

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
VỀ TÌNH HÌNH KINH DOANH NĂM 2021 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2022**

I. Tình hình hoạt động kinh doanh trong năm 2021

Năm 2021 tiếp tục là một năm đầy khó khăn và thách thức đối với nền kinh tế Việt Nam nói chung và ngành BĐS nói riêng khi đại dịch Covid tiếp tục diễn biến phức tạp do biến chủng mới lây lan nhanh hơn.

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 BĐS, 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 các con số như sau:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ : 5.739,68 Tỷ đồng
- Doanh thu thuần : 5.597,58 Tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế : 450,46 Tỷ đồng
- Tổng tài sản : 6.270,87 Tỷ đồng
- Lãi cơ bản trên cổ phần : 3.670 đồng

Chi tiết trong báo cáo tài chính đã kiểm toán.

Với kết quả trên, Công ty đã hoàn thành vượt chỉ tiêu đã đề ra tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2021. Để có được kết quả này, Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV của công ty đã nỗ lực phi thường trong hoàn cảnh rất nhiều biến động bất thường do nhiều yếu tố vĩ mô tác động.

Công ty đã có một số giải pháp cụ thể như sau:

❖ Lĩnh vực môi giới bất động sản

Giải pháp bán hàng linh hoạt: Ngay từ đầu năm, Công ty đã xác định tình hình dịch bệnh vẫn còn nhiều diễn biến phức tạp, khó lường, từ đó tiếp tục đẩy mạnh thực hiện các giải pháp bán hàng linh hoạt đã được triển khai trong năm trước và bám sát diễn biến thực tế để giảm thiểu tối đa ảnh hưởng của đại dịch đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Nền tảng Cenhomes.vn tiếp tục phát huy vai trò của mình trong việc thúc đẩy hoạt động bán hàng. Các hoạt động bán hàng online cũng tiếp tục được đẩy mạnh hơn trong giai đoạn giãn cách xã hội.

Mở rộng mạng lưới bán hàng: Trong bối cảnh đại dịch năm nay tiếp tục diễn biến phức tạp, nhiều công ty bất động sản phải đóng cửa hoặc cho nhân viên nghỉ việc, thì Cen Land vẫn tiếp tục đưa ra các chính sách đãi ngộ phù hợp để thu hút các nhân sự tài giỏi, biến bất lợi của thị trường thành cơ hội. Số lượng nhân sự của Cen Land không những không giảm mà còn tăng thêm hơn 5% so với năm 2020, đặc biệt là thu hút được nhiều nhân sự quản lý cấp cao có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản.

Trong năm nay, Cen Land cũng cho ra mắt hệ thống Cyber Agent – Cộng đồng đại lý bất động sản cá nhân quy mô lớn. Ngoài ra Cen Academy cũng đẩy mạnh hợp tác với các trường Cao đẳng/Đại học trong nước và quốc tế để phát triển các chương trình đào tạo mới thiết thực hơn và tìm kiếm, bổ sung nguồn nhân lực chất lượng cao cho công ty.

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 giàn 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. Cũng nhờ sự chuẩn bị một nguồn hàng khổng lồ từ trước khi dịch bệnh xảy ra mà công ty có rất nhiều lựa chọn để nhanh chóng đưa ra các sản phẩm phù hợp với thị trường. Kết thúc năm 2021, Cen Land phân phối tổng cộng 118 dự án, trong đó có 36 dự án phân phối độc quyền. Tổng sản phẩm trong kho hàng lên đến 64.283 sản phẩm tương đương 618.768 tỷ giá trị bất động sản; giao dịch thành công 8.640 sản phẩm giá trị hơn 48.437 tỷ; doanh thu môi giới đạt 1.461,84 tỷ, tăng 42,1% so với 2020, chiếm 25,47% 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 tinh tế và cấp bách trong năm 2021 để khắc phục khó khăn và vượt qua sự bất định của thị trường.

❖ **Lĩnh vực đầu tư thứ cấp:**

Năm 2021 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 5.000 tỷ đồng với hơn 677 sản phẩm bao gồm các căn hộ tại dự án Louis City Hoàng Mai; dự án Bình Minh Garden; dự án Trinity Tower, dự án Hinode Royal Park, Dự án Casamia Hội An, Dự án C-Sky View đã tiêu thụ gần hết. Ngoài ra Công ty cũng hợp tác với Cen Invest đầu tư 442,7 tỷ đồng vào dự án khu nhà ở tại Yên Phong Bắc Ninh và chuẩn bị các thủ tục đầu tư vào dự án khu du lịch và giải trí quốc tế Tuần Châu, Quảng Ninh, Dự án Khu dân cư Khe Cát, Quảng Ninh, Dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành Hà Tĩnh.

Doanh thu của hoạt động đầu tư thứ cấp năm 2021 đạt gần 4.233,83 tỷ tăng 290,08% so với 2020 và chiếm 73,76% trong tổng doanh thu.

❖ **Các hoạt động khác:**

Năm nay cũng là năm mở rộng của dịch vụ cho thuê văn phòng khi Cen X Space tiến hành đầu tư và nhượng quyền kinh doanh thêm 2 cơ sở mới đưa tổng diện tích sàn quản lý cho thuê lên hơn 10.000 m² giúp cho doanh thu từ hoạt động này tăng gấp 3 lần đạt gần 15 tỷ. Ngoài ra Công ty cũng đẩy mạnh các hoạt động tư vấn quản lý vận hành bất động sản và các hoạt động khác nhằm hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh cốt lõi.

II. Mục tiêu và giải pháp thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2022

1. Kế hoạch kinh doanh năm 2022

Năm 2022 được kỳ vọng sẽ là một năm phục hồi của toàn ngành Bất động sản với những chính sách quy hoạch đất xây dựng dự án, cơ sở hạ tầng của Chính phủ, lãi suất tiếp tục được duy trì ở mức thấp kích thích người dân vay mua nhà, nguồn cung trên thị trường bất động sản tăng trở lại và hoạt động mở bán các dự án mới được đẩy mạnh. Tuy nhiên thị trường bất động sản Việt Nam cũng đang đứng trước những thách thức không nhỏ và diễn biến khó lường khi Chính phủ đang có các chính sách thắt chặt tín dụng, siết chặt thị trường trái phiếu trong lĩnh vực bất động sản và tình trạng nhiều chủ đầu tư có thể vướng vào các vấn đề pháp lý nghiêm trọng.

Trên cơ sở những kết quả đạt được của năm 2021 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 2022, Cen Land đặt kế hoạch Doanh thu thuần đạt 8.500 tỷ tăng trưởng 51,9% và lợi nhuận trước thuế đạt 900 tỷ, tăng trưởng 57,4%.

Cùng với sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2022 theo một số chỉ tiêu kinh doanh chủ yếu sau:

Kế hoạch kinh doanh năm 2022

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2021	Tăng/giảm với năm 2021
1	Doanh thu thuần	8.500	5.597,58	51,9%
	- Doanh thu môi giới bất động sản	2.047	1.461,84	40%
	- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.365	4.091,73	55,6%
	- Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng, quảng cáo, tổ chức sự kiện và doanh thu khác	88	44,01	100%
2	Lợi nhuận trước thuế	900	571,88	57,4%

2. Giải pháp và biện pháp để thực hiện được các mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2022

Bước sang 2022, với tinh thần hướng đến kỷ niệm 20 năm thành lập công ty, Cen Land tiếp tục đầu tư mở rộng hệ sinh thái của mình và tái cấu trúc hệ thống nhằm củng cố vị trí dẫn đầu, mở rộng thị trường và tiếp tục bứt phá lên tầm cao mới, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của Cen Land trong giai đoạn tiếp theo với những giải pháp chính sau:

Củng cố và nâng cao năng lực của hệ thống phân phối :

- Củng cố và nâng cao chất lượng và số lượng đội ngũ quản lý dự án nhằm mở rộng thị trường, nâng cao chất lượng tư vấn, đảm bảo số lượng dự án được phân phối trên hệ thống của Cen Land luôn đa dạng và nhiều nhất .
- Tăng cường đội quân bán hàng chủ lực cả về số lượng và chất lượng để theo kịp tốc độ phát triển của Công ty;
- Tiếp tục củng cố và phát triển hơn nữa hệ thống mạng lưới các sàn liên kết trên toàn quốc nhằm tận dụng sức mạnh của cộng đồng, đặc biệt là hệ thống cộng đồng Cyber Agent để tham gia hợp tác phân phối các dự án trên hệ thống của Cen Land.
- Củng cố và kiện toàn mạng lưới các Công ty cổ phần tại địa phương, nghiên cứu mở mới các văn phòng, Công ty cổ phần tại các tỉnh thành tiềm năng. Tăng cường và bổ sung nguồn lực về cơ sở vật chất, con người, cơ chế chính sách, tạo điều kiện cho việc mở rộng và phát triển thị trường miền Nam
- Tiếp tục đầu tư cho nền tảng công nghệ Cen Homes, tiếp tục nghiên cứu ứng dụng các công nghệ mới như AI, Big Data,... để hoàn thiện và nâng cấp nền tảng Cen Homes để cải thiện trải nghiệm của khách hàng.
- Tiếp tục phối hợp với Cen Academy và các đơn vị thành viên trong hệ sinh thái để tìm kiếm nguồn nhân lực chất lượng cao, cũng như tạo môi trường liên kết, chia sẻ dành cho các nhà đầu tư trong lĩnh vực bất động sản.
- Hoàn thiện 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.

Đẩy mạnh hơn nữa các hoạt động đầu tư thu cấp:

- Củng cố, tăng cường đội ngũ nhân sự cho bộ phận đầu tư, hoàn thiện quy trình đầu tư để đẩy mạnh việc tìm kiếm, phân tích và đề xuất các cơ hội đầu tư mua lại M&A các dự án bất động sản có tiềm năng.

- Tập trung đẩy nhanh bán hàng các dự án hiện có nhằm tận dụng giai đoạn thị trường thuận lợi, thu hồi nhanh dòng tiền cho các dự án đầu tư mới, tối ưu hóa hiệu quả đầu tư.
- Mở rộng hợp tác và các kênh huy động vốn cả trong và ngoài nước nhằm chuẩn bị nguồn tài chính dồi dào sẵn sàng đáp ứng cho nhu cầu phát triển tốc độ cao của Công ty.

Phát triển và nâng cao hiệu quả các dịch vụ khác trong hệ sinh thái dịch vụ bất động sản Cen Land bao gồm các dịch vụ tư vấn giải pháp và chiến lược marketing và truyền thông, dịch vụ đào tạo, dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ tư vấn và quản lý vận hành bất động sản và các dịch vụ khác. Tăng cường và mở rộng hợp tác, liên kết quốc tế trong lĩnh vực dịch vụ của hệ sinh thái..

Nâng cao năng lực quản trị hệ thống bằng việc triển khai các hoạt động đào tạo cho đội ngũ quản trị, tăng cường các hoạt động thanh tra, giám sát và quản lý rủi ro, ứng dụng công nghệ vào công tác quản trị hệ thống.

Xây dựng môi trường làm việc lý tưởng, phát triển văn hoá doanh nghiệp có bản sắc riêng và quan tâm hơn đến vấn đề phát triển xanh, bảo vệ môi trường.

Trên đây là báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình kinh doanh 2021 và kế hoạch 2022, 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.

Xin trân trọng cảm ơn,

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, UBKT, BTGD;
- Lưu VT; HĐQT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

Chu Hữu Chiến

Ghi chú: Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung thích hợp và trình ĐHĐCĐ xem xét, quyết định tại Đại hội.