

Hà Nội, ngày 25 tháng 04 năm 2023

**BÁO CÁO
HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2022
VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023**

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 2022, Hội đồng quản trị xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2022 và kế hoạch hoạt động năm 2023 như sau:

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2022

1. Kết quả kinh doanh năm 2022

Kết quả kinh doanh của Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (sau đây gọi tắt là “Cen Land”) trong năm 2022 đạt được như sau:

TT	Nội dung	Kế hoạch 2022 (tỷ đồng)	Thực hiện 2022 (tỷ đồng)	Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch
1	Doanh thu thuần	8.500	3.475,71	40,89%
2	Lợi nhuận trước thuế	900	245,95	27,33%

Đánh giá về thị trường Bất động sản 2022, đây thực sự là một năm “lên bổng xuống trầm” khi Quý I thị trường tăng nóng nhờ hồi phục sau đại dịch nhưng từ đầu Quý II cho đến hết năm lại chuyển sang trạng thái “trầm lắng” kéo dài. Nhìn chung, năm 2022 là một năm đầy thách thức đối với ngành bất động sản khi thị trường bất động sản đối mặt với rất nhiều khó khăn, 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.

Trong bối cảnh đối mặt với vô vàn những khó khăn đó, mặc dù kết quả kinh doanh năm 2022 có sự sụt giảm mạnh so với 2021 và vẫn chưa đạt được kế hoạch mà ĐHCĐ giao, song Công ty vẫn ghi nhận kết quả không quá xấu nhờ kết quả hoạt động kinh doanh trong Quý I thuận lợi. Doanh thu thuần cả năm đạt 3.475,72 tỷ đồng. Lợi nhuận trước thuế ghi nhận 245,95 tỷ đồng, hoàn thành 40,9 % kế hoạch doanh thu và 27,3% kế hoạch lợi nhuận đã được ĐHCĐ thông qua tại ĐHCĐ thường niên năm 2022.

Ngay trong Quý I/2022, khi thị trường vẫn còn sôi động, nhận định thị trường trong thời gian tới sẽ có nhiều biến động khó lường, HĐQT Công ty chủ trương đẩy nhanh và mạnh các hoạt động bán hàng trên toàn quốc và ra hàng các sản phẩm đầu tư thứ cấp. Bên cạnh các nguồn hàng đã chuẩn bị từ năm trước, Cen Land cũng đẩy mạnh ký kết và hợp tác với nhiều đối tác để trở thành đơn vị phân phối chiến lược của các dự án mới như dự án Central Residence của Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam, dự án Aqua City và Nova Phan Thiết của Tập đoàn Novaland; Diamond City Lộc Ninh của CTCP Đầu tư - Bất động sản Thành Phương; LUMIÈRE Boulevard – dự án có kiến trúc xanh 3D lớn nhất TP. Hồ Chí Minh của 2 tập đoàn hàng đầu Việt Nam là Vinhomes và Masterise Homes; Dự án Fiato Premier của Thang Long Real Group...

Từ giữa Quý II trở đi, Công ty bắt đầu đối mặt với một loạt khó khăn trước diễn biến thay đổi đột ngột của thị trường do một số sự kiện điều tra một số công ty bất động sản, chính sách tín dụng, trái phiếu thắt chặt, áp lực lạm phát và lãi suất tăng cao. Nhận định thị trường sẽ diễn

biến bất lợi trong thời gia tới buộc HĐQT Công ty phải ra các quyết sách kịp thời ứng phó với biến động của thị trường, thắt chặt chi tiêu, thu gọn quy mô hoạt động, hạn chế các hoạt động đầu tư. Mặc dù kết quả kinh doanh không đạt được như kỳ vọng và kế hoạch Đại hội đồng cổ đông giao phó nhưng Cen Land đã thể hiện được bản lĩnh, sự nỗ lực vượt bậc và tiếp tục đứng vững trước thêm một cơn bão lớn trên thị trường bất động sản Việt nam.

Trước các thành tựu và nỗ lực trong suốt thời gian, trong năm 2022 Cen Land tiếp tục được ghi nhận bằng nhiều giải thưởng xứng đáng như:

- Top 10 sàn giao dịch bất động sản tốt nhất.
- Top 100 giải thưởng Sao Vàng Đất Việt.
- Top 10 sàn giao dịch BĐS xuất sắc Việt Nam.
- Top 10 Sàn BĐS quy mô & hiệu quả nhất Việt Nam.
- Top 50 công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam.

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

Trong năm 2022, 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 bất thường năm 2022 và Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022. Trong đó:

✓ Về việc triển khai phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ lên 4636 tỷ đồng:

Công ty đã hoàn thành việc chào bán ra công chúng 201.599.499 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1 và phát hành 60.479.834 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo tỷ lệ 30% trên cơ sở Nghị quyết số 03/2022/NQ-ĐHĐCĐ về việc Thông qua phương án phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ đã được ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 thông qua ngày 10/01/2022. Về quá trình triển khai, HĐQT đã cập nhật và báo cáo cổ đông tại ĐHĐCĐ thường niên 2022 (ngày 12/5/2022). HĐQT xin báo cáo kết quả phát hành cụ thể như sau:

Về các công việc trong quá trình triển khai

Trên cơ sở các nội dung được giao và ủy quyền của ĐHĐCĐ tại Nghị quyết số 03/2022/NQ-ĐHĐCĐ, HĐQT đã chủ động triển khai các công việc cụ thể như xây dựng, sửa đổi, hoàn thiện hồ sơ, phân bổ số tiền thu được phù hợp với phương án sử dụng vốn tại Nghị quyết.

Các bước công việc đều được thực hiện và công bố thông tin theo đúng quy định.

- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành thành công: 262.078.977 cổ phiếu. Trong đó:
 - + Chào bán cho cổ đông hiện hữu: 201.599.449 cổ phiếu, ngày kết thúc Đợt chào bán: 19/10/2022; và
 - + Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu: 60.479.528 cổ phiếu, ngày kết thúc Đợt phát hành: 16/8/2022.

Như vậy, sau khi trừ số cổ phiếu lẻ bị hủy theo quy định, Công ty đã phát hành thành công 100% số lượng theo kế hoạch.

- Tổng số lượng cổ phiếu sau khi phát hành: 463.678.534 cổ phiếu, trong đó:
 - + Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 463.678.426 cổ phiếu;
 - + Số lượng cổ phiếu quỹ: 108 cổ phiếu.

Vốn điều lệ sau khi kết thúc đợt phát hành: 4.636.785.340.000 đồng (Bằng chữ: Bốn nghìn, sáu trăm ba mươi sáu tỷ, bảy trăm tám mươi lăm triệu, ba trăm bốn mươi nghìn đồng).

- Công ty đã hoàn thành niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu được phát hành thành công, ngày niêm yết: 28/11/2022.
- ✓ **Về việc phân phối lợi nhuận 2021:** Công ty đã tiến hành phân bổ lợi nhuận vào quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng theo đúng phương án ĐHCĐ đã thông qua. Về kế hoạch chia cổ tức 2021, Công ty dự kiến sẽ dùng 302.339.335.500 đồng (tương đương 15% vốn điều lệ tại thời điểm Đại hội cổ đông 2022 là 2.015.995.570.000 đồng) để chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông. Do thời điểm đó, Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục để phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ lên 4.636 tỷ đồng thông qua việc chia thưởng cổ phiếu tỷ lệ 30% và chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 1:1 nên chưa xác định được mức vốn Điều lệ để làm cơ sở triển khai xác định tỷ lệ chi trả cổ tức. Do đó, HĐQT chưa có phương án trả cổ tức chi tiết để trình tại ĐHCĐ thường niên 2022. Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị Công ty, căn cứ tình hình thực tế và giá trị nguồn vốn dự kiến dùng để trả cổ tức nêu trên để lựa chọn thời điểm phù hợp, xây dựng phương án trả cổ tức chi tiết (bao gồm xác định tỷ lệ chi trả cổ tức trên vốn điều lệ) phù hợp tại thời điểm đó để trình ĐHCĐ xem xét thông qua trước khi thực hiện.

Xét thấy tại thời điểm hiện tại, sau khi Công ty hoàn thành đợt tăng vốn điều lệ lên 4.636.785.340.000 đồng, Công ty đã xây dựng phương án chi tiết và sẽ trình ĐHCĐ việc phát hành phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với mức 10% Vốn Điều lệ tại thời điểm này, đã bao gồm kế hoạch trả cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu với tổng giá trị theo mệnh giá là 302.339.335.500 đồng (tương đương 15% vốn điều lệ tại thời điểm Đại hội cổ đông 2022 là 2.015.995.570.000 đồng), chi tiết sẽ được trình bày trong Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức sẽ được trình bày tại cuộc họp.

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

Ban TGD đã thực hiện tốt vai trò điều hành hoạt động kinh doanh của công ty, nỗ lực điều chỉnh chiến lược kinh doanh, thích ứng linh hoạt với sự thay đổi đột ngột của thị trường, hạn chế đến mức thấp nhất các rủi ro hiện hữu theo đúng định hướng của ĐHCĐ và chỉ đạo của HĐQT. 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;
- Kịp thời đưa ra các đề xuất, kiến nghị cho HĐQT giúp hoạt động kinh doanh đi đúng hướng, đúng pháp luật và đạt hiệu quả tối ưu nhất;
- 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 2022

1. Về nhân sự

Trong năm 2022, tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường được tổ chức vào tháng 01/2022, HĐQT đã trình ĐHCĐ bất thường thông qua bầu bổ sung thêm 01 thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2018-2023 là Bà Nguyễn Minh Hải.

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

2. Các hoạt động chính của Hội đồng quản trị năm 2022

Trong năm 2022, HĐQT đã tiến hành 27 cuộc họp và lấy ý kiến bằng văn bản, ban hành tổng cộng 35 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 2022 theo mục tiêu đã đề ra tại cuộc họp ĐHCĐ 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 dân cư Khe Cát; Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành; Dự án Lotus Central - Dabaco Lý Thái Tổ;
- ✓ Thông qua triển khai phương án chào bán hơn 201 triệu cổ phiếu ra công chúng và phát hành hơn 60 triệu cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu;
- ✓ Quyết định góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Cen Hồ Chí Minh;
- ✓ Đặt cọc để đạt được quyền mua/ độc quyền phân phối toàn bộ sản phẩm tại Dự án biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải tại xã Ngọc Thanh, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc;
- ✓ 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 2022.

3. Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập

Tính đến 31/12/2022, 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 2022 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 2022, 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 2022, 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.

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 và thị trường.

IV. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2023

1. Nhận định thị trường bất động sản năm 2023

Năm 2023 nền kinh tế Việt Nam vẫn sẽ tiếp tục phát triển dù kinh tế thế giới còn nhiều bất ổn. Tuy nhiên, thị trường bất động sản trong nước hiện còn rất nhiều khó khăn chưa được tháo gỡ triệt để và còn tiềm ẩn những rủi ro không lường trước. Giao dịch bất động sản trên thị trường vẫn hết sức trầm lắng. Nhiều doanh nghiệp môi giới bất động sản đang rơi vào tình trạng hoạt động cầm chừng hoặc đóng cửa. Song, cùng với sự vào cuộc mạnh mẽ của Chính phủ, thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ dần có sự cân bằng tốt hơn vào cuối năm 2023 khi được tháo gỡ về pháp lý và vốn. Việc hạ tầng giao thông được đầu tư đồng bộ 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. Bên cạnh đó, đầu tư FDI tiếp tục tăng tạo động lực cho bất động sản công nghiệp và khu dân cư. Những chính sách mới ra đời cũng giúp chuẩn hóa và minh bạch thị trường bất động sản. Cùng với đó, tiến trình đô thị hóa vẫn phát triển tăng nhu cầu nhà ở đô thị. Thị trường chứng khoán được kỳ vọng sẽ phục hồi là động lực cho thị trường bất động sản và các doanh nghiệp bất động sản dần phục hồi trong năm 2023.

2. Mục tiêu năm 2023

Đứng trước những thách thức và vận hội mới của năm 2023, Hội đồng quản trị đề ra mục tiêu trong năm 2023 trên cơ sở kỳ vọng thị trường bất động sản sẽ có sự hồi phục vào cuối năm nay như sau:

STT	Nội dung	Kế hoạch năm 2023
1	Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ:	3.500 tỷ đồng
2	Lợi nhuận trước thuế:	168 tỷ đồng

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 2023, HĐQT Công ty đặt ra những phương hướng và nhiệm vụ chính sau đây:

- **Tiếp tục củng cố và phát triển các mảng kinh doanh cốt lõi của Công ty:**
 - ✓ Cen Land tiếp tục củng cố các mảng kinh doanh cốt lõi hiện có của Công ty bằng cách tái cơ cấu tổ chức kinh doanh, sắp xếp, phân bổ lại nguồn lực phù hợp cho các lĩnh vực kinh doanh: hàng dự án, hàng lẻ, hàng cho thuê, dịch vụ quản lý bất động sản..., đẩy mạnh hiệu quả kinh doanh;

- ✓ Tăng cường hợp tác và mở rộng hoạt động kinh doanh môi giới mua bán và cho thuê bất động sản nhà lẻ;
 - ✓ Triển khai các giải pháp, dịch vụ nhằm gia tăng giá trị bất động sản cho khách hàng mua nhà như hỗ trợ khách hàng cho thuê lại, sang nhượng và quản lý bất động sản giúp gia tăng lợi nhuận cho khách hàng;
 - ✓ Củng cố và kiện toàn mạng lưới các Công ty cổ phần tại địa phương trên toàn quốc. Đảm bảo nguồn lực về cơ sở vật chất, con người, cơ chế chính sách để chờ thời cơ phục hồi;
 - ✓ Tiếp tục đầu tư cho nền tảng công nghệ Cen Homes, nghiên cứu ứng dụng các công nghệ mới để hoàn thiện và nâng cấp nền tảng Cen Homes, cải thiện trải nghiệm của khách hàng và hỗ trợ tốt hơn cho hoạt động kinh doanh của Cen Land.
- **Mở rộng hoạt động kinh doanh sang thị trường Châu Âu và Châu Úc:**
 - ✓ Tìm hiểu, nghiên cứu thị trường bất động sản Châu Âu, Châu Úc từ đó xây dựng chiến lược tiếp cận và có những giải pháp kinh doanh phù hợp với từng thị trường;
 - ✓ Tìm kiếm các nguồn hàng tại Châu Âu, Châu Úc và cấu trúc sản phẩm phù hợp với nhu cầu của khách hàng;
 - ✓ Tìm kiếm các cơ hội hợp tác đầu tư và phát triển dự án bất động sản tại Úc và châu Âu.
 - **Tham gia vào thị trường giáo dục đào tạo nghề và cung ứng nhân lực cho thị trường lao động nước ngoài đặc biệt là Châu Úc:**
 - ✓ Cen Academy mở rộng lĩnh vực kinh doanh tư vấn đào tạo nghề và cung ứng nhân lực cho thị trường nước ngoài, triển khai trước tiên tại thị trường Úc, bằng việc hợp tác với các đơn vị đào tạo dạy nghề có uy tín và kinh nghiệm tại nước sở tại.
 - **Kiện toàn và nâng cao năng lực quản trị hệ thống, kiểm soát rủi ro, ứng dụng công nghệ vào công tác quản trị.**

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 2022 và kế hoạch hoạt động năm 2023.

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**

(Đã ký)

Nguyễn Trung Vũ

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