

**BÁO CÁO  
HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2021  
VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022**

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 2021, Hội đồng quản trị xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2021 và kế hoạch 2022 như sau:

**I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2021**

**1. Kết quả kinh doanh năm 2021**

Kết quả kinh doanh của Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (sau đây gọi tắt là Cen Land) trong năm 2021 đạt được như sau:

STT	Nội dung	Kế hoạch 2021 (tỷ đồng)	Thực hiện 2021 (tỷ đồng)	Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch	Tăng/Giảm so với 2020
1	Doanh thu thuần	5.000	5.597,58	111,9%	164,3%
3	Lợi nhuận sau thuế	408	450,46	110,4%	50,2%

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 thuần cả năm đạt 5.597,58 tỷ đồng (tăng 164,3% so với năm 2020), đạt 111,9% so với kế hoạch đặt ra. Lợi nhuận sau thuế ghi nhận 450,46 tỷ đồng (tăng 50,2% so với năm 2020), hoàn thành 110,4% kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2021.

Trong năm 2021, bên cạnh hoạt động môi giới cho hơn 100 dự án trải dài cả nước, Cen Land đã đẩy mạnh ký kết và hợp tác đầu tư vào các dự án mới như: dự án Louis City Hoàng Mai của CTCP Đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai; Dự án Hinode Royal Park của Tổng Công ty cổ phần Thương mại và Xây dựng (Vietracimex); Dự án C-Sky View của chủ đầu tư C-Holdings; Dự án Trinity Tower của chủ đầu tư Hợp tác xã Thành Công, Dự án khu khách sạn và dịch vụ ven biển phía Đông Nam đảo Tuần Châu của chủ đầu tư Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh....

Ngoài ra Cen Land đã ký kết và hợp tác với nhiều đối tác khác trở thành đơn vị phân phối chiến lược của dự án, như 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...

Ngày 09/12/2021 Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land, HoSE: CRE) và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A đã chính thức ký kết thỏa thuận hợp tác chiến lược toàn diện. Để hiện thực hóa thỏa thuận hợp tác này, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A đăng ký mua 22 triệu cổ phiếu CRE tương ứng 10,66% vốn của Cen Land. Thông qua đó, Cen Land sẽ có thêm cổ đông lớn là một định chế tài chính cùng nguồn tài chính dồi dào phục vụ cho quá trình phát triển bền vững, mạnh mẽ hơn của Cen Land.

Các giải thưởng đạt được trong năm 2021:

- Top 10 doanh nghiệp tiêu biểu có nguồn nhân lực hạnh phúc.
- Top 50 công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam.
- Top 5 đơn vị công nghệ hỗ trợ tốt nhất thị trường giao dịch bất động sản 2021.
- Top 10 Công ty tư vấn và môi giới bất động sản Việt Nam uy tín năm 2021.

## **2. Báo cáo về việc thực hiện các Nghị quyết khác của ĐHĐCĐ**

Ngay từ tháng 1/2021 Công ty đã hoàn thành việc niêm yết bổ sung 15.999.908 cổ phiếu và tăng vốn điều lệ lên gần 960 tỷ trên cơ sở kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu. Ngoài ra trong năm, Hội đồng quản trị đã tổ chức triển khai thực hiện các Nghị quyết được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021. Trong đó, Công ty đã trả cổ tức cho cổ đông bằng cổ phiếu mức 10%/vốn điều lệ vào thời điểm tháng 10/2021, theo đúng mức chi trả đã được ĐHĐCĐ thông qua. Đồng thời, Công ty cũng đã hoàn thành chào bán 91.199.810 cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 100:95 và phát hành 4.799.990 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động (ESOP), qua đó nâng vốn điều lệ của công ty lên gần 2.016 tỷ đồng.

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

Ban TGD đã hoàn thành nhiệm vụ trong năm 2021, thực hiện tốt vai trò điều hành hoạt động kinh doanh của công ty theo đúng định hướng của ĐHĐCĐ và chỉ đạo của HĐQT và nỗ lực để hoàn thành kế hoạch đã đề ra. Trong quá trình điều hành, Ban TGD đã tuân thủ đúng phân cấp quản trị tại Điều lệ, các Quy chế quản trị nội bộ Công ty cũng như các Nghị quyết, chỉ đạo của HĐQT.

HĐQT đánh giá cao Ban TGD một số ưu điểm nổi bật sau:

- Dẫn dắt, quản lý đội ngũ thực thi và theo dõi, đánh giá các hoạt động kinh doanh của công ty sát sao, linh hoạt thích ứng với biến động của thị trường.
- Có đề xuất, kiến nghị kịp thời cho HĐQT giúp hoạt động kinh doanh đi đúng hướng, đúng pháp luật và đạt hiệu quả như chỉ tiêu đã hoạch định.
- Nhận thức rõ tầm quan trọng của nguồn nhân lực để có sự đầu tư phát triển con người không chỉ cho nhu cầu hiện tại mà còn chuẩn bị cho tương lai.
- Chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp, tạo nên sự kết nối và bản sắc riêng của công ty.
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với người lao động, nghĩa vụ nộp thuế và trách nhiệm với cộng đồng.

### III. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2021

#### 1. Về nhân sự

Trong năm 2021, HĐQT đã trình Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua bầu bổ sung thêm 01 thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2018 – 2023 là ông Vương Văn Tường. Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường được tổ chức vào tháng 01/2022, HĐQT đã trình ĐHĐCĐ bất thường thông qua bầu bổ sung thêm 01 thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2018-2023 là Bà Nguyễn Minh Hồi.

Hiện tại HĐQT có 07 thành viên gồm 01 Chủ tịch, 01 Phó Chủ tịch, 02 Thành viên HĐQT độc lập và 02 Thành viên HĐQT tham gia điều hành.

#### 2. Các hoạt động chính của Hội đồng quản trị năm 2021

##### ❖ Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2021:

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	33/33	100%	
2	Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	33/33	100%	
3	Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập	33/33	100%	
4	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập	33/33	100%	
5	Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	33/33	100%	
6	Ông Vương Văn Tường	Thành viên HĐQT	17/33	51,5%	Mới được bầu vào HĐQT

##### ❖ Các nghị quyết của Hội đồng quản trị ban hành trong năm 2021:

Trong năm 2021, HĐQT đã tiến hành 33 cuộc họp và lấy ý kiến bằng văn bản và ban hành tổng cộng 62 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 2021 theo mục tiêu đã đề ra tại cuộc họp ĐHĐCĐ và ứng phó với sự biến động của thị trường, bao gồm:

- Thông qua việc đầu tư, mua, bán, chuyển nhượng bất động sản thuộc các dự án Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, Khu đô thị mới Kim Chung – Di Trạch, Khu chung cư Chánh Nghĩa Quốc Cường.
- Thông qua triển khai phương án phát hành hơn 105 triệu cổ phiếu để chào bán cho cổ đông hiện hữu, trả cổ tức năm 2021 và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong Công ty.
- Thông qua phương án phát hành riêng lẻ trái phiếu năm 2021 với giá trị 500 tỷ đồng để tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư các dự án bất động sản.
- Quyết định thành lập CTCP Cen Academy.

- Thành lập chi nhánh Cen Hà Nội để tập trung phân phối các sản phẩm của Vinhomes.
- Thành lập Ủy ban kiểm toán thay thế cho Ban Kiểm toán nội bộ theo đúng lộ trình.
- Thông qua các quyết định quan trọng khác như thông qua giao dịch với các bên liên quan, thông qua điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu,...

Chi tiết các Nghị quyết đã được công bố thông tin và thống kê chi tiết tại Báo cáo tình hình quản trị công ty niên yết 2021.

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

Tính đến 31/12/2021, 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 2021 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 kiêm chủ tịch Ủy ban kiểm toán 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 2021, thành viên HĐQT độc lập nhận thấy:

- Các cuộc họp HĐQT được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, tài liệu được chuẩn bị chu đáo, đầy đủ theo đúng nguyên tắc. Nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận và phản biện, đánh giá đầy đủ và cân trọng để đưa ra định hướng, giải pháp tốt nhất cho công ty.
- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hóa doanh nghiệp đều được thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ.
- Các quyết định đầu tư vào dự án đều được nghiên cứu cẩn thận, có cơ sở và được thảo luận, phản biện trong các buổi họp giữa HĐQT và Ban TGD.
- HĐQT đã hoàn thành các công việc được giao với tinh thần trách nhiệm và tính chuyên nghiệp cao, tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và điều lệ công ty
- HĐQT đã đề xuất kịp thời nhiều phương án, giải pháp hiệu quả, kịp thời giúp Ban TGD vượt qua thách thức, khó khăn.
- HĐQT đã cùng với Ban TGD triển khai các hoạt động đào tạo nhân viên của công ty và triển khai các hoạt động nhằm bồi đắp văn hóa doanh nghiệp.

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

Trong năm 2021, 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, đồng thời 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.

HDQT 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 2022**

##### **1. Nhận định thị trường bất động sản 2022**

Thị trường bất động sản trong năm 2022 cũng được kỳ vọng là sẽ tiếp tục hồi phục, hoạt động bán hàng sẽ gia tăng từ mức thấp của năm 2021 và bất động sản tại các khu vực vùng ven tiếp tục củng cố nguồn cung của thị trường. Với sự phát triển của các tuyến đường cao tốc và cơ sở hạ tầng liên tỉnh, các dự án khu dân cư ngày càng được mở rộng ra các khu vực có khoảng cách xa trung tâm các thành phố lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Thị trường bất động sản khách sạn – nghỉ dưỡng sẽ âm dần từ mức cơ sở thấp nhờ việc mở cửa trở lại và độ phủ của vaccine cao tại Việt Nam. Thêm vào đó, lãi suất tiếp tục được duy trì ở mức thấp, thị trường chứng khoán tiếp tục kỳ vọng bùng nổ sẽ là động lực cho thị trường bất động sản và các doanh nghiệp bất động sản phát triển trong năm 2022.

##### **2. Mục tiêu năm 2022**

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 20 năm qua và trưởng thành qua các cuộc hoảng của thị trường bất động sản Việt Nam, tiếp nối đà phát triển của năm 2021, Hội đồng quản trị tiếp tục đề ra mục tiêu bứt phá trong năm 2022 như sau:

- Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ: **8.500 tỷ đồng**, tăng trưởng **51,9%** so với năm 2021.
- Lợi nhuận trước thuế trên **900 tỷ đồng**, tăng **57,4%** so với 2021.

##### **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 2022, HDQT Công ty đặt ra những phương hướng và nhiệm vụ chính sau đây:

- Nâng cao năng lực của đội ngũ quản lý dự án và bán hàng: Đứng trước vị thế mới cao hơn và quy mô lớn hơn của Công ty, những vấn đề đặt ra và thách thức lớn hơn từ các chủ đầu tư đòi hỏi chất lượng của đội ngũ quản lý dự án cần được nâng lên đủ khả năng phân tích đánh giá, lựa chọn dự án phù hợp có chất lượng, xây dựng phương án thích hợp giải quyết được các vấn đề đặt ra cho các chủ đầu tư.
- Tiếp tục củng cố và phát triển hơn nữa hệ thống mạng lưới bán hàng trên toàn quốc bằng việc kiện toàn đội quân chủ lực STDA, CHS, mạng lưới các công ty địa phương, mở rộng hệ thống các sàn liên kết trên toàn quốc và quốc tế, cùng cộng đồng môi giới bất động sản cá nhân Cyber Agent, xây dựng các đội quân chuyên biệt cho các dòng sản phẩm đặc thù.
- Nâng cao năng lực tài chính đáp ứng như cầu phát triển nhanh và mạnh hơn nữa của doanh nghiệp. Các chính sách tài chính hiệu quả trong năm vừa qua cần được phát huy ở cấp độ cao hơn. Công ty cần đẩy nhanh tốc độ bán hàng nhanh hơn nữa để vừa tận dụng điều kiện thuận lợi của thị trường, vừa nâng cao hiệu quả đầu tư và tích lũy nguồn tài chính dồi dào cho nhu cầu đầu tư, M&A với quy mô lớn hơn. Đồng thời Công ty tiếp tục đa dạng các kênh huy động vốn và cơ hội hợp tác với các đối tác và nhà đầu tư uy tín có tiềm lực tài chính.

- Đẩy mạnh tìm kiếm các cơ hội đầu tư mua lại, M&A các dự án bất động sản có tiềm năng, phục vụ mục tiêu tăng trưởng đầu tư thứ cấp với tốc độ cao và quy mô lớn hơn. Với nguồn thông tin thị trường và dự án chào bán được cập nhật thường xuyên từ mạng lưới bán hàng trên toàn quốc, ban thứ cấp của Công ty cần lựa chọn những dự án phù hợp với xu hướng thay đổi của thị trường và bám sát các tiêu chí đầu tư đã đặt ra về vị trí, loại hình sản phẩm, tính pháp lý và khả năng triển khai bán hàng nhanh.
- Kiện toàn hệ thống quản lý và bộ máy nhân sự: Với tốc độ và quy mô phát triển của Công ty ngày càng lớn hơn đòi hỏi nhu cầu nhân sự ngày càng lớn hơn trong thời gian tới cả về số lượng và chất lượng. Những thách thức mới đặt ra khi kết hợp giữa các nhân sự mới và cũ, đặc biệt tại các vị trí quản lý cần những giải pháp mới phù hợp bên cạnh các chính sách tuyển dụng, đào tạo, đãi ngộ hiện có. Tăng cường các hoạt động thanh tra, kiểm soát đảm bảo cho hệ thống hoạt động vững chắc với tốc độ cao.
- Quan tâm hơn đến vấn đề về môi trường bên cạnh việc nâng cao hiệu quả hoạt động cộng đồng – xã hội. Mặc dù trong thời gian qua Cen Land là đơn vị dịch vụ ít có hoạt động ảnh hưởng đến môi trường, tuy nhiên với mục tiêu đa dạng hóa dịch vụ và phát triển hệ sinh thái bền vững, sẽ có nhiều hoạt động có tác động đến môi trường nhiều hơn, Công ty cần quan tâm hơn đến vấn đề này bằng việc ban hành các chính sách và kiện toàn hệ thống quản lý về môi trường. Các hoạt động Cộng đồng và Xã hội cũng cần được thực hiện với quy mô lớn hơn, thực chất hơn, phù hợp với điều kiện của doanh nghiệp, tạo ra giá trị mới có sức lan tỏa cho cộng đồng.

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 2021 và kế hoạch hoạt động năm 2022.

***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.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Trung Vũ**

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