

Hà Nội, ngày tháng 04 năm 2025

## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

Thực hiện Điều lệ về tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ và các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, Hội đồng quản trị xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025 như sau:

### I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2024

#### 1. Đánh giá tình hình thị trường và kết quả kinh doanh năm 2024

##### Tổng quan tình hình kinh tế năm 2024:

Năm 2024 chứng kiến nền kinh tế toàn cầu đối mặt với nhiều biến động phức tạp. Lạm phát và rủi ro suy thoái kinh tế vẫn là một thách thức lớn ở nhiều quốc gia, buộc các ngân hàng trung ương phải duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt. Tăng trưởng kinh tế toàn cầu tiếp tục xu hướng giảm tốc, do ảnh hưởng từ lãi suất cao và nhu cầu tiêu dùng giảm sút. Căng thẳng chính trị tiếp tục gây ra những bất ổn, tác động tiêu cực đến chuỗi cung ứng và giá cả hàng hóa.

Trong bối cảnh đó, nền kinh tế Việt Nam năm 2024 ghi nhận những kết quả tích cực và vẫn được đánh giá là một trong những nền kinh tế có tốc độ tăng trưởng cao trong khu vực, tuy nhiên cũng không tránh khỏi những tác động từ bối cảnh kinh tế toàn cầu. Tăng trưởng GDP năm 2024 đạt 7,09% so với năm 2023 nhờ vào sự phục hồi của các ngành sản xuất và dịch vụ. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2024 được kiểm soát (Tăng 2,71% so với năm 2023) nhưng vẫn tiềm ẩn rủi ro do giá cả hàng hóa và dịch vụ trong nước tăng. Chính phủ đã triển khai nhiều biện pháp nhằm hỗ trợ doanh nghiệp và thúc đẩy tăng trưởng, bao gồm giảm thuế, phí và đẩy mạnh đầu tư công.

##### Diễn biến thị trường bất động sản Việt Nam năm 2024:

Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2024 nhiều biến động và thách thức. Tác động của các yếu tố vĩ mô như lãi suất, lạm phát và các chính sách thắt chặt tín dụng đã ảnh hưởng không nhỏ đến thanh khoản và tâm lý nhà đầu tư. Những khó khăn về pháp lý, nguồn vốn và thanh khoản vẫn là những thách thức lớn đối với thị trường. Tuy nhiên, vẫn có những tín hiệu tích cực từ việc Chính phủ đẩy mạnh tháo gỡ khó khăn cho các dự án bất động sản, cũng như việc Ngân hàng Nhà nước hạ lãi suất và nới lỏng tín dụng. Việc hàng loạt luật mới được thông qua, như Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở, và Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, đã mở đường cho sự tham gia quyết liệt của Nhà nước trong việc tháo gỡ vướng mắc pháp lý và đẩy mạnh đầu tư công. Những chính sách này không chỉ góp phần cân bằng cung – cầu trên thị trường mà còn cải thiện tâm lý nhà đầu tư, khi chỉ số hài lòng thị trường tăng lên rõ rệt.

Diễn biến thị trường tại từng phân khúc như sau:

- Phân khúc căn hộ chung cư:** Nhu cầu vẫn duy trì ở mức tương đối ổn định, đặc biệt là tại các thành phố lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, nguồn cung mới hạn chế và giá cả tăng cao khiến cho nhiều người mua nhà gặp khó khăn.
- Phân khúc bất động sản công nghiệp:** Tiếp tục cho thấy sự tăng trưởng tốt, nhờ vào làn sóng dịch chuyển đầu tư và sản xuất từ nước ngoài vào Việt Nam. Các khu công nghiệp ở các tỉnh thành phía Nam và phía Bắc thu hút được nhiều vốn đầu tư.

- **Phân khúc bất động sản du lịch và nghỉ dưỡng:** Gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng từ suy thoái kinh tế và sự thay đổi trong hành vi tiêu dùng của khách hàng. Công suất phòng khách sạn và biệt thự nghỉ dưỡng giảm, doanh thu từ du lịch giảm sút.

Sự phục hồi của thị trường bất động sản diễn ra chậm và không đồng đều giữa các khu vực. Các thành phố lớn như Hà Nội và TP.HCM vẫn là điểm nóng, nhưng sự tăng trưởng giá có phần chậm lại so với các năm trước. Các khu vực ven đô và các tỉnh lân cận đang dần trở thành điểm đến hấp dẫn, nhờ vào sự phát triển của hạ tầng và nhu cầu dịch chuyển của người dân.

Năm 2024 cùng chứng kiến sự gia tăng của các dự án bất động sản xanh và bền vững, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng về chất lượng sống và bảo vệ môi trường. Các chủ đầu tư đang dần chú trọng hơn đến việc xây dựng các dự án có không gian xanh, tiện ích đồng bộ và thân thiện với môi trường.

### **Kết quả hoạt động kinh doanh của Cen Land năm 2024**

Trong bối cảnh nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng, Cen Land không thể tránh khỏi những tác động đến kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024. Cen Land đã thể hiện sự linh hoạt và khả năng thích ứng thông qua những nỗ lực đáng kể trong hoạt động kinh doanh. Mặc dù chưa đạt được kế hoạch nhưng kết quả kinh doanh năm 2024 đã ghi nhận sự tăng trưởng vượt trội 64,7% về doanh thu và 106,7% về lợi nhuận so với năm 2023.

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Kế hoạch 2024 (tỷ đồng)</b>	<b>Thực hiện 2024 (tỷ đồng)</b>	<b>Tỷ lệ hoàn thành</b>
1	Doanh thu thuần	3.250	1.538	47,3%
2	Lợi nhuận trước thuế	220	57,2	26%

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

Trong năm 2024, HĐQT đã tổ chức triển khai thực hiện các Nghị quyết được thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024. Trong đó:

- **Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty:**

Dựa trên tình hình thực tế, HĐQT đã thống nhất lựa chọn Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC là đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ. HĐQT đã chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc tổ chức ký kết và thực hiện Hợp đồng kiểm toán với Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC, hoàn thành công tác soát xét, kiểm toán các BCTC năm 2024 và đã thực hiện công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- **Về thực hiện phương án phân phối lợi nhuận 2023 và chi trả thù lao cho các thành viên HĐQT, UBKT và tiền lương của Ban Tổng Giám đốc**

Việc phân phối lợi nhuận năm 2023, chi trả thù lao của HĐQT, UBKT và tiền lương của Ban Tổng Giám đốc tuân thủ theo đúng phương án đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 thông qua.

## **II. HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Căn cứ Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ, HĐQT đã thực hiện giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc (“**BTGD**”) trong việc triển khai các nghị quyết của ĐHĐCĐ và nghị quyết của HĐQT như sau:

- a. Phương thức giám sát:
- HĐQT đã trao đổi ý kiến và chất vấn các hoạt động của BTGD trong việc lập chiến lược, thực hiện kế hoạch SXKD và các mục tiêu đã được ĐHĐCĐ phê duyệt. HĐQT cùng với Tổng Giám đốc (“TGD”) đã thảo luận, trao đổi tại các cuộc họp HĐQT hàng tháng và qua gặp gỡ, trao đổi, để tìm ra và giải quyết khó khăn, nhằm hoàn thành các mục tiêu mà ĐHĐCĐ đề ra.
  - HĐQT đã thảo luận và thông qua các quyết định bằng nghị quyết sau mỗi kỳ họp và/hoặc lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản về các nội dung có liên quan để BTGD có cơ sở triển khai.
- b. Kết quả giám sát:
- BTGD và các cán bộ quản lý đã hoàn thành tốt vai trò điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng các định hướng, chỉ đạo của HĐQT.
  - Trong quá trình điều hành, BTGD đã tuân thủ theo đúng phân cấp quản trị tại Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ cũng như các Nghị quyết, quyết định, chỉ đạo của HĐQT.
  - BTGD đã 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 nhanh với biến động mạnh 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 tối ưu nhất trong điều kiện hoàn cảnh thực tế của thị trường.
  - Chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp, tạo nên sự kết nối và bản sắc riêng của công ty.
  - Tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến quản trị Công ty và công bố thông tin đầy đủ, đúng hạn về tình hình hoạt động kinh doanh cho cổ đông, cơ quan quản lý và các bên liên quan dựa trên cơ sở minh bạch, chính xác, kịp thời.
  - Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với người lao động, nghĩa vụ nộp thuế và trách nhiệm với cộng đồng.
  - Kien toàn bộ máy tổ chức, thực hiện các giải pháp đồng bộ để thực hành tiết kiệm, chống lãng phí, chú trọng công tác quản trị rủi ro để kịp thời phát hiện và có kế hoạch hành động phù hợp, từng bước cải thiện và nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp.

### III. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024

#### 1. Về nhân sự

Trong năm 2024, tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 được tổ chức vào ngày 25/04/2024, ĐHĐCĐ đã thông qua việc miễn nhiệm 01 thành viên HĐQT. Hiện tại Hội đồng quản trị hoạt động Công ty gồm có 05 thành viên, gồm:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Chủ tịch HĐQT
4	Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ
5	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập

## 2. Các hoạt động chính của Hội đồng quản trị năm 2024

Trong năm 2024, HĐQT của Công ty đã tổ chức 16 cuộc họp định kỳ và bất thường, kịp thời với diễn biến của hoạt động kinh doanh của Công ty dựa trên Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên 2024. 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 2024 theo mục tiêu đã đề ra tại các Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 và ứng phó với sự biến động của thị trường, bao gồm:

- Thông qua các giao dịch giữa Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỷ với các bên có liên quan trong năm 2024;
- Quyết định liên quan đến công tác nhân sự của Công ty: Phó Tổng giám đốc, người đứng đầu chi nhánh, Chủ tịch và người đại diện theo pháp luật tại công ty con;
- Thông qua phương án gia hạn khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – CN Đồng Đa, phương án vay vốn và thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Thái Hà, phương án vay vốn và thế chấp tại Ngân hàng TNHH Indovina (Indovinabank) – Chi nhánh Thiên Long;
- Thông qua việc góp vốn thành lập công ty con và cử đại diện quản lý phần vốn góp;
- Thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ và Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land;
- Thông qua các quyết định quan trọng khác như thông qua kế hoạch tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, các quyết định liên quan đến trái phiếu do Công ty phát hành...

Chi tiết các Nghị quyết đã được công bố thông tin và liệt kê chi tiết tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2024 tại đường dẫn <https://cenland.vn>, mục “Quan hệ cổ đông/Thông tin cho cổ đông”.

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

Tính đến 31/12/2024, 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 2024 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 Thành viên HĐQT độc lập 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 2024, 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 đầy đủ theo đúng quy định. HĐQT đã làm việc hiệu quả, thể hiện qua việc đưa ra các quyết định kịp thời và phù hợp với tình hình thực tế của công ty và thị trường. Các cuộc họp được tổ chức định kỳ, các vấn đề quan trọng được thảo luận kỹ lưỡng và quyết định dựa trên sự đồng thuận.
- Các chiến lược phát triển, phương án, chính sách được HĐQT triển khai phù hợp với chủ trương do Đại hội đồng cổ đông thông qua và được thực hiện có hệ thống, phù hợp với

tình hình thực tế của thị trường, làm tăng giá trị doanh nghiệp và lợi ích của cổ đông, người lao động và khách hàng;

- 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 chú trọng đến việc quản trị rủi ro, đảm bảo công ty hoạt động ổn định và bền vững. Các rủi ro tiềm ẩn được nhận diện và đánh giá kỹ lưỡng, các biện pháp phòng ngừa được triển khai hiệu quả;
- 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, điều lệ công ty và các chuẩn mực đạo đức trong hoạt động kinh doanh;
- 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 2024, HĐQT 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 Công ty 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 theo sát thị trường, có phản ứng điều chỉnh nhanh nhạy, kịp thời, giúp giải quyết có hiệu quả các vấn đề của các chủ đầu tư và thị trường.

#### **5. Báo cáo về các giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó; Giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch.**

Nội dung chi tiết các giao dịch đã được công bố thông tin và thống kê chi tiết tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2024 tại đường dẫn <https://cenland.vn>, mục “Quan hệ cổ đông/Thông tin cho cổ đông”.

### **IV. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025**

#### **1. Nhận định thị trường bất động sản năm 2025**

Thị trường bất động sản (BDS) Việt Nam năm 2025 được các chuyên gia dự báo sẽ tiếp tục đà phục hồi từ năm 2024 và bước vào một chu kỳ tăng trưởng mới, nhờ vào sự ổn định của kinh tế vĩ mô, cải thiện khung pháp lý và các chính sách hỗ trợ từ Chính phủ.

#### **Phục hồi và tăng trưởng rõ nét:**

Năm 2025 được xem là năm khởi đầu cho một chu kỳ phát triển mới của thị trường BDS Việt Nam. Với các luật quan trọng như Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 đã có hiệu lực từ giữa năm 2024, các vướng mắc pháp lý được tháo gỡ dần,

tạo điều kiện cho nguồn cung tăng trưởng. Nhiều chuyên gia dự đoán thị trường sẽ "tăng nhiệt" ở các phân khúc chính như căn hộ chung cư, nhà ở thấp tầng và bất động sản công nghiệp. Phân khúc trung cấp và nhà ở xã hội được chú trọng, với mục tiêu hoàn thành 1,5 triệu căn nhà xã hội vào năm 2025.

### **Nguồn cung cải thiện:**

Nguồn cung BĐS nhà ở dự kiến tăng khoảng 10% so với năm 2024, đặc biệt tại các đô thị lớn như Hà Nội và TP.HCM, cũng như các tỉnh lân cận. Nhu cầu nhà ở ngày càng cao tại các đô thị lớn như TP.HCM và Hà Nội với xu hướng chuyển từ phân khúc cao cấp sang trung cấp do đô thị hóa. Phân khúc nhà ở xã hội đang nhận được sự thúc đẩy mạnh mẽ từ chính sách ưu đãi của Chính phủ. Đất nền có thể giảm nguồn cung do quy định siết chặt phân lô bán nền, nhưng vẫn thu hút nhà đầu tư ở các khu vực ven đô.

### **Giá cả và thanh khoản:**

Giá BĐS tại các thành phố lớn như Hà Nội và TP.HCM dự kiến sẽ tiếp tục tăng, đặc biệt khi bảng giá đất mới được áp dụng từ năm 2026, tiệm cận giá thị trường. Thanh khoản được cải thiện, nhưng tốc độ phục hồi không đồng đều giữa các phân khúc. Chung cư và biệt thự/nhà liền kề tại các đại đô thị có hạ tầng tốt sẽ ghi nhận tỷ lệ hấp thụ cao, trong khi condotel và BĐS nghỉ dưỡng vẫn đối mặt với sức cầu yếu.

### **Khu vực trọng điểm:**

Hà Nội: Phục hồi mạnh nhờ luật mới như luật Đất đai 2024 và Luật Nhà ở 2023 và giá căn hộ tăng do nhu cầu mua để ở và đầu tư, trong khi thị trường Hồ Chí Minh được nhận định là đang phục hồi sau giai đoạn khó khăn, với dự báo cung cấp >10.000 căn hộ trong năm 2025.

Các tỉnh thành cấp 2, cấp 3: BĐS công nghiệp và nhà ở giá rẻ sẽ phát triển mạnh nhờ đầu tư công, kết nối hạ tầng giao thông đồng bộ và xu hướng dịch chuyển dân cư.

### **Yếu tố thúc đẩy:**

- Chính sách pháp lý: Các luật mới giúp giải quyết vấn đề định giá đất, giao đất và đấu giá quyền sử dụng đất, giảm đầu cơ và tăng minh bạch.
- Kinh tế vĩ mô: GDP tăng trưởng ổn định, lãi suất thấp và FDI tăng mạnh (đặc biệt trong lĩnh vực sản xuất) hỗ trợ BĐS công nghiệp và nhà ở.
- Hạ tầng: Các dự án giao thông lớn như Vành đai 4 Hà Nội, dự án cầu Tứ Liên (Hà Nội) đường sắt tốc độ cao TP.HCM - Nha Trang... sẽ kích thích thị trường khu vực lân cận.

### **Thách thức:**

- Nguồn cung vẫn chưa đáp ứng đủ nhu cầu thực tế, đặc biệt là nhà ở giá rẻ.
- Tâm lý thận trọng của người mua và áp lực tài chính của doanh nghiệp nhỏ có thể làm chậm quá trình phục hồi ở một số phân khúc.
- Giá BĐS tăng cao có thể khiến giấc mơ sở hữu nhà của người thu nhập thấp ngày càng xa vời.

Như vậy, có thể nhận thấy năm 2025 thị trường BĐS Việt Nam hứa hẹn sôi động hơn, với sự phục hồi rõ rệt ở các đô thị lớn và phân khúc chủ lực. Tuy nhiên, để phát triển bền vững, cần sự đồng bộ trong chính sách, cải thiện thủ tục hành chính và tăng cường nguồn lực tài chính. Đây là thời điểm nhà đầu tư cần nhạy bén để đón đầu cơ hội, đặc biệt ở các khu vực có tiềm năng tăng trưởng dài hạn.

## 2. Mục tiêu năm 2025

Đứng trước những thách thức và vận hội mới của năm 2025, HĐQT đề ra mục tiêu trong năm 2025 trên cơ sở kỳ vọng thị trường bất động sản sẽ có sự hồi phục vào giữa năm 2025 như sau:

STT	Nội dung	Kế hoạch năm 2025 (tỷ đồng)
1	Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ:	4.150
2	Lợi nhuận trước thuế:	300

## 3. Định hướng chiến lược:

Dựa trên bối cảnh thị trường bất động sản (BDS) đang thay đổi nhanh chóng, sự hỗ trợ thiết thực về cơ chế, chính sách của Chính phủ trong kỷ nguyên mới, HĐQT Công ty định hướng chiến lược phát triển cho năm 2025 với 4 nội dung trọng tâm như sau:

### 3.1. Một là thay đổi chiến lược phát triển lực lượng môi giới bất động sản

Thị trường BDS hiện nay đã có sự chuyển dịch rõ rệt so với trước đây. Việc bán hàng rất cạnh tranh và không còn phụ thuộc vào mô hình độc quyền phân phối như trước, chủ yếu tập trung vào một số chủ đầu tư lớn với nhiều đơn vị cùng tham gia bán hàng. Mô hình phân phối độc quyền chỉ khả thi và phù hợp với thị trường các tỉnh. Trước thực tế này, Cen Land xác định không mở rộng lực lượng môi giới theo hướng “đại quân” mà tập trung xây dựng một bộ máy tinh gọn và linh hoạt thông qua các đội quân bán hàng tinh nhuệ.

#### Chiến lược cụ thể:

- Mỗi đội quân bán hàng sẽ tập trung vào từng dự án trọng điểm, phát triển theo chiều sâu thay vì chiều rộng.
- Đặt mục tiêu dẫn đầu trong các dòng sản phẩm của các chủ đầu tư lớn như Vinhomes (Vingroup), MIK Group, Sun Group,...
- 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.

**Mục tiêu:** Tiếp tục giữ vững và duy trì vị thế số 1 trong lĩnh vực môi giới, đồng thời thích ứng nhanh với xu hướng cạnh tranh mới của thị trường.

### 3.2. Hai là tập trung phát triển Nhà ở xã hội

Trước thực trạng giá nhà ở tại các đô thị lớn tăng cao, phần lớn người dân không đủ khả năng tiếp cận nhà ở, Chính phủ đã và đang triển khai nhiều chính sách hỗ trợ nhằm khuyến khích doanh nghiệp tham gia phát triển Nhà ở xã hội (NOXH). Đây là cơ hội để Cen Land khẳng định vai trò của mình trong việc góp phần giải quyết vấn đề của xã hội và phát triển bền vững.

#### Chiến lược cụ thể:

- Tập trung phát triển các dự án NOXH 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.
- Hợp tác với các chủ đầu tư và chính quyền địa phương để tận dụng các chính sách ưu đãi về đất đai, thuế và tín dụng.
- Đảm bảo chất lượng dự án NOXH với mức giá phù hợp, đáp ứng nhu cầu thực của người dân có thu nhập trung bình và thấp.

**Mục tiêu:** Góp phần giải quyết “nỗi đau” về nhà ở của người dân, đồng thời xây dựng thương hiệu Cen Land gắn liền với trách nhiệm xã hội và phát triển bền vững.

### **3.3. Ba là phát triển nguồn nhân lực được đào tạo nghề và ra mắt trường cao đẳng**

Ngoài lĩnh vực BĐS cốt lõi, Cen Land mở rộng sang lĩnh vực giáo dục nghề nghiệp, phù hợp với định hướng ưu tiên của Thủ tướng Chính phủ: phát triển kinh tế tư nhân, phát triển NOXH và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.

#### **Chiến lược cụ thể:**

- Thành lập trường Cao đẳng nghề: các ngành nghề đào tạo theo xu thế của thị trường, trong đó 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.
- Xây dựng chương trình đào tạo thực tiễn, gắn liền với nhu cầu của thị trường lao động trong nước và quốc tế.
- Tăng cường hợp tác với các doanh nghiệp trong và ngoài nước đảm bảo đầu ra cho học viên, bao gồm thực tập và tuyển dụng ngay sau tốt nghiệp.

**Mục tiêu:** Tạo ra nguồn nhân lực chất lượng cao, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh nhân lực Việt trên trường quốc tế, đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

### **3.4. Bốn là đào tạo và cung ứng nguồn nhân lực chất lượng cao cho thị trường quốc tế**

Sau 02 năm chính thức bước vào lĩnh vực đào tạo và cung ứng nhân lực, Cen đã và đang khẳng định được vị thế của đơn vị dẫn đầu cả về quy mô lẫn chất lượng đào tạo; đảm bảo cung ứng nguồn nhân lực chất lượng cao cho các thị trường quốc tế.

#### **Chiến lược cụ thể:**

- Tập trung đào tạo lao động tay nghề cao cho các thị trường quốc tế như Đức, Nhật Bản,...
- Ứng dụng công nghệ, AI nâng cao chất lượng đào tạo
- Bên cạnh gói sản phẩm Du học kép (vừa học vừa làm), mở rộng và đa dạng các chương trình dành cho nhiều đối tượng hơn (đã có bằng cấp và tay nghề) thông qua các chương trình: công nhận văn bằng, kỹ sư đặc định,...
- Xây dựng chương trình đào tạo chuyên biệt, đáp ứng tiêu chuẩn khắt khe của từng thị trường, tạo cơ hội việc làm ổn định cho lao động trẻ trong nước.

**Mục tiêu:** Đặt mục tiêu nằm trong Top 10 tổ chức giáo dục uy tín và lớn nhất Việt Nam trong 3 – 5 năm tới; góp phần giải quyết vấn đề thiếu việc làm cho thị trường trong nước và giải “con khát” thiếu nguồn nhân lực cho các thị trường quốc tế.

### **3.5. Bên cạnh 4 mục tiêu trọng điểm trên, kế hoạch dài hạn Cen Land sẽ tập trung phát triển BĐS điều dưỡng:**

- Trong đó, định hướng phát triển các sản phẩm BĐS điều dưỡng tại các khu đô thị nghỉ dưỡng, thí điểm tại dự án Hoa Tiên Paradise (Hà Tĩnh) và các dự án ven biển đẹp.
- Kết hợp mô hình chăm sóc sức khỏe và nghỉ dưỡng để đáp ứng nhu cầu của người cao tuổi, đồng thời góp phần hồi sinh phân khúc BĐS nghỉ dưỡng.
- Tạo công ăn việc làm cho lao động trẻ thông qua các dịch vụ quản lý, vận hành và chăm sóc.

**Mục tiêu:** Đa dạng hóa danh mục sản phẩm, mở rộng thị trường và khẳng định vị thế trong các lĩnh vực mới tiềm năng.



**3.6. Mục tiêu năm 2025:** Cen Land không chỉ tập trung duy trì vị thế dẫn đầu trong phân phối BĐS mà còn mở rộng sang các lĩnh vực mang tính bền vững như NOXH, giáo dục nghề nghiệp và BĐS điều dưỡng. Với sự tinh gọn trong vận hành, đội ngũ nhân lực chất lượng cao và khả năng nắm bắt xu hướng thị trường, Cen Land cam kết mang lại giá trị vượt trội cho cổ đông, khách hàng và xã hội.

HDQT tin tưởng rằng, với định hướng và mục tiêu chiến lược như trên, Cen Land sẽ tiếp tục khẳng định vị thế là một trong những doanh nghiệp BĐS hàng đầu Việt Nam, đồng thời đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế - xã hội đất nước.

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 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

*Nơi nhận:*

- Cổ đông Công ty;
- HDQT, BKTNB, BTGD;
- Lưu VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Trung Vũ**