

Hà Nội, ngày tháng 04 năm 2025

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
VỀ TÌNH HÌNH KINH DOANH NĂM 2024
VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025**

I. Tình hình hoạt động kinh doanh trong năm 2024

Năm 2024 thị trường Bất động sản Việt Nam chứng kiến rất nhiều biến động, ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Cen Land. Tuy nhiên, nhờ những trợ lực đến từ kinh tế vĩ mô, lãi suất duy trì ở mức thấp; một số vướng mắc về pháp lý dần được tháo gỡ, thị trường bắt đầu có dấu hiệu khởi sắc nhưng phục hồi chậm, không đồng đều và chỉ tập trung tại 1 số khu vực như Hà Nội và một số quận huyện ngoại thành lân cận. Bên cạnh những dấu hiệu tích cực, nhìn chung thị trường cũng đối mặt với rất nhiều khó khăn và thách thức, nhiều dự án chậm tiến độ, dự án “treo” không chỉ làm mất lòng tin của người mua nhà mà còn gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến thanh khoản của thị trường. Tuy nhiên, với kinh nghiệm dày dặn và sự điều chỉnh chiến lược linh hoạt, Cen Land đã nỗ lực duy trì và tối ưu hóa hiệu quả hoạt động. Công ty tập trung vào việc cung cấp các sản phẩm bất động sản đáp ứng nhu cầu thực của khách hàng, đồng thời tăng cường hợp tác với các chủ đầu tư uy tín có số lượng hàng lớn để mang đến những lựa chọn đa dạng và chất lượng cho khách hàng. Cùng với những nỗ lực đó, doanh thu môi giới bất động sản của Cen Land năm 2024 đã ghi nhận 895 tỷ đồng, tăng trưởng vượt trội 172 % so với năm 2023. Với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, công ty tiếp tục xử lý các vấn đề còn tồn đọng, hạn chế đầu tư vào các dự án mới, tập trung bán hàng cho các dự án đầu tư hiện có và mang về 451 tỷ đồng doanh thu trong năm 2024.

Bên cạnh hoạt động môi giới bất động sản truyền thống, thông qua công ty con Cen Academy, Cen Land đã triển khai thành công các chương trình đào tạo và tư vấn du học cho thị trường Đức và Nhật Bản với gần 2000 học viên đang theo học tại các trung tâm đào tạo của Cen Academy. Ngày 22/07/2024, Cen Land mở văn phòng đại diện Cen Academy tại Berlin, CHLB Đức đánh dấu một bước tiến quan trọng trong chiến lược mở rộng hoạt động đào tạo và tư vấn du học quốc tế, đồng thời hỗ trợ hiệu quả cho học viên trong quá trình học tập và làm việc tại Đức. Cen Academy cũng tích cực mở rộng hợp tác với các đối tác Nhật Bản có uy tín nhằm nâng cao chất lượng đào tạo tiếng Nhật và sẵn sàng tiếp nhận học viên Việt Nam sang du học. Mảng dịch vụ đào tạo và tư vấn du học năm 2024 cũng ghi nhận kết quả khả quan với 109,5 tỷ đồng doanh thu.

Việc phát triển nền tảng kinh doanh cốt lõi bất động sản cùng với việc mở rộng sang lĩnh vực dịch vụ đào tạo và tư vấn du học giúp cho Cen Land đa dạng hóa nguồn doanh thu, xây dựng nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững và thực thi hiệu quả chiến lược mở rộng thị trường quốc tế.

Tổng hợp kết quả kinh doanh năm 2024 đạt được như sau:

- + Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: 1.538 tỷ đồng.
- + Lợi nhuận trước thuế : 57,2 tỷ đồng.
- + Lợi nhuận sau thuế : 41,7 tỷ đồng.

+ Tổng tài sản : 7.180 tỷ đồng.

Chi tiết trong Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán.

II. Mục tiêu và giải pháp thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025

1. Kế hoạch kinh doanh năm 2025

Bước sang năm 2025, tình hình thị trường bất động sản có nhiều chuyển biến tích cực khi các nút thắt pháp lý, vốn, thanh khoản dần được tháo gỡ, kỳ vọng sự phục hồi và bắt đầu bước vào một chu kỳ mới với tính chất an toàn, bền vững, lành mạnh. Sẵn sàng đón nhận sự phục hồi của thị trường và những thử thách mới trong năm 2025, Cen Land đặt kế hoạch doanh thu thuần đạt 4.150 tỷ đồng, tăng trưởng 170% và lợi nhuận trước thuế đạt 300 tỷ đồng, tăng trưởng 424% so với năm 2024.

Cùng với sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2025 theo một số chỉ tiêu kinh doanh chủ yếu sau:

KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025

Đơn vị: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2024	Tăng/giảm so với năm 2024
1	Doanh thu thuần	4.150	1.538	170%
	- Doanh thu môi giới bất động sản	2.000	894,9	123%
	- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.600	481,5	232%
	- Doanh thu dịch vụ đào tạo, tư vấn du học và cung ứng nhân lực	480	109,5	338%
	- Doanh thu cho thuê văn phòng và hoạt động khác	70	51,9	34%
2	Lợi nhuận trước thuế	300	57,2	424%

2. Các giải pháp để thực hiện được các mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2025

Năm 2025, Cen Land tiếp tục thực hiện sứ mệnh làm thật, tạo giá trị thật cho thị trường, nhà đầu tư, đối tác và khách hàng. Trên cơ sở định hướng chiến lược của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc đề ra các giải pháp để thực hiện các mục tiêu kinh doanh năm 2025 như sau:

- Tái cấu trúc hệ thống quản lý và bán hàng theo hướng tinh gọn, hiệu quả, thích ứng linh hoạt với biến động của thị trường. Tập trung xây dựng các đội quân bán hàng thực sự tinh nhuệ. Mỗi đội quân bán hàng tập trung vào từng dự án trọng điểm, phát triển mạng lưới bán hàng theo chiều sâu thay vì chiều rộng. Tối ưu hóa hiệu suất từng đội ngũ thông qua đào tạo chuyên sâu, ứng dụng công nghệ và phân tích dữ liệu thị trường.

- Linh hoạt điều chỉnh các chiến lược kinh doanh để phù hợp với việc bán hàng trong kỷ nguyên mới: xây dựng, điều chỉnh cơ chế, chính sách cho khối bán hàng trực tiếp nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh vượt trội trong lĩnh vực phân phối và môi giới BĐS.
- Hợp tác chặt chẽ với các chủ đầu tư uy tín, có khối lượng sản phẩm lớn, chất lượng cao sẵn sàng cung cấp ra thị trường như Vinhomes (Vingroup), MIK Group, Sun Group,...
- Xúc tiến công tác bán hàng cho các dự án mà công ty đã tham gia hợp tác đầu tư và tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới. Tham gia đầu tư, hợp tác đầu tư vào các dự án nhà ở xã hội tại các tỉnh lân cận các thành phố lớn như Hà Nội, TP.HCM, nơi có hạ tầng giao thông kết nối thuận tiện và đồng bộ.
- Nhận chuyển giao công nghệ trong lĩnh vực điều dưỡng và triển khai phát triển mô hình bất động sản điều dưỡng tại dự án Hoa Tiên Paradise khi có đủ điều kiện.
- Trên cơ sở nền tảng trung tâm đào tạo Cen Academy và hệ thống tư vấn tuyển sinh hiện có, đẩy mạnh công tác tuyển sinh, mở rộng đa dạng các hình thức học, chương trình du học, ứng dụng mạnh mẽ công nghệ vào hoạt động đào tạo và hỗ trợ tối đa cho học viên trong quá trình đào tạo tại Việt Nam và nước ngoài. Xây dựng và xin phép thành lập trung tâm tổ chức thi lấy chứng chỉ tiếng Đức tại Cen Academy.
- Xây dựng và xin cấp phép thành lập trường cao đẳng và tham gia vào lĩnh vực đào tạo nghề nghiệp, tập trung vào một số ngành nghề chính, đảm bảo đầu ra như: Quản trị kinh doanh BĐS (môi giới, quản lý dự án, thẩm định,...), Quản trị khách sạn, Điều dưỡng, Công nghệ thông tin và các lĩnh vực khác có nhu cầu cao trong xã hội.
- 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.

Trên đây là báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình kinh doanh năm 2024 và kế hoạch kinh doanh năm 2025, 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.

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

Phạm Đức Hùng

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