính đối với các khoản công nợ phải thu khó đòi, công nợ phải trả đến ngày 31/12/2024.

Các quyết định nêu trên của HĐQT đã tạo sự phát triển ổn định và bền vững của Công ty. Năm 2024, doanh thu của Công ty đạt 15,2 tỷ đồng (Đạt 101,6% kế hoạch), lợi nhuận sau thuế 0,9 tỷ đồng.

Trong năm 2024, HĐQT đã tiến hành 05 cuộc họp và ban hành 07 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 2025:**

### **1. Dự báo Tình hình kinh tế nói chung và tình hình bất động sản nói riêng**

Mục tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2025 được đề ra đạt từ 8% trở lên, với các con số cụ thể như: tăng trưởng khu vực công nghiệp - xây dựng khoảng 9,5% trở lên (trong đó công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 9,7% trở lên); dịch vụ tăng 8,1% trở lên; nông, lâm,

thủy sản tăng 3,9% trở lên). Các khu vực kinh tế tăng trưởng cao hơn khoảng 0,7-1,3% so với năm 2024; công nghiệp - xây dựng, nhất là công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục là động lực dẫn dắt tăng trưởng.

Nhận định về thị trường bất động sản năm 2025 sẽ tháo gỡ vướng mắc trong các dự án đầu tư, thúc đẩy sự triển khai nhanh chóng của các dự án bất động sản, từ đó tạo ra nguồn cung mới cho thị trường nhờ những chính sách pháp luật mới như Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, và Luật Đất đai.

Năm 2025 được đánh giá là một năm bản lề, với nhiều chuyển biến quan trọng có thể giúp thị trường bất động sản phục hồi và bứt phá sau giai đoạn khó khăn. Sự kết hợp giữa các chính sách hỗ trợ của Nhà nước, sự nỗ lực của doanh nghiệp và sự linh hoạt của các nhà đầu tư sẽ quyết định sự phát triển bền vững của thị trường trong tương lai.

## **2. Một số định hướng và chỉ tiêu chủ yếu năm 2025**

### **Một số định hướng của Công ty năm 2025:**

- 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.

- Tập trung nguồn lực thi công xây dựng Dự án trung tâm thương mại, chợ, siêu thị, văn phòng cho thuê Xuân La (dự kiến hoàn thành Quý II/2026).

- 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, đề xuất thực hiện chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ cổ phần Công ty đang sở hữu tại các Công ty con, Công ty liên kết, đảm bảo doanh thu theo kế hoạch.

- 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, đảm bảo tính hiệu quả, phù hợp với chiến lược và định hướng phát triển của Công ty.

- 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 2025, chiến lược trung và dài hạn 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.

Một số chỉ tiêu cụ thể năm 2025 như sau:

Hội đồng quản trị đưa ra một số chỉ tiêu sau cho năm 2025 như sau:

TT	Nội dung	Đơn vị	Kế hoạch 2025
1	Doanh thu	Tỷ đồng	66,62
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	19,35
3	Thuế TNDN	Tỷ đồng	3,87
4	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	15,48
5	Tỷ lệ chia cổ tức	%	0
6	Lao động bình quân	Người	28
7	Tiền lương bình quân/tháng	Triệu đồng	21,2

Trên đây là Báo cáo của HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024 và định hướng hoạt động năm 2025 trình Đại hội đồng cổ đông 2025 thông qua.

Kính trình Đại hội xem xét quyết định.

Nơi nhận: *Phúc*

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



**Phạm Hùng**