

*Hà Nội, ngày tháng năm 2021*

**BÁO CÁO  
HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2020  
VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2021**

Thực hiện Điều lệ về tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỷ và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019, Hội đồng quản trị xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2020 và Kế hoạch hoạt động năm 2021 như sau:

**I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2020**

**1. Tóm tắt tình hình kinh tế vĩ mô**

Năm 2020, nền kinh tế Việt Nam nói riêng, toàn cầu nói chung chịu ảnh hưởng nặng nề từ đại dịch Covid 19 và những dư âm của chiến tranh thương mại Mỹ Trung từ năm 2018 vẫn chưa kết thúc. Đến giai đoạn cuối năm, nhiều nền kinh tế lớn trên Thế giới phải phong tỏa trở lại do làn sóng Covid 19 lần 2 và lần 3. Các nền kinh tế này chính thức rơi vào tình trạng suy thoái dẫn đến thương mại toàn cầu đã bị suy giảm nghiêm trọng.

Nhờ các biện pháp chống dịch hiệu quả cao, kinh tế Việt Nam đã tránh được một cuộc suy thoái và là một trong số ít các quốc gia ghi nhận mức tăng trưởng dương trong năm 2020. Theo Tổng cục Thống kê, GDP năm 2020 tăng 2,9% (đây là mức tăng trưởng thấp so với 7,0% của năm 2019) nhưng vẫn đưa Việt Nam vào nhóm quốc gia tăng trưởng cao nhất năm 2020. Trong ba khu vực chính của nền kinh tế, ngành nông, lâm và ngư nghiệp tăng 2,7%; ngành công nghiệp và xây dựng tăng 4,0% và ngành dịch vụ tăng 2,3%. Lạm phát tiếp tục được kiểm soát tốt, lạm phát cơ bản chỉ tăng 2,31%. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2020 tăng 3,23% so với năm trước, đạt mục tiêu kiểm soát lạm phát, giữ CPI bình quân năm 2020 dưới 4% của Quốc Hội đề ra trong bối cảnh một năm với nhiều biến động khó lường.

Bên cạnh những kết quả đạt được, kinh tế Việt Nam còn phải đối mặt với nhiều khó khăn do chịu nhiều tác động đan xen bởi tình hình kinh tế quốc tế ngày càng phức tạp và khó lường. Dịch Covid 19 đã làm gián đoạn chuỗi cung ứng toàn cầu, ảnh hưởng nghiêm trọng đến ngành thương mại, du lịch và vận tải, khiến không ít doanh nghiệp phải thu hẹp quy mô và tạm ngừng hoạt động sản xuất, kinh doanh.

**2. Thị trường bất động sản**

Trong năm 2020, bất động sản và xây dựng cũng nằm trong nhóm ngành nghề gặp nhiều khó khăn nhưng đã nhanh chóng thích ứng với các điều kiện cùng sự tác động từ thị trường và nền kinh tế nên tiếp tục tạo sức hấp dẫn đối với nhà đầu tư.

Năm 2020 có thể được coi là năm khó khăn đối với nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản khi tính đến hết tháng 11/2020 đã có tới gần 1.300 doanh nghiệp phải tạm dừng kinh doanh có thời hạn, tăng hơn 117% so với cùng kỳ năm 2019. Điều này là minh chứng rõ nhất cho sự ảnh hưởng của dịch bệnh đến tình hình hoạt động của doanh nghiệp. Dịch Covid-19 đã khiến các doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn về dòng tiền kinh doanh, bởi việc tổ chức mở bán các dự án bị hoãn liên tục và nhu cầu của thị trường cũng bị giảm mạnh do nguồn tài chính của khách hàng khó khăn hơn, tập trung nhiều hơn để phục vụ nhu cầu thiết yếu, nhiều sản giao dịch bất động sản phải đóng cửa hoặc không phát sinh giao dịch. Ngay cả nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản cũng chứng khiến sự sụt giảm đáng kể.

Cơ cấu sản phẩm của thị trường bất động sản cũng có sự thay đổi khi bất động sản nghỉ dưỡng tê liệt nhưng bất động sản khu công nghiệp lại đón thời cơ vàng, phân khúc đất nền lên ngôi, phân khúc chung cư trầm lắng...

Dù cả nguồn cung và giao dịch bất động sản đều có xu hướng giảm mạnh nhưng giá bán vẫn không giảm nhiều, thậm chí còn tăng ở một số phân khúc. Đặc biệt là phân khúc đất nền do nhu cầu đầu tư bất động sản của khách hàng vào phân khúc này tăng lên. Lãi suất cho vay mua nhà giảm mạnh cũng là một động lực cho thị trường bất động sản năm 2020.

Một điểm sáng trên thị trường bất động sản năm 2020 là việc ứng dụng công nghệ hiện đại để thực hiện việc bán hàng trực tuyến của các doanh nghiệp. Các nền tảng thương mại điện tử, các ứng dụng công nghệ như: thực tế ảo, hình ảnh 360 độ, các hội thảo, hội nghị trực tuyến lần lượt ra đời và đem lại trải nghiệm hoàn toàn mới cho khách hàng khi họ chỉ cần tìm kiếm và thu thập thông tin chỉ qua các phương tiện thông minh, tại nhà mà không cần đến tận nơi. Việc thay đổi là cần thiết không chỉ để thích ứng với hiện tại mà còn trở thành một xu hướng trong tương lai khi công nghệ trở thành yếu tố then chốt, tạo lợi thế cạnh tranh cho doanh nghiệp.

### 3. Kết quả thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

#### 3.1. Kết quả kinh doanh năm 2020

Kết quả kinh doanh của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (sau đây gọi tắt là Cen Land) trong năm 2020 đạt được như sau:

STT	Nội dung	Kế hoạch 2020 (tỷ đồng)	Thực hiện 2020 (tỷ đồng)	Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch	Tăng/Giảm so với 2019
1	Doanh thu	2.441	2.163	88,6%	- 7%
2	Lợi nhuận sau thuế	400	300	75%	- 23,6%

Mặc dù nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng bị ảnh hưởng nặng nề bởi dịch Covid – 19, nhiều doanh nghiệp bất động sản bị thua lỗ hoặc đóng cửa nhưng với sự nỗ lực và quyết tâm cao vượt qua khó khăn của toàn bộ hệ thống ngay khi dịch bùng phát cùng sự thích ứng nhanh chóng trước sự thay đổi của điều kiện thị trường, Cen Land vẫn ghi nhận kết quả kinh doanh khả quan khi doanh thu cả năm đạt 2.163 tỷ đồng (chỉ giảm 7% so với năm 2019), đạt 88,6% so với kế hoạch đặt ra. Lợi nhuận sau thuế ghi nhận 300 tỷ đồng (giảm 23,6% so với năm 2019), đạt 75% so với kế hoạch năm 2020.

Trong năm 2020, theo định hướng mở rộng mạng lưới và phát triển mô hình công ty cổ phần phân phối bất động sản tại các địa phương, Cen Land đã tiến hành cổ phần hóa các văn phòng tại địa phương và nâng cấp thành một pháp nhân mới. Tính đến hết năm 2020, công ty đã chấm dứt hoạt động 12 văn phòng đại diện không có nhu cầu hoạt động, đồng thời thành lập mới 10 công ty cổ phần tại địa phương trên cơ sở tổ chức lại các văn phòng đại diện tại địa phương đó do Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý thương hiệu CEN (Cen BM) cũng mới được thành lập trực thuộc Cen Land có chức năng quản lý vốn đối với mạng lưới các công ty cổ phần này. Cen Land cũng quyết định mở thêm chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh bên cạnh Cen Sài Gòn hiện tại để phục vụ cho mục đích phát triển thị trường phía Nam và các chủ đầu tư lớn.

Cũng trong năm nay, Cen Land đã ký kết và hợp tác với nhiều đối tác, có thể kể đến như: Dự án C-Sky View ký kết với C-Holdings, trong đó Cen Land từ vai trò là đơn vị phát triển kinh doanh trở thành nhà đầu tư và đơn vị phân phối chiến lược; Dự án Happy One – Central ký với Vạn Xuân Group; Dự án Sanaka Hòa Bình của Ngoại Ô Jsc; Dự án Khu đô thị Xanh Villas – dự án Bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp ngay tại Hòa Lạc; Dự án Kiến Hưng Luxury...

Các giải thưởng đạt được trong năm 2020:

- “Doanh nghiệp niêm yết dưới 1 tỷ USD tốt nhất Châu Á Thái Bình Dương – Best Under A Billion” do tạp chí Forbers Asia trao giải.

- Top 10 sàn giao dịch bất động sản tốt nhất năm 2020 do Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam bình chọn.
- Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam do Vietnam Report vinh danh, trong đó Cen Land là đơn vị thuần môi giới có vị trí cao nhất trong bảng xếp hạng.
- Công ty phân phối bất động sản tốt nhất và Công ty tư vấn phát triển Bất động sản tốt nhất năm 2020 tại sự kiện Dot Property Vietnam Awards 2020.

### **3.2. Báo cáo về việc thực hiện các Nghị quyết khác của ĐHĐCĐ và các định hướng chiến lược đề ra**

Trong năm 2020, Hội đồng quản trị đã tổ chức thực hiện các Nghị quyết được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020. Trong đó, công ty đã trả cổ tức cho cổ đông là 10%/vốn điều lệ vào thời điểm tháng 10/2020 theo đúng mức chi trả đã được thông qua.

Tháng 11/2020, Hội đồng quản trị đã thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản đối với Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu. Với tỷ lệ tán thành gần 92%, phương án tăng vốn đã chính thức được thông qua. Ngay trong đầu năm 2021, Cen Land đã hoàn tất việc phân phối gần 16 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 20%, tăng mức vốn điều lệ từ 800 tỷ đồng lên gần 960 tỷ đồng.

## **II. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

HDQT đã trao đổi ý kiến và chất vấn các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc (Ban TGD) trong việc thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2020 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Trên cơ sở đó, HDQT luôn theo dõi sát sao các hoạt động của Ban TGD, các đề xuất của Ban TGD đối với HDQT đều được thảo luận và có ý kiến chỉ đạo kịp thời, tạo điều kiện cho hoạt động điều hành kinh doanh của Ban TGD đúng hướng và đạt hiệu quả cao.

Mặc dù chưa hoàn thành 100% kế hoạch đã đặt ra, nhưng trong bối cảnh thị trường bất định do đại dịch, Ban TGD và các cán bộ quản lý đã thực hiện tốt vai trò điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng các định hướng của Đại hội đồng cổ đông và chỉ đạo của Hội đồng Quản trị, tuân thủ đúng phân cấp quản trị tại Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Đồng thời, Ban TGD đã kịp thời chỉ đạo, chấn chỉnh, sắp xếp phù hợp các cán bộ quản lý đơn vị trước những thay đổi của thị trường và các vấn đề phát sinh, nghiêm túc chấp hành các quy định của pháp luật hiện hành.

## **III. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2020**

### **1. Về nhân sự**

Trong năm 2020, HDQT đã trình Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua bầu bổ sung thêm 01 thành viên HDQT nhiệm kỳ 2018 – 2023 là ông Chu Hữu Chiến. Hiện tại HDQT có 05 thành viên gồm 01 Chủ tịch, 01 Phó Chủ tịch, 02 Thành viên HDQT độc lập và 01 Thành viên HDQT điều hành:

<b>STT</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>
1	Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HDQT
2	Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HDQT
3	Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HDQT độc lập
4	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HDQT độc lập
5	Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HDQT kiêm Tổng Giám đốc

Bên cạnh đó, HDQT Cen Land cũng đã hoàn thành việc kiện toàn nhân sự lãnh đạo cấp cao của công ty bao gồm: việc miễn nhiệm chức danh Tổng Giám đốc với ông Nguyễn Thọ Tuyển, bổ nhiệm Tổng Giám đốc mới là ông Chu Hữu Chiến và 01 Phó Tổng Giám đốc phụ trách kinh doanh.

## 2. Các hoạt động chính của Hội đồng quản trị năm 2020

### 2.1. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2020:

STT	Thành viên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự
1	Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT	19/19	100%	
2	Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	19/19	100%	
3	Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập	19/19	100%	
4	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập	19/19	100%	
5	Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	14/19	74%	Mới được bầu vào HĐQT

### 2.2. Các nghị quyết của Hội đồng quản trị ban hành trong năm 2020:

Trong năm 2020, HĐQT đã tiến hành 19 cuộc họp và lấy ý kiến bằng văn bản và ban hành tổng cộng 32 nghị quyết HĐQT. Các Nghị quyết được ban hành đã tập trung giải quyết các vấn đề trọng tâm liên quan đến việc xây dựng và triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2020 theo mục tiêu đã đề ra tại cuộc họp ĐHĐCĐ và ứng phó với sự biến động của thị trường, bao gồm:

- Tiếp tục chỉ đạo thực hiện chủ trương tái cấu trúc các văn phòng đại diện: chấm dứt hoạt động văn phòng đại diện của Công ty tại các địa phương để chuyển đổi sang mô hình công ty thành viên.
- Thành lập Chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh và các công ty con: chi nhánh công ty tại Tp. Hồ Chí Minh để tập trung phân phối các sản phẩm của Vingroup; Cen BM để quản lý và thành lập các công ty thành viên phân phối bất động sản tại địa phương với 10 công ty đã được thành lập năm 2020 và Cen Cuckoo thực hiện dịch vụ quản lý và vận hành các dự án bất động sản, cử người đại diện quản lý vốn tại các công ty này.
- Quyết định mua lại và sở hữu 100% Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ (Cen Homes) – chủ sở hữu nền tảng công nghệ bất động sản hàng đầu tại Việt Nam <https://cenhomes.vn/> với tham vọng đầu tư mạnh mẽ cho chuyển đổi số, hoàn thiện hệ sinh thái bất động sản như mục tiêu đã đề ra. HĐQT cũng phân công ông Phạm Thanh Hưng giữ chức Chủ tịch Công ty.
- Ngoài việc thông qua triển khai phương án phát hành gần 16 triệu cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu được ĐHĐCĐ thông qua bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản, HĐQT còn thông qua phương án phát hành riêng lẻ trái phiếu năm 2020 với giá trị 450 tỷ đồng để tài trợ cho dự án Louis City.
- Thông qua việc đầu tư tối đa 77 căn hộ chung cư HH1 thuộc Dự án khu chức năng đô thị Đại Mỹ và tối đa 53 lô nhà ở thấp tầng và shophouse thuộc Dự án Khu nhà ở, dịch vụ, thương mại và văn phòng Plaschem.
- Ngay thời điểm cuối năm 2020 và đầu năm 2021, để đón đầu giai đoạn phục hồi của thị trường bất động sản, Cen Land đã quyết định đầu tư vào một số dự án thứ cấp bao gồm: 325 lô biệt thự, liền kề thuộc Dự Án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, 156 lô biệt thự, liền kề thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Kim Chung – Di Trạch và 211 căn hộ thuộc dự án C-Sky view.

- Thông qua những Quyết định quan trọng khác, thuộc thẩm quyền của HĐQT như thay đổi mẫu con dấu, thông qua giao dịch với các bên có liên quan, triển khai chi trả 10% cổ tức bằng tiền mặt theo nghị quyết ĐHĐCĐ 2020 đã thông qua,...

Chi tiết các Nghị quyết đã được công bố thông tin và thông kê chi tiết tại Báo cáo tình hình quản trị công ty niên yết 2020.

### **3. Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập**

Tính đến 31/12/2020, HĐQT công ty có 02 thành viên HĐQT độc lập. Các thành viên này đều tham gia 100% các phiên họp trực tiếp, lấy ý kiến bằng văn bản của HĐQT trong năm 2020 và đưa ra những ý kiến đóng góp quan trọng vào việc xây dựng chiến lược hoạt động và phát triển của Công ty. Đồng thời, ông Nguyễn Đức Vui, với vai trò thành viên HĐQT độc lập kiêm trưởng ban kiểm toán nội bộ đã góp phần giám sát, tư vấn hoàn thiện cơ chế quản trị của Công ty, kiểm soát tài chính chặt chẽ và bảo vệ quyền lợi của cổ đông.

Đánh giá về hoạt động của HĐQT Công ty trong năm 2020, thành viên HĐQT độc lập nhận thấy:

- HĐQT công ty đã làm việc với tinh thần trách nhiệm và minh bạch trong công tác quản trị, tuân thủ đúng các quy định đối với Công ty đại chúng. Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập kịp thời và thực hiện theo các trình tự quy định tại Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị công ty. Nội dung các cuộc họp đều được các thành viên HĐQT thảo luận, đánh giá đầy đủ và cẩn thận để đưa ra những định hướng và giải pháp đem lại lợi ích cao nhất cho công ty.
- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, mở rộng thị trường, đầu tư công nghệ và xây dựng hệ thống quản lý đều được HĐQT thường xuyên xem xét và đánh giá trong các cuộc họp định kỳ.
- Các quyết định của HĐQT tại các cuộc họp đều được HĐQT thông qua theo nguyên tắc đa số, biên bản cuộc họp được lập đầy đủ, có chữ ký của các thành viên HĐQT tham dự họp.

### **4. Đánh giá chung hoạt động của Hội đồng quản trị**

Trong năm 2020, Hội đồng quản trị đã thực hiện các công tác quản trị doanh nghiệp, chiến lược nhân sự, phát triển thương hiệu,... một cách cẩn trọng, nghiêm túc và quyết liệt, tuân thủ đúng các quy định tại Điều lệ và quy chế tổ chức hoạt động của Công ty. Tất cả các thành viên HĐQT đều có tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện đúng vai trò và nhiệm vụ của mình để giúp HĐQT thực hiện tốt vai trò định hướng phát triển của công ty.

HĐQT đã có các chỉ đạo củng cố và kiện toàn bộ máy lãnh đạo, hệ thống quản trị của Cen Land và các công ty thành viên, sắp xếp nhân sự bên cạnh việc thu hút bổ sung một số nhân sự chất lượng cao phù hợp giúp tăng cường công tác quản lý và bộ máy tinh gọn hiệu quả, tạo cơ sở nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của Cen Land.

HĐQT cũng đã hoạch định chủ trương và chiến lược kinh doanh rất sát với thị trường, có phản ứng điều chỉnh nhanh nhạy, kịp thời, giúp giải quyết một cách hiệu quả các vấn đề của các chủ đầu tư, mang lại hiệu quả hoạt động cao và nâng tầm giá trị thương hiệu của Cen Land.

## **IV. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2021**

### **1. Nhận định thị trường 2021**

Kinh tế Việt Nam năm 2020 đứng vào nhóm tăng trưởng tốt nhất so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Bước sang năm 2021, dù tiếp tục gặp nhiều rủi ro và thách thức do dịch Covid quay trở lại đúng thời điểm đầu năm, nền kinh tế Việt Nam vẫn kỳ vọng đạt được những mục tiêu tăng trưởng cao. Nghị quyết của Chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế xã hội năm 2021 đã đề ra một số chỉ tiêu chủ yếu như sau: tổng sản phẩm trong nước (GDP) tăng khoảng 6%, GDP bình quân đầu người khoảng 3.700 USD, tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân khoảng 4%. Những yếu tố hỗ trợ cho tăng trưởng bao gồm: Chính phủ tiếp tục kiểm soát tốt dịch bệnh từ giai đoạn sớm giúp duy trì hoạt động kinh tế trong nước, tác động từ thực thi Hiệp định thương mại tự do và bảo hộ đầu tư giữa Việt Nam và EU (EVFTA và IPA); tiến độ giải ngân và thi công các dự án đầu tư công

trọng điểm được đẩy nhanh hơn; làn sóng dịch chuyển đầu tư và thương mại nhằm phân tán rủi ro từ cuộc xung đột thương mại Mỹ - Trung. Cùng với đó, môi trường vĩ mô ổn định, lạm phát được kiểm soát ở mức chấp nhận được, tạo môi trường cho việc thực thi các chính sách, cũng hỗ trợ cho tăng trưởng.

Với thị trường bất động sản, các chuyên gia kỳ vọng thị trường này sẽ bùng nổ khi nhiều dự án mới sẽ được mở bán và nhà ở vẫn là nhu cầu thiết yếu. Đối với thị trường bất động sản nói chung, thị trường nhà ở luôn thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư, khách hàng và sẽ là phân khúc tiếp tục phát triển hơn so với năm 2020. Trong khi đó, văn phòng, trung tâm thương mại, căn hộ dịch vụ, khách sạn sẽ khó khăn hơn. Bất động sản công nghiệp tiếp tục là "điểm sáng" của thị trường trong thời gian tới khi dịch bệnh được kiểm soát và làn sóng dịch chuyển đầu tư sang Việt Nam. Thị trường đã điều chỉnh nhanh nhạy theo tình hình dịch bệnh, giúp đẩy nhanh việc áp dụng công nghệ vào hoạt động bán hàng. Thêm vào đó trong bối cảnh chính phủ các nước đang tăng cường các gói kích thích kinh tế khủng, lãi suất có xu hướng giảm và duy trì ở mức thấp, chứng khoán bùng nổ sẽ là động lực cho thị trường bất động sản và các doanh nghiệp bất động sản phục hồi và phát triển mạnh trong năm 2021.

## **2. Mục tiêu năm 2021**

Đứng trước những thách thức và vận hội mới, trên cơ sở nền tảng vững chắc của hệ sinh thái dịch vụ bất động sản hàng đầu được tích lũy gần 20 năm qua và trưởng thành qua các cuộc khủng hoảng của thị trường bất động sản Việt Nam, Hội đồng quản trị mạnh dạn đề ra mục tiêu bứt phá trong năm 2021 như sau:

- Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ khoảng 4.000 tỷ đồng, tăng trưởng 89% so với năm 2020.
- Lợi nhuận sau thuế khoảng 355 tỷ đồng, tăng trưởng 18% so với 2020.

Kế hoạch 2021 là năm khởi đầu cho một giai đoạn tăng tốc, mở rộng thị phần của Cen Land để xây dựng một nền tảng phân phối bất động sản lớn nhất tại Việt Nam và mục tiêu duy trì tốc độ tăng trưởng doanh thu trên 80%/năm từ nay đến năm 2023.

## **3. Định hướng chiến lược:**

Để thực hiện mục tiêu trên, trên cơ sở đánh giá mức độ khó khăn và cơ hội của thị trường bất động sản năm 2021, HĐQT Công ty đặt ra những phương hướng và nhiệm vụ chính sau đây:

- Xây dựng hệ sinh thái khởi nghiệp với tinh thần khởi nghiệp từ tất cả các phòng ban, bộ phận và các công ty thành viên trong toàn tập đoàn để tự làm mới mình và mở rộng thêm các thành viên mới giúp đáp ứng đầy đủ và tốt hơn các nhu cầu về đầu tư và tiêu dùng bất động sản của khách hàng, góp phần xây dựng hệ sinh thái dịch vụ bất động sản hàng đầu Việt Nam với phương châm lấy khách hàng làm trung tâm, hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản là hoạt động kinh doanh cốt lõi và lớn nhất toàn quốc.
- Mở rộng mạng lưới và đa dạng hóa các kênh bán hàng trên toàn quốc bao gồm: tăng cường số lượng và chất lượng đội ngũ bán hàng cơ hữu; mở rộng mạng lưới các sản phẩm bất động sản liên kết; thành lập mới các công ty thành viên phân phối bất động sản tại địa phương trên toàn quốc; thành lập các kênh bán hàng mới nhắm tới các đối tượng khách hàng đặc thù như khách hàng cao cấp, khách hàng quốc tế, khách hàng đầu tư, khách hàng công nghiệp, khách hàng thuê văn phòng hoặc lưu trú...
- Mở rộng hoạt động phân phối các bất động sản thứ cấp và nhà lẻ bằng việc hình thành đơn vị và lực lượng kinh doanh riêng biệt.
- Tăng cường hợp tác với các chủ đầu tư có nguồn hàng bất động sản lớn để làm phong phú nguồn hàng có chất lượng đáp ứng nhu cầu của khách hàng và mở rộng thị phần.
- Trên cơ sở hệ thống phân phối trên toàn quốc và điều kiện thị trường thuận lợi cho hoạt động M&A, tăng cường tìm kiếm và lựa chọn đầu tư thứ cấp vào các dự án tiềm năng giúp đẩy mạnh và nâng cao hiệu quả hoạt động đầu tư bất động sản của công ty.

- Xây dựng nguồn lực tài chính vững mạnh, tăng cường sự liên kết hợp tác với các tổ chức và định chế tài chính cũng như đồng đảo các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Nghiên cứu trình Đại hội đồng cổ đông xem xét phương án chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu và các nhà đầu tư chiến lược để huy động thêm vốn đầu tư phục vụ cho nhu cầu tăng trưởng trong thời gian tới.
- Tận dụng lợi thế dữ liệu lớn về khách hàng và bất động sản trên toàn quốc (Big Data), đẩy mạnh áp dụng công nghệ vào hoạt động kinh doanh. Tiếp tục đầu tư mạnh cho nền tảng công nghệ bất động sản Cenhomes.vn để đáp ứng xu hướng chuyển đổi số trong lĩnh vực bất động sản cũng như hỗ trợ tốt nhất cho trải nghiệm của khách hàng, lực lượng môi giới bất động sản và chủ đầu tư trong và ngoài nước.
- Kiện toàn và củng cố bộ máy quản lý, nâng cao chất lượng nhân sự và tăng cường quy trình kiểm soát chất lượng dịch vụ, kết hợp với công nghệ hỗ trợ nhằm mở rộng quy mô của hệ thống.

Trên đây là toàn văn báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ trong năm 2020 và kế hoạch hoạt động năm 2021.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Cổ đông Công ty;
- HĐQT, BKTNB, BTGD;
- Lưu VT; HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Trung Vũ**