

## PHỤ LỤC 4

(Đính kèm Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2011 của Công ty)

### BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2010

#### 1. Tình hình hoạt động của Công ty trong năm 2010

Như chúng ta đã biết, năm 2010 là một năm đáng nhớ đối với nền kinh tế Việt Nam. Mặc dù tình hình kinh tế thế giới và trong nước có những diễn biến phức tạp, nội lực còn chưa mạnh song kinh tế Việt Nam đã đạt được những kết quả tích cực trên nhiều lĩnh vực; đạt tốc độ tăng trưởng 6,78%, cao hơn kỳ vọng, và đây cũng là năm đầu tiên Việt Nam đạt giá trị tổng sản phẩm quốc nội trên 100 tỷ USD. Tuy nhiên, bên cạnh những thành công, kinh tế Việt Nam năm 2010 vẫn gặp những khó khăn đáng kể, đặc biệt là việc tình hình lạm phát có những diễn biến phức tạp, chỉ số giá tiêu dùng vượt lên 2 con số, lãi suất huy động của các ngân hàng tăng cao đẩy lãi suất cho vay đến mức gần 20%/năm... Tuy nhiên, trong năm 2010, thị trường BĐS Việt Nam đã có sự phục hồi trở lại. Nhưng cũng từ năm 2010, thị trường BĐS Việt Nam đã được gọi là “thị trường của người mua”. Lý do là vì sau một thời gian chạy theo các dự án, giờ đây người mua đang ở thời điểm có thể tìm hiểu và đánh giá từng điều kiện cụ thể của mỗi dự án và chỉ lựa chọn những dự án nào thực sự phù hợp với nhu cầu của mình. Tính cạnh tranh ngày một cao trên thị trường là áp lực điều chỉnh mạnh mẽ nhất để các chủ đầu tư cân nhắc nghiêm túc về sản phẩm của mình...

Với Công ty Cổ phần Vincom, năm 2010 thực sự là một năm sôi động, nhiều sự kiện và nhiều thành quả đáng tự hào. Tận dụng tốt các thời cơ phát triển hậu khủng hoảng và xác định một cách chính xác diễn tiến thị trường cũng như những khó khăn để đưa ra những quyết sách phát triển hợp lý nên hầu hết các chỉ tiêu phát triển của năm 2010 mà Đại hội đồng cổ đông đã đề ra đều được Vincom hoàn thành, thậm chí vượt kế hoạch một cách xuất sắc. Trong năm qua, Vincom đã đạt được lợi nhuận sau thuế kỷ lục lên đến 2.432 tỷ đồng; đồng thời khởi công, tích cực triển khai và khai trương hàng loạt công trình. Với những thành tựu này, có thể nói đẳng cấp và giá trị thương hiệu của Vincom đã vươn lên một tầm cao mới.

Chi tiết mời Quý vị xem trong bản Báo cáo thường niên, Báo cáo của Ban Giám đốc và các Báo cáo tình hình triển khai Dự án gửi kèm.

#### 2. Hoạt động của Hội đồng quản trị

##### a. Các hoạt động chung:

Trong năm 2010, Hội đồng quản trị (HĐQT) của Công ty đã hoạch định chiến lược và đưa ra các quyết định, các chỉ đạo chính xác, kịp thời mang lại hiệu quả kinh tế, hiệu quả đầu tư cao và sự phát triển bền vững cho Công ty.

Cụ thể trong năm 2010 vừa qua, HĐQT Công ty Cổ phần Vincom đã thông qua rất nhiều các nghị quyết quan trọng, đánh dấu các bước phát triển mạnh mẽ của Công ty:

- Đưa ra những định hướng chiến lược cho hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư trong năm của Công ty nhằm tận dụng thời cơ phát triển hậu khủng hoảng.
- Đưa ra những quyết định kịp thời mang tầm vĩ mô cho các hoạt động đầu tư, mở rộng địa bàn và lĩnh vực hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty.
- Thông qua hồ sơ và kế hoạch tăng vốn điều lệ qua việc phát hành thêm cổ phiếu; phát hành trái phiếu riêng lẻ; phát hành thêm cổ phiếu và niêm yết tại thị trường nước ngoài để huy động vốn cho các Dự án mới.
- Tiếp tục chỉ đạo xây dựng định hướng phát triển Công ty theo mô hình Tập đoàn đa ngành lấy đầu tư kinh doanh BĐS cao cấp làm trọng tâm chiến lược; hướng tới những tổ hợp dự án đô thị cao cấp, đa chức năng.
- Đưa ra các quyết định về việc Vincom tham gia góp vốn đầu tư và thành lập các công ty thành viên mới để thực hiện các dự án đầu tư hay đầu tư mua cổ phần của các doanh nghiệp khác và một số hình thức đầu tư ngắn hạn khác nhằm tối đa hóa lợi nhuận và tăng nguồn thu cho Công ty.

#### ***b. Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập:***

Trong năm 2010, ông Lê Khắc Hiệp – Chủ tịch HĐQT vẫn tiếp tục là thành viên HĐQT độc lập không điều hành, giữ vai trò là thành viên giám sát, phản biện khi cần thiết đối với các hoạt động của HĐQT, nhằm đảm bảo HĐQT hoạt động theo đúng pháp luật, Điều lệ Công ty, phù hợp các chủ trương, định hướng đã đề ra của ĐHCĐ, HĐQT và các thông lệ quản lý hiện đại. Trong năm 2010 ông Lê Khắc Hiệp đã thực hiện tốt vai trò này.

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

HĐQT đã đẩy mạnh công tác giám sát hoạt động của Ban Giám đốc và các cán bộ quản lý khác nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty được an toàn, tuân thủ theo đúng pháp luật, triển khai thực hiện theo đúng các Nghị quyết của Đại hội Cổ đông và HĐQT. Ngoài ra, HĐQT còn chú trọng công tác quản trị rủi ro, triển khai đồng thời việc chuẩn hoá 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, bộ phận Pháp chế, bộ phận Kiểm toán nội bộ của Công ty trong năm 2010 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, của cổ đông và đối tác, bạn hàng cũng như quyền lợi của 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.

Công ty Cổ phần Vincom đã nghiên cứu quy chế quản trị công ty theo mẫu của UBCK, tham khảo các mô hình tổ chức và mô thức quản trị tiên tiến để xây dựng và phát triển Quy chế quản trị nội bộ Công ty Cổ phần Vincom nhằm từng bước chuẩn hoá công tác quản lý, điều hành, hạn chế những rủi ro trong hoạt động sản xuất kinh doanh, đồng thời đảm bảo tính minh bạch và tạo điều kiện thuận lợi để cổ đông và các nhà đầu tư cũng như các cơ quan quản lý có thể thực hiện tốt được chức năng giám sát, thanh tra kiểm soát.

#### **4. Kế hoạch dự kiến**

Trong thời gian tới, Vincom sẽ tiếp tục phát triển theo hướng lấy kinh doanh BĐS làm hướng phát triển trọng tâm chiến lược; giữ vững uy tín và vị thế của một thương hiệu Việt hàng đầu về đầu tư kinh doanh và quản lý BĐS. Để đạt được mục tiêu này, nhiệm vụ trọng tâm của Công ty năm 2011 là nỗ lực triển khai đúng tiến độ đề ra của các dự án đã được phê duyệt tại 2 địa bàn chính là Hà Nội và Tp. HCM, song song tìm hiểu thị trường và tìm kiếm cơ hội đầu tư vào các dự án mới, lĩnh vực mới. Công ty cũng sẽ tận dụng và phát huy lợi thế cạnh tranh từ các tổ hợp TTTM và văn phòng đã đưa vào khai thác như Vincom City Towers, Vincom Center về vị trí đắc địa, đẳng cấp quốc tế, giá cả cạnh tranh, chất lượng dịch vụ và phong cách phục vụ chuyên nghiệp để duy trì và tạo ấn tượng tốt đẹp về một thương hiệu bất động sản chuyên nghiệp hàng đầu tại Việt Nam.

Cụ thể, trong thời gian tới (2011) Công ty sẽ tiếp tục triển khai các dự án và kế hoạch sau:

- Nâng cao năng lực quản lý, khai thác một cách hiệu quả các hệ thống TTTM, văn phòng tại các tổ hợp Vincom City Towers (Hà Nội), Vincom Center (TP.HCM).
- Đẩy mạnh việc triển khai và thi công xây dựng cũng như hoàn thiện các Tổ hợp dự án như: Khu Eden A thuộc “Cụm Công trình Trung tâm thương mại – Dịch vụ - Khách sạn – Văn phòng – Căn hộ cao cấp và Bãi đậu xe ngầm Vincom” tại Trung tâm Quận 1, TP. HCM; Dự án Royal City tại số 72A Nguyễn Trãi (Hà Nội); Dự án Eco City tại 460 Minh Khai (Hà Nội); Dự án

Vincom Village tại Sài đồng (Hà Nội)... nhằm sớm hoàn thành đúng và vượt tiến độ đề ra, đưa các dự án vào khai thác kinh doanh và nhanh chóng thu hồi vốn.

- Tận dụng lợi thế và kinh nghiệm vốn có để tiếp tục đầu tư có trọng điểm vào các dự án bất động sản như: trung tâm thương mại, khu vui chơi giải trí, văn phòng và căn hộ cho thuê cao cấp tại 2 thành phố lớn là Hà Nội và TP Hồ Chí Minh; tập trung vào các dự án bất động sản có thể mang lại tỷ suất thu hồi nội bộ (IRR) lớn hơn 25%.
- Nâng cao hiệu quả và năng lực hoạt động của Sàn Giao dịch BĐS Vincom nhằm khép kín mô hình đầu tư – kinh doanh – quản lý BĐS, đáp ứng nhu cầu minh bạch hóa các giao dịch BĐS, đặc biệt là tại các dự án của Vincom và các công ty thành viên, tránh tình trạng đầu cơ, lũng đoạn ảnh hưởng đến quyền lợi của khách hàng.
- Xây dựng và triển khai các kế hoạch huy động vốn khác nhau, cả trong và ngoài nước, nhằm phục vụ nhu cầu xây dựng các dự án.
- Chuyên nghiệp hóa các hoạt động quản lý tài sản, quản lý tòa nhà và quản lý BĐS thông qua việc chú trọng đến chất lượng, sử dụng các đơn vị quản lý và tư vấn quốc tế, các nhà thầu có uy tín trong và ngoài nước, ứng dụng các công nghệ tin học tiên tiến vào hoạt động quản trị và không ngừng xây dựng, nâng cấp đội ngũ nhân sự trong lĩnh vực này để đáp ứng nhu cầu quản lý điều hành BĐS của Công ty khi các Dự án hoàn thành và hướng tới phát triển năng lực dịch vụ quản lý BĐS cao cấp.
- Củng cố bộ máy nhân sự, đặc biệt là nhân sự cấp cao. Thành lập các hội đồng cố vấn cao cấp gồm các chuyên gia kinh nghiệm trong nhiều lĩnh vực: đầu tư, tài chính, pháp lý v.v... và không ngừng nâng cao năng lực quản lý doanh nghiệp.
- Tích cực mở rộng hợp tác với các công ty có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực chuyên môn để học hỏi và nâng cao hiệu quả của dự án đầu tư.
- Phát triển hệ thống quản lý Công ty theo mô hình tập đoàn với quy mô lớn, quản trị doanh nghiệp theo hướng hiện đại hóa kết hợp với việc xây dựng một tập thể nhân viên năng động, sáng tạo và bản lĩnh, tiến tới xây dựng được một sức mạnh văn hóa doanh nghiệp đặc sắc mang dấu ấn Vincom, thể hiện bản sắc của một thương hiệu Việt, mang giá trị trí tuệ và bản lĩnh Việt Nam.

**CT HĐQT – Lê Khắc Hiệp**