

**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2018  
TRÌNH ĐHCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2019**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019**

Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng;  
Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng năm 2018,

Căn cứ Báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018, kế hoạch năm 2019.

Hội đồng quản trị (HĐQT) báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty năm 2018 và định hướng năm 2019 như sau:

**I. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2018:**

**1. Tình hình kinh tế Việt Nam năm 2018**

Kinh tế - xã hội Việt Nam năm 2018 diễn ra trong bối cảnh nền kinh tế thế giới có nhiều biến động. Kinh tế thế giới duy trì đà tăng trưởng tốt trong nửa đầu năm 2018, sau đó đã xuất hiện những diễn biến mới khiến tình hình trở nên phức tạp hơn, mối quan hệ căng thẳng giữa các nước lớn, đặc biệt là cuộc chiến thương mại leo thang giữa các nền kinh tế chủ chốt, ảnh hưởng tới tăng trưởng kinh tế toàn cầu. Nhìn chung, mức độ tăng trưởng vẫn còn mạnh mẽ ở các nền kinh tế phát triển, nhưng đã chậm lại ở nhiều nước.

Trước những khó khăn từ rào cản thương mại, sự gia tăng bảo hộ của các nước hay căng thẳng thương mại Mỹ - Trung, tăng trưởng kinh tế của Việt Nam năm 2018 vẫn chinh phục “đỉnh cao” mới. Tăng trưởng kinh tế của Việt Nam năm 2018 đạt 7,08%, cao nhất trong vòng 10 năm, trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản đã có sự phục hồi đáng kể với mức tăng 3,67% (năm 2017 là 2,9%), khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,85% (năm 2017 là 8,00%), khu vực dịch vụ tăng 7,03%, lạm phát được kiểm soát ở mức 3,54% (dưới mục tiêu đặt ra là 4%). Năm 2018 cũng là năm đạt được con số ấn tượng về thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) với 25,6 tỷ USD tổng vốn đăng ký và tăng thêm, trong đó giải ngân 19,1 tỷ USD.

Thị trường kinh doanh bất động sản năm 2018 cơ bản vẫn giữ được sự phát triển ổn định, phát triển đồng đều trên mọi phân khúc. Tổng lượng cung bất động sản năm 2018 tăng trưởng tốt: tại Hà Nội, lượng cung bất động sản đạt 44.788 sản phẩm, tăng 123.7% so với năm 2017; tại Thành phố Hồ Chí Minh, lượng cung bất động sản đạt 49.948 sản phẩm, tăng 116.2% so với năm 2017. Trong đó, sản phẩm căn hộ là chủ

đạo, chiếm khoảng 88% lượng hàng trên toàn thị trường. Giá bất động sản không có nhiều biến động, giá đất nền tăng gần 10% so với năm 2017 nhưng phân khúc căn hộ thì giá gần như đi ngang, thậm chí ở phân khúc cao cấp có xu hướng giảm nhẹ, không xuất hiện thị trường ảo hoặc bong bóng.

Cơ cấu phân khúc căn hộ đã có thay đổi nhiều so với năm 2017. Năm 2018 phân khúc cao và trung cấp lần lượt phân khúc bình dân, cụ thể: tại Hà Nội, phân khúc căn hộ trung cấp chiếm tỉ trọng lớn nhất với 41,3%, tiếp theo là căn hộ bình dân với 34,6% (năm 2017 là 60,1%), còn lại căn hộ cao cấp và siêu cao cấp chiếm tỉ trọng 24,1%; tại thành phố Hồ Chí Minh, phân khúc cao cấp và siêu cao cấp chiếm tỉ trọng lớn nhất 44,5%, tiếp theo là phân khúc trung cấp chiếm tỉ trọng 35,7%, phân khúc bình dân có tỉ trọng nhỏ nhất với 19,8%.

Lượng căn hộ chung cư giao dịch thành công năm 2018 tại hai thị trường lớn Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh là 58.552 sản phẩm, trong đó thị trường Hà Nội đạt 27.595 sản phẩm, tăng 132.8% so với năm 2017, thị trường thành phố Hồ Chí Minh đạt 30.957 sản phẩm, tương ứng 75,9% so với năm 2017. Lượng sản phẩm nhà đất giao dịch tại Hà Nội đạt mức 3.106 sản phẩm, gấp 3,3 lần so với năm 2017, thị trường thành phố Hồ Chí Minh đạt khoảng 3.272 sản phẩm, bằng 48% so với năm 2017. Tại thị trường các tỉnh sản phẩm chủ đạo là nhà đất và đất nền, lượng cung đạt 100.000 sản phẩm, trong đó giao dịch thành công đạt gần 50.000 sản phẩm. Nhìn chung cả năm 2018, tại thị trường Hà Nội giao dịch ở phân khúc trung cấp chiếm tỉ trọng cao nhất với hơn 50%, bình dân về nhì với tỉ trọng gần 40% và phân khúc cao cấp đạt 10%; trong khi đó tại thị trường thành phố Hồ Chí Minh, giao dịch ở phân khúc căn hộ cao cấp và siêu cao cấp chiếm tỉ trọng lớn nhất 41,1%, căn hộ trung cấp về nhì với tỉ trọng hơn 36% và phân khúc bình dân chỉ đạt hơn 22%.

## **2. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2018**

### **2.1. Về hoạt động quản lý, điều hành và thực thi Nghị quyết của ĐHĐCĐ:**

Trên cơ sở định hướng phát triển giai đoạn 2016 - 2021 được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị tiếp tục điều hành Công ty tập trung lĩnh vực mũi nhọn là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Nắm bắt tình hình và xu thế của thị trường, HĐQT đã bàn bạc, thống nhất và đưa ra các quyết định, chỉ đạo kịp thời nhằm ổn định hoạt động kinh doanh của Công ty và tăng cường hiệu quả đầu tư.

Một số quyết định quan trọng của HĐQT trong năm 2018 là:

a. Tập trung đầu tư xây dựng giai đoạn I - công trình Khôi chung cư Dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội. Công trình đã hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng vào Quý II/2018 theo đúng kế hoạch đề ra.

b. Chuyển đổi công năng Khố văn phòng giai đoạn II - Dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội thành Khố hỗn hợp (bao gồm 05 tầng thương mại - văn phòng và 14 tầng căn hộ);

c. Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư Dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại, siêu thị, văn phòng Xuân La, phường Xuân La, quận Tây Hồ, Hà Nội (xin chuyển đổi công năng thành xây dựng chợ dân sinh);

d. Thay đổi loại hình Công ty TNHH Phát triển Dịch vụ và Thương mại Sông Hồng thành công ty cổ phần (Incomex không giữ vốn chi phối); đồng thời cơ cấu lại bộ máy tổ chức hoạt động.

e. Thay đổi người đại diện quản lý vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng.

f. Ban hành lại các Quy chế hoạt động đầu tư và quản lý vốn, Quy chế phối hợp hoạt động của Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc, Quy chế Người đại diện quản lý vốn nhằm tăng cường hơn nữa hiệu quả quản lý hoạt động đầu tư.

g. Chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Incomex 18.

h. Phê duyệt phương án hợp tác nghiên cứu đầu tư Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tại 135 Nguyễn Văn Cừ, chủ trương nghiên cứu đầu tư bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

Các quyết định nêu trên của HĐQT đã tạo sự phát triển ổn định và bền vững của Công ty. Năm 2018, doanh thu của Công ty đạt 398,835 tỷ đồng (đạt 138,73% kế hoạch), chủ yếu là nguồn thu từ chuyển nhượng căn hộ công trình Khố chung cư, Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở Vĩnh Tuy, lợi nhuận sau thuế đạt 50,330 tỷ đồng (đạt 120,62% kế hoạch), tỷ lệ chia cổ tức là 15%.

Trong năm 2018, HĐQT đã tiến hành 12 cuộc họp và ban hành 14 quyết định, trong đó nội dung chủ yếu và trọng tâm là các hoạt động chuẩn bị đầu tư dự án, điều chỉnh cách thức tổ chức, điều hành của Công ty phù hợp với tình hình mới và một số vấn đề đầu tư tài chính khác.

Bên cạnh đó, trong hoạt động quản lý, điều hành và thực thi các nhiệm vụ của ĐHCĐ, Hội đồng quản trị luôn tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ và Quy chế quản trị Công ty; tôn trọng và đảm bảo quyền của cổ đông; đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của Công ty.

## **2.2. Hoạt động giám sát của HĐQT**

Nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty được an toàn, tuân thủ theo quy định pháp luật, triển khai thực hiện theo đúng các Nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT, Hội đồng

quản trị đã đẩy mạnh công tác giám sát hoạt động của Ban Giám đốc và các cán bộ quản lý khác thông qua một số hình thức cụ thể như sau:

- + TGD thường xuyên báo cáo cho HĐQT về tình hình tài chính, tình hình kinh doanh của Công ty.

- + Tham gia họp với Ban TGD và các đối tác có liên quan khi có các vấn đề quan trọng của Công ty.

- + Tham gia ý kiến hoặc chỉ đạo trực tiếp đối với các vấn đề phát sinh quan trọng hoặc đột xuất.

Ngoài ra, HĐQT còn chú trọng công tác quản trị rủi ro, triển khai đồng thời việc chuẩn hóa các quy trình, quy chế quản trị, tăng cường kiểm tra, giám sát việc thực thi các quy trình, quy chế này trong mọi mặt hoạt động của Công ty. Hoạt động của Ban kiểm soát, HĐQT của Công ty cũng được tăng cường nhằm phát huy vai trò quan trọng trong việc giám sát hoạt động của Công ty, kịp thời phát hiện và khắc phục các điểm yếu, tạo đà cho việc phát triển bền vững, đảm bảo cân đối hài hòa lợi ích của Công ty, Nhà nước, các cổ đông, đối tác và bạn hàng cũng như quyền lợi người lao động.

Ban lãnh đạo, cán bộ phụ trách các phòng ban, bộ phận trực thuộc đã tiến hành nghiêm túc việc kiểm tra định kỳ, đột xuất nên đã không để xảy ra thiệt hại về mặt vật chất, sai phạm trong công tác, hạn chế đến mức thấp nhất việc lãng phí cũng như các rủi ro tác nghiệp.

Việc kiểm tra, giám sát của Hội đồng quản trị đúng thẩm quyền, có hiệu lực cao, không gây cản trở, chông chéo đến việc điều hành của Ban Giám đốc.

## **II. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2019:**

### **1. Dự báo tình hình kinh tế Việt Nam giai đoạn 2019**

Tốc độ tăng trưởng kinh tế toàn cầu được dự báo sẽ giảm từ mức 3,2% năm 2018 xuống còn 3% năm 2019 và có thể sẽ tiếp tục tăng trưởng chậm hơn trong những năm tới. Nguyên nhân được cho là do căng thẳng thương mại gia tăng, bất ổn địa chính trị và nhiều ngân hàng trung ương rút bớt các gói kích thích kinh tế, v.v...

Đối với các nước đang phát triển, năm 2019 dự báo sẽ là năm khó khăn. Trung tâm Nghiên cứu kinh tế và thương mại (CEBR) đánh giá căng thẳng thương mại giữa hai nền kinh tế lớn nhất thế giới là Mỹ và Trung Quốc đã tác động mạnh tới các thị trường thế giới, qua đó ảnh hưởng đến tăng trưởng thương mại toàn cầu.

Trong nước, theo đánh giá của các chuyên gia, thành tựu tăng trưởng kinh tế ấn tượng năm 2018 sẽ tiếp tục là động lực cho tăng trưởng kinh tế năm 2019. Ngoài ra kinh tế Việt Nam có thể được hỗ trợ bởi các yếu tố quốc tế như hưởng lợi từ xu hướng dịch chuyển sản xuất do tác động của chiến tranh thương mại và triển vọng từ các hiệp

định mới như Hiệp định Đối tác Toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP) và các hiệp định thương mại tự do (FTA) khác.

Theo Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia, tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2019 có khả năng đạt 7%, lạm phát dưới mức 3,6%.

Thị trường bất động sản (BDS) năm 2019 theo dự báo của các chuyên gia vẫn giữ được sự phát triển ổn định, tích cực. Phân khúc nhà ở bình dân và nhà ở trung cấp vẫn sẽ tiếp tục giữ vai trò chủ đạo và có tính thanh khoản cao nhất. Phân khúc nhà ở cao cấp đang có dấu hiệu thừa cung, phải đối diện với nhiều khó khăn. Điều đó đòi hỏi các chủ đầu tư cần phải tính toán cơ cấu lại sản phẩm và lộ trình, tiến độ đưa sản phẩm ra thị trường.

Tuy nhiên, các chuyên gia cũng cho rằng thị trường BDS năm 2019 cũng sẽ phải đối mặt với nhiều thách thức, khó khăn về quan hệ cung cầu, tiếp cận quỹ đất đầu tư, đặc biệt là khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng ngân hàng do lãi suất cao và chính sách tín dụng bất động sản tiếp tục thắt chặt.

## **2. Một số định hướng và chỉ tiêu chủ yếu năm 2019**

Trong năm 2019, Công ty tiếp tục phát triển theo hướng lấy kinh doanh bất động sản là trọng tâm chiến lược. Trước tình hình chung của nền kinh tế, đặc biệt là trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, HĐQT định hướng như sau:

a. Tiếp tục đưa vào kinh doanh sản phẩm dự án Vĩnh Tuy giai đoạn I - công trình Khối chung cư (hiện tại đã bán được khoảng 90% số lượng căn hộ).

b. Hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư Dự án Vĩnh Tuy giai đoạn II - công trình Khối hỗn hợp, dự kiến khởi công Quý IV/2019.

c. Căn cứ tình hình thị trường, HĐQT chủ động quyết định việc tiếp tục triển khai đầu tư hoặc chuyển nhượng Dự án Trung tâm thương mại, siêu thị, chợ và văn phòng cho thuê Xuân La; Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ Khương Đình.

d. Thực hiện thủ tục chuẩn bị đầu tư Dự án Chợ, Trung tâm Thương mại Dịch vụ Xuân La; Dự án tòa nhà hỗn hợp văn phòng và chung cư cao tầng 1283 Giải Phóng.

e. Nghiên cứu đầu tư Dự án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư tại 135 Nguyễn Văn Cừ, quận Long Biên, Hà Nội; Dự án Quà Hà tại Gia Lâm, Hà Nội; nghiên cứu đầu tư bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

f. Tiếp tục tìm kiếm, phát triển mới các dự án kinh doanh bất động sản trên toàn quốc; các Dự án nhà ở thương mại phục vụ tái định cư trên địa bàn Thành phố Hà Nội theo phương thức đặt hàng.

g. Thoái vốn tại các công ty liên kết mà Incomex không giữ vốn chi phối.

h. Để đảm bảo khả năng cạnh tranh và nguồn lực tài chính phát triển Công ty trong dài hạn thì việc tăng quy mô vốn là rất cần thiết. Do đó, HĐQT dự kiến trong giai đoạn 2019 - 2020 sẽ tăng vốn điều lệ của Công ty từ 200 tỷ đồng lên khoảng 500 tỷ đồng. Việc tăng vốn sẽ được thực hiện vào thời điểm thích hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

i. Chú trọng đào tạo và duy trì nguồn nhân lực để đáp ứng nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

j. Tập trung xây dựng thương hiệu INCOMEX, quảng bá sản phẩm và hình ảnh của công ty.

k. Thực hiện giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo các hoạt động của Ban TGD và các cán bộ quản lý khác.

**Một số chỉ tiêu cụ thể năm 2019 như sau:**

Do năm 2019 tiếp tục có nguồn thu từ bán căn hộ công trình Khối chung cư Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở Vĩnh Tuy nên Hội đồng quản trị đưa ra một số chỉ tiêu sau:

- Doanh thu đạt: 150,057 tỷ đồng;
- Lợi nhuận sau thuế là: 30,012 tỷ đồng;
- Tỷ lệ chia cổ tức: 12%
- Lao động bình quân: 40 người.
- Mức lương bình quân là: 15,8 triệu đồng/tháng.

Trên đây là Báo cáo của HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2018 và định hướng hoạt động năm 2019 trình Đại hội đồng cổ đông 2019 thông qua.

Kính trình Đại hội xem xét quyết định.

**Nơi nhận:**

- Cổ đông Công ty;
- Lưu: HĐQT, TCHC/CT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Phạm Hùng