

Hà Nội, ngày tháng năm 2021

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
VỀ TÌNH HÌNH KINH DOANH NĂM 2020  
VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2021**

**I. Tình hình kinh doanh trong năm 2020**

Năm 2020 là một năm đầy khó khăn và thách thức đối với nền kinh tế Việt Nam nói chung và ngành Bất động sản nói riêng khi đại dịch Covid xảy ra với 3 đợt bùng phát mạnh buộc phải giãn cách xã hội. Những tháng đầu năm 2020, nền kinh tế gần như không tăng trưởng, các công ty Bất động sản nếu không có nội lực mạnh thì gần như đi đến phá sản hoặc hoạt động cầm chừng, các sản phẩm nghỉ dưỡng bị tê liệt tê liệt hoàn toàn, xã hội phải cách ly theo chỉ thị chính phủ, CBNV trong tập đoàn hoang mang, lo lắng.

Nhưng nhờ bản lĩnh, tinh thần lạc quan của các cấp lãnh đạo trong tập đoàn cùng nội lực mạnh mẽ, kinh nghiệm gần 20 năm sẵn có trong ngành Bất động sản, Ban lãnh đạo đã đưa ra các giải pháp linh hoạt, quyết liệt ngay từ khi dịch bùng phát trong đó có tính đến những tình huống xấu nhất có thể xảy ra. Cen Land đã vượt qua nghịch cảnh một cách xuất sắc đem lại một kết quả kinh doanh ấn tượng, thể hiện qua các con số như sau:

- Doanh thu toàn Công ty : 2.162 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : 300 tỷ đồng.
- Tổng tài sản : 3.811 tỷ đồng.
- Lãi cơ bản trên cổ phần : 3.672 đồng.

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2020).

Mặc dù mới đạt 93% kế hoạch về doanh thu và 76,3% kế hoạch về lợi nhuận, nhưng để đạt được kết quả này là một nỗ lực phi thường của toàn thể CBNV trong Công ty, trong một hoàn cảnh bất định như vậy.

Để đạt được những kết quả ấn tượng trên, Công ty đã có một số giải pháp cụ thể như sau:

**1. Lĩnh vực môi giới bất động sản:**

**Giải pháp bán hàng linh hoạt:** Ngay từ đầu năm khi mới xảy ra đại dịch, Công ty đã nhanh chóng thực hiện các giải pháp phù hợp để đảm bảo duy trì hoạt động kinh doanh. Theo đó, các phương thức bán hàng được thay đổi một cách linh hoạt, áp dụng công nghệ trên nền tảng Cenhomes.vn vào công tác bán hàng, các hoạt động mở bán online liên tục diễn ra hàng tuần trong giai đoạn giãn cách xã hội. Cũng chính Covid-19 đã thúc đẩy quá trình chuyển đổi số tại Cen Land diễn ra nhanh hơn. Với Cenhomes.vn, sản phẩm giao dịch bất động sản trực tuyến của Cen Land có số lượng tài khoản đăng ký lên tới 250.000 users, trong đó ứng dụng (app) Cenhomes.vn có đến 24.000 lượt tải. Lượng người dùng tăng 62% trong những tháng cuối năm. Cenhomes.vn đang giới thiệu và phân phối hơn 500 dự án bất động sản trong và ngoài nước với gần 3.000 tin mua bán, cho thuê bất động sản đăng tải mỗi tháng, hỗ trợ cho khoảng 800 giao dịch mỗi tháng.

**Mở rộng mạng lưới bán hàng:** Trong bối cảnh xảy ra đại dịch, Cen Land không những không cắt giảm mà còn thu hút thêm được rất nhiều nhân sự, đặc biệt là các nhân sự quản lý cấp cao có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản... Bên cạnh việc củng cố sức mạnh cho lực lượng bán hàng STDA hiện có, Cen Land còn thành lập thêm một lực lượng bán hàng mới nâng tổng số nhân viên bán hàng cơ hữu lên hơn 3.000 nhân sự. Ngoài ra, lực lượng bán hàng của hơn 700 sản phẩm liên kết trên toàn quốc cũng đóng góp hơn 145 tỷ đồng doanh thu chiếm 14% tổng doanh thu môi giới. Trong năm nay, Cen Land cũng tiến hành nâng cấp và mở mới một loạt các Công ty thành viên tại các địa

phương dưới sự quản lý của Cen BM giúp cho đội ngũ môi giới tại địa phương tăng tính chủ động và trở thành cánh tay nối dài của Cen Land ở khắp các tỉnh thành, địa phương, khu vực. Ngay thời điểm cuối năm, Cen Land đã chính thức mở thêm chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh để tập trung phân phối bất động sản cho các chủ đầu tư lớn như Vinhomes. Khi dịch bệnh xảy ra, nhiều công ty bất động sản phá sản hoặc bắt buộc phải cắt giảm nhân sự thì Cen Land đã biến bất lợi của các đối thủ cạnh tranh thành lợi thế của mình, đưa ra những chính sách đãi ngộ phù hợp để thu hút được các nhân sự tài giỏi của các công ty đó về đầu quân và trở thành một phần của lực lượng bán hàng đông đảo tại Cen Land.

**Về nguồn hàng:** Cen Land tập trung vào các chủ đầu tư có uy tín, có tiềm lực, dùng nguồn lực mạnh về tài chính để độc quyền phân phối hay đầu tư vào dự án có sản phẩm thanh khoản cao, không đầu tư dàn trải. Trong khi nhiều công ty môi giới bất động sản bị đóng cửa hoặc tạm dừng hoạt động do giãn cách xã hội và không có hàng bán thì giao dịch tại Cen Land vẫn diễn ra rất sôi động. Nhờ sự chuẩn bị nguồn hàng không lỗ từ trước khi dịch bệnh xảy ra, Công ty có rất nhiều lựa chọn để nhanh chóng đưa ra các sản phẩm phù hợp với thị trường. Kết thúc năm 2020, Cen Land phân phối tổng cộng 158 dự án, trong đó có 34 dự án phân phối độc quyền. Tổng sản phẩm trong kho hàng lên đến 20.758 tương đương 77.898 tỷ giá trị bất động sản; Giao dịch thành công 8.416 sản phẩm tương đương hơn 32.000 tỷ; Doanh thu môi giới đạt 1.028,8 tỷ bằng 80,6% so với 2019, hoàn thành 77,1% kế hoạch cả năm, chiếm 47,6% tổng doanh thu.

Ngoài ra, dựa trên tình hình thực tế và diễn biến của dịch bệnh, Công ty còn đưa ra rất nhiều giải pháp tình thế và cấp bách trong năm 2020 để khắc phục khó khăn và vượt qua sự bất định của thị trường.

## 2. Lĩnh vực đầu tư thứ cấp

Năm 2020 là năm ghi nhận hoạt động đầu tư thứ cấp sôi động nhất và lớn nhất từ trước đến nay với tổng mức đầu tư của các dự án lên đến hơn 6.000 tỷ bao gồm: 53 lô liền kề shophouse và căn hộ chung cư dự án Bình Minh Garden, 77 căn hộ chung cư HH1 dự án khu chức năng đô thị Đại Mỹ, 325 lô biệt thự và liền kề dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, 156 lô biệt thự và liền kề thuộc dự án xây dựng khu đô thị mới Kim Chung – Di Trạch,...

Doanh thu của hoạt động đầu tư thứ cấp năm 2020 ghi nhận 1.085 tỷ tăng 8,5% so với 2019 và chiếm 50% trong tổng doanh thu và hoàn thành 103% kế hoạch cả năm.

## II. Mục tiêu và giải pháp thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2021

### 1. Kế hoạch kinh doanh năm 2020

Năm 2021 được kỳ vọng sẽ là một năm phục hồi của toàn ngành Bất động sản với những nút thắt trong thủ tục pháp lý được gỡ bỏ và những chính sách quy hoạch đất xây dựng dự án của Chính phủ; sự quay trở lại của “cầu” khi nền kinh tế phục hồi và ổn định sau đại dịch.

Trên cơ sở những kết quả đạt được của năm 2020 và nền tảng vững chắc đã được xây dựng và thử thách trong thời gian vừa qua, chuẩn bị sẵn sàng cho sự bứt phá trong năm 2021, Cen Land đặt kế hoạch tăng trưởng 89% về doanh thu và 18% lợi nhuận.

Cùng với sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2021 theo một số chỉ tiêu kinh doanh chủ yếu sau:

### KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2021

*Đơn vị: tỷ đồng*

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2021	Thực hiện 2020	Tăng/giảm so với năm 2020
1	<b>Doanh thu thuần</b>	<b>4.000</b>	<b>2.117</b>	<b>89%</b>
	- Doanh thu môi giới bất động sản	<b>1.551</b>	<b>1.029</b>	<b>51%</b>
	- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	<b>2.372</b>	<b>1.040</b>	<b>128%</b>

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2021	Thực hiện 2020	Tăng/giảm so với năm 2020
	- Doanh thu dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	27	24	12,5%
	- Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng và doanh thu khác	50	24,7	102%
<b>2</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>355</b>	<b>300</b>	<b>18%</b>

## 2. Giải pháp và biện pháp để thực hiện được các mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2021

Bước sang 2021, với tinh thần “liên tục và không ngừng khởi nghiệp”, Cen Land tiếp tục mở rộng hệ sinh thái của mình và tái cấu trúc hệ thống nhằm mở rộng thị trường và xây dựng hệ thống vững chắc tạo tiền đề cho sự tăng tốc và phát triển mạnh mẽ của Cen Land trong giai đoạn từ nay đến 2023 với những giải pháp chính sau:

- Củng cố và phát triển thêm những đơn vị kinh doanh mới có nhiệm vụ tìm kiếm và tư vấn phát triển các sản phẩm tiềm năng, có chất lượng, đáp ứng được các nhu cầu đa dạng của khách hàng và luôn duy trì số lượng dự án được phân phối trên hệ thống của Cen Land là lớn nhất toàn quốc.
- Tăng cường tuyển dụng nhân sự bán hàng gấp đôi hiện tại để thanh lọc và nâng cao chất lượng của đội ngũ bán hàng hiện tại; Xây dựng những đội quân bán hàng mới cho các dòng sản phẩm chuyên biệt khác nhau; Xây dựng hệ thống đào tạo thực chiến, phân loại nhân sự theo trình độ để lựa chọn giao nhiệm vụ, sản phẩm phù hợp.
- Tiếp tục củng cố và phát triển hệ thống mạng lưới các sàn liên kết trên toàn quốc nhằm tận dụng sức mạnh của cộng đồng, quy tụ hàng trăm các sàn nhỏ lẻ cùng tham gia hợp tác phân phối các dự án trên hệ thống của Cen Land. Năm 2021, hệ thống phát triển sàn liên kết đặt mục tiêu sẽ bùng nổ mạnh mẽ với kế hoạch doanh thu 500 tỷ đồng.
- Thành lập Cen Housing với hơn 1.000 nhân sự có chức năng môi giới và phân phối bất động sản thứ cấp và nhà lẻ với mục tiêu mang về 300 tỷ doanh thu từ mảng kinh doanh này.
- Tiếp tục đầu tư mạnh cho nền tảng công nghệ Cen Homes, tăng cường nhân sự và các chuyên gia công nghệ hàng đầu tham gia phát triển và nâng cấp nền tảng Cenhomes.vn với các công nghệ mới như Connect Peer to Peer, Matrix Network, Big Data, AI.
- Phối hợp chặt chẽ với Cen Academy để phát triển thành đơn vị đào tạo hàng đầu cũng như là môi trường đào tạo và liên kết, chia sẻ dành riêng cho các nhà đầu tư trong lĩnh vực bất động sản.
- Xây dựng hệ thống chăm sóc khách hàng chuyên biệt phục vụ riêng cho các khách hàng và nhà đầu tư bất động sản lớn trong và ngoài nước.
- Tìm kiếm các cơ hội để mở rộng mạng lưới văn phòng cho thuê Cen X Space.
- Đẩy mạnh đơn vị kinh doanh mới như Cen Zone phục vụ cho hoạt động môi giới bất động sản công nghiệp, Cen Cuckoo phục vụ cho hoạt động quản lý và vận hành bất động sản, Cen Stay phục vụ cho hoạt động tư vấn và quản lý thuê và cho thuê bất động sản. Đây là những mảnh ghép cần thiết để bổ sung, bù đắp để hoàn thiện rõ nét bức tranh hệ sinh thái dịch vụ bất động sản toàn diện của Cen Land.
- Củng cố và tăng cường đội ngũ nhân sự cho bộ phận đầu tư để đẩy mạnh hoạt động tìm kiếm, phân tích và lựa chọn các cơ hội đầu tư mua lại các dự án bất động sản tiềm năng có hiệu quả kinh doanh tốt, phục vụ cho mục tiêu tăng trưởng doanh thu đầu tư thứ cấp ít nhất 100%/năm từ nay đến 2023.

Trên đây là báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình kinh doanh năm 2020 và Kế hoạch kinh doanh năm 2021, thay mặt Ban Tổng Giám đốc, tôi xin kính chúc các Quý cổ đông và Quý vị đại biểu sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

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

Trân trọng cảm ơn!

***Nơi nhận:***

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

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Chu Hữu Chiến**