

**BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024
VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025**

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 2024 và kế hoạch năm 2025 như sau:

PHẦN 1

KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

1. Đánh giá tình hình chung năm 2024

Năm 2024 nền kinh tế Việt Nam tiếp tục phục hồi và tăng trưởng ổn định. Thị trường bất động sản cũng không nằm ngoài xu thế đó khi trở thành một trong những lĩnh vực dẫn dắt, đóng góp lớn vào sự phát triển chung. Các phân khúc bất động sản đã có những diễn biến hồi phục khả quan, trong đó phục hồi mạnh mẽ nhất là phân khúc căn hộ chung cư với mức độ quan tâm tăng cao vào giữa năm và duy trì độ nóng tăng trưởng. Sau 3 năm không có nguồn cung mới, thị trường chung cư Hà Nội đã tăng trưởng nóng, trong vòng 1 năm giá chung cư tăng 40-50%.

Các kết quả phục hồi tích cực nhờ các 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. Một loạt các văn bản pháp lý mới được ban hành (như Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 cùng các Nghị định hướng dẫn Luật) đã phần nào tháo gỡ khó khăn cho các Công ty đầu tư, kinh doanh bất động sản nói chung và Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng nói riêng trong việc hoàn thiện thủ tục pháp lý dự án. Tuy nhiên khả năng tiếp cận vốn vay vẫn còn hạn chế, khi lãi suất cho vay và các kênh huy động vốn cho doanh nghiệp bất động sản vẫn chưa được cải thiện rõ rệt.

Nắm bắt cơ hội từ việc thay đổi quy định pháp luật, Ban Tổng Giám đốc đã nỗ lực tìm ra giải pháp tháo gỡ những khó khăn về mặt thủ tục pháp lý còn tồn tại nhiều năm của một số dự án của Công ty. Nổi bật là “dự án trung tâm thương mại, chợ, siêu thị và văn phòng cho thuê Xuân La” đã được Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng và đang trong quá trình chuẩn bị khởi công.

2. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024

Mặc dù tiến độ thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư các dự án của Công ty đã được đẩy nhanh nhưng vẫn chưa có sản phẩm mới được hoàn thành đưa vào kinh doanh. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc điều hành quản lý các hoạt động kinh doanh ổn định, đảm bảo 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 kinh doanh đạt được trong năm 2024 như sau:

Stt	Nội dung	ĐVT	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỷ lệ thực hiện (%)
1.	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	15,0	15,247	101,6
2.	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	2,0	1,004	50,2
3.	Thuế TNDN	Tỷ đồng	0	0,096	
4.	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	2,0	0,908	45,4
5.	Tỷ lệ chia cổ tức	%	0	0	0
6.	Lao động bình quân	Người	28	25	89,29
7.	Tiền lương bình quân/tháng	Triệu đồng	15	16,3	108,67

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 một vài vướng mắc về thủ tục pháp lý đã được tháo gỡ, giải quyết, góp phần đẩy nhanh tiến trình xin cấp phép của nhiều dự án bất động sản trên cả nước, trong đó có một vài dự án của Công ty. 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 Khối 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 đang 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 2/2025).

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

Tình trạng dự án: Dự án đã được UBND tỉnh Vĩnh Phúc chấp thuận Chủ trương đầu tư và phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Tháng 09/2023, Chủ đầu tư dự án đã ký kết với thương hiệu quản lý khách sạn hàng đầu thế giới InterContinental Hotel Group (IHG) để phát triển, quản lý, khai thác, vận hành tổ hợp khách sạn, công trình tiện ích trong dự án. Theo kế hoạch đầu tư xây dựng của Chủ đầu tư, dự kiến quý II/2028 dự án sẽ hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng.

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

Tình trạng dự án: Dự án đã được Sở Xây dựng cấp phép xây dựng công trình. Công ty đang triển khai các thủ tục để tiến hành khởi công xây dựng (dự kiến khởi công T4/2025).

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

Tình trạng dự án: Dự án đã được chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, 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 nông nghiệp (phần diện tích mở rộng). 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 2025

1. Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh

Trong năm 2025, 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 2025, cụ thể như sau:

STT	Nội dung	ĐVT	Kế hoạch 2025
1.	Tổng 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

2. Các giải pháp tổ chức thực hiện

Năm 2025 là năm mở ra nhiều cơ hội cho thị trường bất động sản nhờ những chính sách pháp luật mới như Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, và Luật Đất đai. Những quy định mới này được kỳ vọng 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. 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.

- 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.

- 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, 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 2025, 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.
- Phân đầu 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 2025-2029.

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 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.


Phạm Quỳnh Trang