

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020****BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ****I. VỀ TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ****1. Kinh tế Việt Nam:**

Trong bối cảnh tình hình kinh tế thế giới có nhiều biến động do tác động từ căng thẳng thương mại Mỹ - Trung và giảm tốc tại một số nền kinh tế lớn như Trung Quốc và EU; kinh tế Việt Nam năm 2019 tiếp tục đạt nhiều kết quả nổi bật, đạt và vượt toàn bộ 12 chỉ tiêu Quốc hội đề ra: tăng trưởng kinh tế đạt 7,02% cao hơn mục tiêu (6,8%); lạm phát vẫn được kiểm soát ở mức 2,79% thấp hơn so với mục tiêu dưới 4% và thấp nhất trong 3 năm gần đây; Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu đạt mức kỷ lục 517 tỷ USD, tăng trưởng 10,7%, lần đầu tiên Việt Nam đạt xuất siêu gần 10 tỷ USD; Vốn FDI giải ngân đạt 20,4 tỷ USD, cao nhất từ trước đến nay.

**2. Thị trường bất động sản:**

Bất chấp tình hình vĩ mô ổn định, năm 2019 vẫn là một năm khó khăn của thị trường bất động sản cả nước nói chung và địa bàn TP. HCM nói riêng. Khó khăn đầu tiên nằm ở pháp lý dự án bất động sản. Chỉ tính riêng tại TP.HCM, từ tháng 10.2015 đến hết năm 2018, có đến 126 dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp bị ách tắc thủ tục đầu tư xây dựng và 158 dự án bất động sản có nguồn gốc quỹ đất thuộc nhà nước quản lý phải rà soát lại thủ tục pháp lý, cá biệt có một số trường hợp thuộc diện phải thanh tra, điều tra. Tình trạng pháp lý dự án bị ách tắc đã làm giảm nguồn cung bất động sản; theo JLL, tính chung cả năm 2019, lượng mở bán chính thức tại Tp. Hồ Chí Minh đạt khoảng 30.000 căn hộ, giảm 20% so với năm 2018.

Khó khăn thứ hai là việc Ngân hàng Nhà nước (NHNN) siết tín dụng vào bất động sản. Cụ thể, tỷ lệ dùng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung và dài hạn hiện đã hạ xuống mức 45% và chỉ còn 40% kể từ ngày 1/1/2019. Lộ trình thực hiện Thông tư 36 sửa đổi gồm 3 giai đoạn đến năm 2022, tỷ lệ tối đa nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung, dài hạn sẽ xuống còn 30%. Mới đây, NHNN đã công bố Thông tư 22/2019 quy định các giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn của các ngân hàng với đề xuất nâng hệ số rủi ro mà các ngân hàng phải áp dụng khi trích lập dự phòng cho các khoản vay cá nhân dư nợ từ 3 tỷ đồng sẽ là 150%.

Những khó khăn nêu trên cùng với thông tin chủ đầu tư của dự án condotel ngừng chi trả lợi nhuận theo cam kết vào cuối năm 2019 càng làm tâm lý nhà đầu tư hoang mang, lo lắng.

**II. VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT) TRONG NĂM 2019**

Vào tháng 9 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông bất thường đã bầu lại HĐQT nhiệm kỳ 2019-2024 với 05 thành viên, trong đó có 02 thành viên độc lập. Đồng thời, Đại hội cũng quyết định tổ chức lại theo mô hình Công ty không có Ban kiểm soát, thay vào đó là Tiểu ban kiểm toán trực

thuộc Hội đồng quản trị. Đây là mô hình tiên tiến nhằm phát huy tốt hơn vai trò của HĐQT trong công tác giám sát hoạt động của bộ máy quản lý công ty. Mô hình này hiện được áp dụng tại một số công ty niêm yết lớn. Bên cạnh đó, HĐQT cũng thành lập Tiểu ban Chiến lược để hỗ trợ Hội đồng quản trị trong hoạch định chiến lược.

Trong năm 2019, về cơ bản, HĐQT đã hoàn thành trách nhiệm trong các hoạt động hoạch định chiến lược và giám sát của mình, cụ thể như sau:

#### 1. Công tác định hướng, tư vấn của HĐQT

Trong năm 2019, HĐQT họp, thông qua và triển khai 31 Nghị quyết (Phụ lục đính kèm Báo cáo). HĐQT đã kịp thời định hướng, tư vấn cho Ban Tổng giám đốc trong các hoạt động nền tảng của Công ty là mở rộng quỹ đất và phát triển dự án. Đồng thời, HĐQT cũng đã dự thảo và trình ĐHCĐ thông qua nhiều văn bản làm nền tảng cho hoạt động quản trị của Công ty trong dài hạn như Điều lệ Công ty tổ chức và hoạt động Công ty, Quy chế quản trị nội bộ Công ty... Cũng trong năm 2019, HĐQT cũng đã chỉ đạo sát sao quá trình IPO và niêm yết cổ phiếu công ty. Kết quả là Công ty đã hoàn tất đăng ký niêm yết 75 triệu cổ phiếu tại Sở giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh vào tháng 01/2020.

#### 2. Hoạt động giám sát của HĐQT

Sự có mặt của 02 thành viên độc lập và 01 thành viên không điều hành trong cơ cấu HĐQT đã mang lại góc nhìn đa chiều và tăng tính phản biện trong các quyết định kinh doanh của Ban Tổng giám đốc. HĐQT đánh giá Ban Tổng giám đốc đã thực hiện thành công nhiệm vụ trên các khía cạnh sau:

- *Về thực hiện kế hoạch kinh doanh:* Đã thực thi kế hoạch kinh doanh năm 2019 theo đúng định hướng. Cụ thể là: (1) Mở rộng quỹ đất có pháp lý minh bạch với 04 dự án (*The Sóng, West Gate, New Tech và Khu dân cư Lê Gia với tổng giá trị hơn 2.800 tỷ đồng*), (2) Triển khai xây dựng theo đúng tiến độ, (3) Duy trì được tỷ lệ hấp thụ cao 80-85% đối với các sản phẩm ra mắt trong năm.
- *Về công tác nhân sự:* Đảm bảo nguồn nhân lực phù hợp, đáp ứng nhu cầu kinh doanh. Nâng cao tính gắn kết với người lao động bằng chương trình ESOP;
- *Về đảm bảo nguồn tài chính:* Công ty đã tiến hành 03 đợt tăng vốn trong năm 2019, theo đó, vốn điều lệ Công ty tăng từ 240 tỷ lên 750 tỷ. Ngoài nguồn vốn tự có, Ban Tổng giám đốc cũng chủ động huy động nguồn vốn huy động từ trái phiếu, vốn vay ngân hàng đảm bảo cho các hoạt động sản xuất kinh doanh.
- *Về phát triển thương hiệu và văn hóa kinh doanh:* Đầu tư vào công tác nhận diện thương hiệu chủ đầu tư An Gia để hỗ trợ công tác bán hàng trong dài hạn. Công ty cũng chú trọng nâng cao phúc lợi cho người lao động, xây dựng môi trường làm việc thân thiện và chuyên nghiệp.

#### 3. Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT trong năm 2019

##### (1) Hoạt động của Tiểu ban Chiến lược:

- Phê chuẩn tầm nhìn, sứ mệnh và các mục tiêu chiến lược dài hạn;
- Thường xuyên cập nhật cho HĐQT và Ban Tổng giám đốc các thay đổi trong kinh tế vĩ mô,

- môi trường kinh doanh...;
- Định hướng các quyết định kinh doanh, đầu tư và các hoạt động liên quan đến tổ chức công ty;
  - Tham gia đánh giá chất lượng của các hoạt động tư vấn;
- (2) Hoạt động của Tiểu ban Kiểm toán: sẽ được đề cập cụ thể tại Báo cáo của Tiểu ban Kiểm toán.

#### 4. Lương thưởng, thù lao, các lợi ích của HĐQT

Kính đề nghị Quý cổ đông xem trang 43 Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 có kiểm toán, phần Thuyết minh “Nghị quyết vụ với các bên liên quan”.

#### 5. Hoạt động phát hành trái phiếu

Trong năm 2019, Công ty không thực hiện phát hành trái phiếu. Trong Quý I 2020, Công ty đã phát hành riêng lẻ trái phiếu đợt 1 với giá trị 100 tỷ đồng. Hội đồng quản trị Công ty sẽ tiếp tục thực hiện chức năng định hướng và giám sát các hoạt động phát hành trái phiếu của Công ty và báo cáo Đại hội cổ đông theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty.

### **III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

#### 1. Môi trường kinh doanh:

Kinh tế thế giới năm 2020 dự kiến sẽ tiếp tục ẩn chứa nhiều biến động đáng lo ngại. Ngay trong những tháng đầu năm, diễn biến khó lường của đại dịch toàn cầu Covid19 đã ảnh hưởng mạnh đến nền kinh tế và thị trường chứng khoán thế giới. Chỉ trong 04 tháng, Covid19 đã lan ra gần 200 quốc gia, gây nên thảm họa về mặt y tế tại Trung Quốc, Ý, Mỹ, Pháp... Cùng với đó hoạt động sản xuất, giao thương toàn cầu bị đình trệ. Dù không thể định lượng cụ thể nhưng những lĩnh vực được dự đoán sẽ chịu tác động nặng nề nhất về trung và dài hạn là vận tải (hàng không), dịch vụ du lịch, ẩm thực-giải trí, tài chính, bất động sản (khách sạn, nghỉ dưỡng). Không chỉ là dịch bệnh, Covid19 được nhiều chuyên gia dự báo là có thể tạo nên một chu kỳ suy thoái mới nếu kéo dài và không có sự can thiệp kịp thời ở quy mô quốc tế.

Môi trường kinh doanh của lĩnh vực bất động sản sẽ bị ảnh hưởng tiêu cực từ tình hình dịch bệnh trên các khía cạnh:

- Các sản phẩm bất động sản như nghỉ dưỡng, khách sạn, mặt bằng bán lẻ bị ảnh hưởng nặng từ sự sụt giảm của hoạt động du lịch, giải trí, lệnh cấm và tâm lý ngại tụ tập nơi đông người. Sản xuất kinh doanh đình đốn, doanh nghiệp hạn chế mở rộng kinh doanh cũng khiến bất động sản khu công nghiệp gặp khó khăn trong thời gian tới;
- Tính chất của đặc thù của tài sản bất động sản là giá trị lớn và kém thanh khoản sẽ khó hấp dẫn trong bối cảnh khủng hoảng;
- Các hoạt động mở bán, giới thiệu, tư vấn sản phẩm bị hủy hoặc chậm trễ. Thiếu nguyên vật liệu, nhân công xây dựng;
- Vốn tín dụng sẽ được ưu tiên phân bổ cho các lĩnh vực sản xuất hơn là các lĩnh vực bất động sản;

#### 2. Kế hoạch hoạt động năm 2020

Trong năm 2020, HĐQT sẽ chú trọng đến các công tác sau đây:

- Chỉ đạo và kiểm soát việc thực hiện kế hoạch hoạt động của Ban Tổng giám đốc nhằm thực hiện thành công các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Chuẩn bị các nguồn lực để sẵn sàng với các thay đổi trong môi trường kinh doanh;
- Tư vấn và định hướng chiến lược cho Ban Tổng giám đốc trong tổ chức công ty, hoạt động đầu tư, huy động vốn...;
- Phối hợp với Bộ phận kiểm toán nội bộ để xây dựng kế hoạch và thực hiện kiểm toán theo chuyên đề;
- Dàn nâng cấp hệ thống quản trị công ty theo thông lệ quốc tế, hướng trọng tâm vào các hoạt động quản lý rủi ro;

Năm 2020, HĐQT, Ban Tổng giám đốc và nhân viên Công ty sẽ tiếp tục nỗ lực xây dựng An Gia phát triển ổn định, hiệu quả và bền vững nhằm tạo ra và bảo vệ tốt nhất lợi ích của cổ đông và các đối tác.

Kiến nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua báo cáo của HĐQT.

Trân trọng./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

(đã ký)

**Nguyễn Bá Sáng**