

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2023

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
VỀ TÌNH HÌNH KINH DOANH NĂM 2022
VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2023**

I. Tình hình hoạt động kinh doanh trong năm 2022

Năm 2022 là một năm đầy thách thức, khó khăn đối với ngành bất động sản khi chúng kiến sự sụt giảm đột ngột cả cung lẫn cầu. Trái với kỳ vọng thị trường sẽ quay đầu, tăng trưởng mạnh mẽ sau khi đại dịch đi qua, hiện nay thị trường bất động sản lại đối mặt với nhiều thách thức mới khi tín dụng ngân hàng bị thắt chặt, kênh huy động vốn qua trái phiếu bị kiểm soát, lãi suất tăng cao gây áp lực lớn cho người mua nhà và chủ đầu tư.

Những khó khăn, thách thức của thị trường tác động không nhỏ đến hoạt động kinh doanh, vận hành của Công ty. Nhưng nhờ bản lĩnh, tinh thần lạc quan của các cấp lãnh đạo, nội lực mạnh mẽ, kinh nghiệm 20 năm trong lĩnh vực bất động sản, Ban lãnh đạo Công ty đã kịp thời điều chỉnh chiến lược kinh doanh, giúp Cen Land thích ứng linh hoạt với sự thay đổi bất thường của thị trường, hạn chế đến mức thấp nhất các rủi ro hiện hữu. Kết quả là năm 2022, mặc dù không đạt được kế hoạch kinh doanh do HĐQT giao từ đầu năm, song trong bối cảnh thị trường thay đổi đột ngột và suy giảm nghiêm trọng, Công ty vẫn ghi nhận kết quả kinh doanh tương đối khả quan, thể hiện qua các con số như sau:

✓ Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	:	3.670,72 tỷ đồng.
✓ Doanh thu thuần	:	3.475,71 tỷ đồng.
✓ Lợi nhuận trước thuế	:	245,95 tỷ đồng.
✓ Lợi nhuận sau thuế	:	194,43 tỷ đồng.
✓ Tổng tài sản	:	7.617,07 tỷ đồng.

(Chi tiết trong báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán).

Để có được kết quả này, Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV của công ty đã có những nỗ lực vượt bậc, ứng phó trước những biến động bất thường do nhiều yếu tố vĩ mô tác động.

Ngay từ đầu năm, Ban lãnh đạo Công ty đã có nhận định tình hình thị trường còn nhiều diễn biến phức tạp khó lường, có thể có nhiều biến động không thuận lợi, từ đó tập trung nguồn lực đẩy mạnh thực hiện các giải pháp bán hàng linh hoạt trên toàn bộ kênh bán hàng đã được triển khai trên cả nước. Đồng thời, cũng ngay từ Quý I/2022, hoạt động đầu tư thứ cấp cũng được tăng tốc đẩy mạnh ra hàng, tiêu biểu là các dự án: Kim Chung Di Trạch, Hoa Tiên Paradise, Trinity Tower... Đến giữa Quý II/2022, thị trường có diễn biến không thuận lợi do một số sự kiện chính trị trong nước và chính sách điều tiết thắt chặt tín dụng, kiểm soát trái phiếu của nhà nước, giao dịch sụt giảm nhanh chóng, thậm chí đóng băng. Công ty đã dự đoán tình hình thị trường bất động sản sẽ còn rất nhiều khó khăn và bất lợi nên đã linh hoạt điều chỉnh quy mô hoạt động kinh doanh trong 6 tháng cuối năm thích ứng với diễn biến thị trường, hạn chế các hoạt động đầu tư thứ cấp, tìm kiếm các cơ hội mới tại các thị trường bất động sản quốc tế như châu Âu, châu Úc. Bên cạnh những giải pháp linh hoạt kịp thời, Công ty còn đưa ra rất nhiều giải pháp tình thế và cấp bách trong năm 2022 để khắc phục khó khăn và vượt qua sự bất định của thị trường.

II. Mục tiêu và giải pháp thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2023

1. Kế hoạch kinh doanh năm 2023

Sau một năm nhiều biến cố thăng trầm, hiện đã có nhiều dấu hiệu cho thấy có sự tháo gỡ về pháp lý và vốn, thị trường bất động sản năm 2023 được kỳ vọng sẽ hồi phục khi trái phiếu doanh nghiệp được gỡ khó, lãi suất vay hạ và dòng tiền sẽ quay trở lại, nguồn cung trên thị trường bất động sản sẽ tăng trở lại và hoạt động mở bán các dự án mới được đẩy mạnh. Mặc dù có những tín hiệu khả quan nhưng nhìn chung mức độ hồi phục của thị trường còn khá yếu và chưa rõ nét, thị trường bất động sản Việt Nam vẫn còn khá nhiều những thách thức không nhỏ cần tháo gỡ và diễn biến khó lường.

Trên cơ sở những kết quả đạt được của năm 2022 và đánh giá tình hình thị trường năm 2023, Cen Land đặt kế hoạch Doanh thu thuần đạt **3.500 tỷ** và lợi nhuận trước thuế đạt **168 tỷ**,

Cùng với sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2023 theo một số chỉ tiêu kinh doanh chủ yếu như sau:

KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2023

Đơn vị: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2022	So sánh năm 2023/2022
1	Doanh thu thuần	3.500	3.475,71	101%
	- Doanh thu môi giới bất động sản	1.000	1.402,33	71%
	- Doanh thu đầu tư bất động sản	2.350	1.933,78	122%
	- Doanh thu dịch vụ MKT, cho thuê văn phòng, và doanh thu hoạt động khác	150	139,60	107%
2	Lợi nhuận trước thuế	168	245,95	68%

2. Giải pháp để thực hiện được các mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2023

Bước sang 2023, trên hành trình 20 năm phát triển, hiện thực hóa giấc mơ của chủ đầu tư và khách hàng, đã đến lúc Cen Land bắt đầu một hành trình mới mạnh mẽ hơn và vươn ra thế giới. Thực hiện chủ trương chiến lược của HĐQT đã đề ra, Ban điều hành Cen Land sẽ tập trung tái cấu trúc hệ thống và đầu tư mở rộng hệ sinh thái của mình nhằm mở rộng thị trường, củng cố vị trí dẫn đầu và vươn 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 chất lượng đội ngũ quản lý dự án và lực lượng bán hàng hiện có. Kien toàn bộ máy quản lý, xây dựng cơ chế chính sách phù hợp nhằm tăng cường mở rộng mạng lưới liên kết và nâng cao hiệu quả hoạt động của mạng lưới các công ty cổ phần tại địa phương.
- Đồng hành, sát cánh cùng các Chủ Đầu tư thực hiện đóng gói làm mới sản phẩm để tối ưu hóa hiệu quả kinh doanh môi giới, bán hàng.
- Triển khai hợp tác và mở rộng hệ thống kinh doanh môi giới mua bán và cho thuê bất động sản nhà lẻ.

- Đầu tư nâng cấp nền tảng công nghệ Cen Homes, bổ sung thêm các công nghệ, và tính năng mới nhằm hỗ trợ một cách hiệu quả cho đội ngũ kinh doanh và đem lại trải nghiệm ngày càng tốt hơn cho khách hàng.
- Kết hợp với Cen Cuckoo triển khai các dịch vụ hỗ trợ khách hàng quản lý và cho thuê bất động sản.
- Bổ sung và nâng cao chất lượng đội ngũ quản lý dự án triển khai các dự án tại thị trường Châu Âu và Châu Úc, tăng cường đào tạo bồi dưỡng nâng cao trình độ tư vấn của lực lượng bán hàng đáp ứng yêu cầu tư vấn các sản phẩm bất động sản quốc tế.
- Tăng cường hợp tác quốc tế, mở rộng thị trường tại Châu Âu và Châu Úc, tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư phát triển dự án bất động sản tại các quốc gia này.
- Bổ sung lĩnh vực tư vấn du học nghề cho Cen Academy, thúc đẩy hợp tác với các trường đào tạo dạy nghề và các đơn vị tuyển dụng có uy tín và kinh nghiệm tại Úc, xây dựng bộ máy kinh doanh đáp ứng triển khai lĩnh vực kinh doanh mới.
- Tăng cường các hoạt động đào tạo kỹ năng quản trị cho đội ngũ quản lý, tăng cường các hoạt động thanh tra, giám sát và quản lý rủi ro, ứng dụng công nghệ trong hoạt động quản trị hệ thống.

Trên đây là báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình kinh doanh 2022 và kế hoạch 2023, 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;
- HĐQT, UBKT, BTGD;
- Lưu VT; HĐQT.

**TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
TỔNG GIÁM ĐỐC**

(Đã ký)

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.