

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 06 năm 2020*

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019**

### **Kính thưa: Đại Hội Đồng Cổ Đông Công Ty Cổ Phần Quốc Cường Gia Lai**

Thay mặt Hội đồng Quản Trị (HĐQT) và Ban lãnh đạo Công Ty Cổ Phần Quốc Cường Gia Lai (Công ty), tôi xin gửi đến tất cả Quý vị cổ đông lời chào trân trọng nhất cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Thực hiện nhiệm vụ của Hội đồng quản trị được quy định tại Luật Doanh Nghiệp, Điều lệ công ty, HĐQT công ty xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của HĐQT năm 2019, đánh giá kết quả hoạt động của công ty, của ban kiểm soát, của Ban Giám đốc và định hướng kế hoạch phát triển năm 2020 như sau:

Năm 2019, là một năm thị trường bất động sản và các doanh nghiệp bất động sản phải đương đầu với nhiều khó khăn và thách thức rất lớn. Một thực trạng dễ nhận thấy đó là nguồn cung và lượng giao dịch cũng giảm sút mạnh.

Nguyên nhân chủ yếu là do vướng mắc, liên quan đến quy trình, các thủ tục pháp lý phê duyệt dự án, trong đó rõ nét nhất là pháp lý đất đai, hầu hết các thủ tục pháp lý các công ty BĐS phải làm lại từ đầu dù đã có dự án đã đến bước chấp thuận đầu tư vẫn phải làm lại từ đầu, lý do không giao đất được vì có đất kênh rạch, còn gọi là đất công xen cài, và lý do không giao đất để thực hiện dự án, thì không có cơ sở để tính tiền sử dụng đất, và còn rất nhiều bất cập khác ... dẫn đến các ban ngành hầu như rất chậm khi thụ lý các hồ sơ dự án, thậm chí hồ sơ bị bổ sung và trả đi trả lại rất nhiều lần nhưng vẫn không Giải Quyết được hồ sơ để được khởi công bất cứ dự án nào.

Kết quả trong năm 2019 tại TPHCM, dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư giảm 85%, dự án được chấp thuận đầu tư giảm 80%. Dự án được huy động vốn (chủ yếu từ nguồn cung có sẵn từ năm 2018) giảm 14,1%: căn hộ cao cấp chiếm tỉ lệ 67,1%, căn hộ trung cấp chiếm 22,5%, căn hộ bình dân chỉ chiếm 10,2%.

Đây là một sự lệch pha về cung – cầu, bởi lẽ với tình hình thực tế, thủ tục các dự án dù phân khúc căn hộ bình dân giá vừa túi tiền và phân khúc căn hộ trung cấp hoặc căn hộ cao cấp đều bị ngưng trệ, do đó nguồn cung rất ít, khách hàng có nhu cầu rất khó có sự lựa chọn (theo báo cáo của Hiệp Hội Bất Động Sản TPHCM Horea cuối năm 2019).

Với tình hình khó khăn chung, hầu hết các doanh nghiệp đều bị sụt giảm mạnh về doanh thu và lợi nhuận, thậm chí một số DN còn bị thua lỗ hoặc đứng trước nguy cơ phá sản, và căng thẳng nhất là dòng tiền, nợ gốc và lãi đến hạn hầu hết các DN đều rất khó khăn, bên cạnh đó nguồn cung cho vay BĐS cũng rất hạn chế.

HDQT đã nỗ lực đưa ra nhiều giải pháp để đảm bảo hoạt động kinh doanh, đã tập trung toàn bộ nhân lực và nhiệt huyết, rất cố gắng cho những kế hoạch đã đề ra.

Công tác quản trị nhân sự cũng được nâng cao, chú trọng đến đời sống của tập thể nhân viên, tất cả mọi nỗ lực cao nhất được tập trung nhằm duy trì công ăn việc làm và thu nhập cho người lao động, cùng nhau vượt qua giai đoạn khó khăn này.

Nhờ có sự đoàn kết, nỗ lực phấn đấu, cống hiến không ngừng của tập thể người lao động CBNV đã không ngại khó khăn cùng đồng hành với Ban lãnh đạo. Đặc biệt là sự ủng hộ của quý cổ đông và sự tin tưởng của khách hàng, Công ty QCGL đã gắng gượng để thực hiện kế hoạch năm 2019 mà ĐHĐCĐ đề ra.

## **I. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2019:**

### **1. Các cuộc họp và ban hành các nghị quyết:**

- Năm 2019, Hội Đồng Quản Trị đã tổ chức 11 cuộc họp để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của HDQT.
- Trong năm, HDQT đã có sự thay đổi về nhân sự:
  - Ngày 22/07/2019, ông Trần Văn Hiếu xin từ nhiệm chức vụ thành viên HDQT.
  - Ngày 17/10/2019, bổ nhiệm bà Trương Thị Thêu giữ chức vụ phụ trách Quản trị công ty.

### **2. Kết quả kinh doanh:**

- Doanh thu hợp nhất năm 2019 đạt 858,4 tỷ đồng, đạt 68,7% kế hoạch năm và tăng 17,2% so với cùng kỳ năm 2018.
- Lợi nhuận trước thuế hợp nhất năm 2019 đạt 78,3 tỷ đồng, đạt 39,2% kế hoạch năm và giảm 25,6% so với cùng kỳ năm 2018.

### **3. Đánh giá trách nhiệm của HDQT:**

- Trong năm 2019, HDQT đã thực hiện hoàn thành tốt nhiệm vụ, đã điều hành hoạt động theo đúng thẩm quyền, sát với mục tiêu của ĐHĐCĐ và Nghị quyết HDQT đã ban hành, thực hiện tốt các quy định, quy chế của công ty.
- HDQT đã định hướng phát triển và hỗ trợ cho ban TGD một cách kịp thời, và nhất là về các quyết định định hướng đầu tư, tiếp cận các dự án tiềm năng để hạn chế vốn vay, với bối cảnh room BĐS vô cùng hạn chế

- HĐQT đã thực hiện tốt vai trò của mình thông qua việc hỗ trợ tích cực cho công tác điều hành, đã có những chỉ đạo kịp thời, giám sát chặt chẽ hoạt động của ban TGD trong việc thực hiện mục tiêu chiến lược và kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

## **II. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY:**

### **1. Hoạt động kinh doanh và đầu tư:**

- Ban lãnh đạo đã nỗ lực cố gắng hoàn thiện các thủ tục đầu tư đối với các dự án dở dang về mặt pháp lý dù tình hình chung đang rất đình trệ và ách tắc.
- Ban lãnh đạo đã có những kế hoạch soay sớ kịp thời, để tạo doanh thu lợi nhuận và công việc làm cho CBNV và toàn thể công nhân, đã đột phá mở rộng thị trường ra các khu vực lân cận như Bình Dương, Vũng Tàu... để tạo ra sản phẩm và nguồn thu trong bối cảnh bế tắc hiện nay cũng như phù hợp với tính hình thực tại của thị trường bất động sản.
- Trong diễn biến thị trường BĐS chững lại, BLĐ đã kịp thời tái đầu tư, tăng năng suất của các ngành nghề có doanh thu ổn định như thủy điện, và các mặt bằng thương mại cho thuê

### **2. Hoạt động thu xếp và sử dụng vốn:**

- Nhu cầu lưu động vốn bình quân của công ty khá lớn, ban lãnh đạo đã có những dự trù, cũng như uy tín đã phối hợp tốt với các tổ chức tín dụng để thu xếp vốn hoạt động kinh doanh cho công ty.

### **3. Hoạt động quản trị nhân sự:**

- Hoàn thiện bộ máy nhân sự, duy trì ổn định, đảm bảo việc làm và nâng cao thu nhập cho người lao động, thực hiện đầy đủ kịp thời các chế độ cho người lao động như BHYT, BHXH, BHTN đây là một trong những chính sách tốt của BLĐ để đảm bảo cho sự gắn bó lâu dài của người lao động với QCGL.

Toàn thể người lao động trong toàn công ty là một khối đoàn kết, với tinh thần trách nhiệm cao, đội ngũ người lao động có trình độ, nhiệt huyết là một trong những nền tảng giúp công ty phát triển ngày càng vững mạnh.

- Năm 2019, đã có sự thay đổi chủ chốt của công ty:  
Từ ngày 06/04/2019, miễn nhiệm bà Đặng Thị Bích Thủy thôi chức vụ kế toán trưởng công ty, đồng thời bổ nhiệm ông Nguyễn Văn Trường giữ chức vụ Kế toán trưởng.

### III. KẾ HOẠCH NĂM 2020 VÀ CÁC NĂM TIẾP THEO.

Kết thúc năm 2019, một năm đầy khó khăn đối với tình hình bất động sản đã trôi qua. Đầu năm 2020, khó khăn của đại dịch Covid 19 bùng nổ, khó khăn lại nối tiếp khó khăn khiến thị trường bất động sản chịu ảnh hưởng nặng nề hơn, tuy nhiên với tình hình kiểm soát dịch tốt của chính phủ, giai đoạn khó khăn này hy vọng sẽ sớm qua đi.

Phân tích thị trường, HĐQT nhìn nhận lại, đánh giá đây là những sản phẩm có nhu cầu thiết thực, có giá trị bền vững dù có dịch bệnh hay không, nắm bắt cơ hội thị trường sẽ tăng trưởng lại sau dịch bệnh, HĐQT và BTGD đã đề ra các định hướng phát triển của công ty:

#### 1. Hoạt động kinh doanh và đầu tư:

- Từ bối cảnh lệnh pha về “cung – cầu”, hướng tới sự phát triển bền vững, ổn định xã hội, người dân an cư lạc nghiệp, nên nhu cầu về nhà ở còn rất cao, nhất là phân khúc thị trường tầm trung và bình dân. HĐQT tiếp tục chỉ đạo hoàn thành các dự án đã và đang xây dựng dở dang, nâng tỷ trọng sản phẩm đưa ra thị trường phù hợp nhu cầu thị trường.
- Tập trung đẩy nhanh hoàn thiện pháp lý của các dự án đang vướng mắc, nhưng với tình hình hiện nay, thì từ khâu thực hiện pháp lý dự án làm căn cứ lên kế hoạch dòng tiền, doanh thu, lợi nhuận, chúng tôi hoàn toàn không chủ động được, vì Ngành BĐS hoàn toàn phụ thuộc vào hành lang pháp lý dự án là mấu chốt vấn đề cho hoạt động công ty
- Đồng thời, HĐQT dồn sức và nguồn tài chính để thực hiện các dự án đang dở dang hiện nay trong năm 2020
- Đa dạng hóa sản phẩm, các địa bàn kinh doanh: Trong các quỹ đất hiện có tại các Quận Huyện Tp.HCM, Đà Nẵng, Vũng Tàu, Bình Dương...
- Ngoài các sản phẩm chủ lực là chung cư cao tầng, trung cấp và cao cấp Công ty đa dạng hóa sản phẩm, nhà liền kề, biệt thự, mở rộng các phân khúc bất động sản khác như: Condotel, Officetel, Văn phòng và khách sạn.

#### 2. Hoạt động thu xếp và sử dụng vốn:

- Chuẩn bị tốt nguồn tài chính sẵn sàng cho các cơ hội mới của thị trường: Rà soát, cấu trúc lại tài chính từng công ty con, công ty liên kết và cho từng dự án; mở rộng hạn mức tín dụng tại các ngân hàng và dự phòng hạn mức ngắn hạn thông qua phương thức huy động vốn cá nhân và nội bộ người lao động...

- Giữ vững nguồn thu ổn định từ Thủy điện, cao su, cho thuê mặt bằng thương mại,...

### **3. Hoạt động quản trị nhân sự:**

- HĐQT tiếp tục duy trì hoạt động tích cực trên tính thần trách nhiệm cao, tăng cường công tác kiểm tra giám sát, kịp thời điều chỉnh phương án kinh doanh phù hợp với chính sách thị trường BĐS.
- Tiếp tục cải tiến, đổi mới chính sách, chế độ đãi ngộ nhằm gia tăng giá trị cho các cổ đông.

Năm 2020, với nhiều thách thức mới bao gồm những rủi ro bất khả kháng đó chính là dịch bệnh Covid 19, cùng với sự nỗ lực nhiệt huyết của tập thể CBNV công ty, HĐQT rất mong sự đồng hành, chia sẻ, ủng hộ của Quý cổ đông để công ty vượt qua được mọi thách thức và khó khăn, phấn đấu hoàn thành kế hoạch mà ĐHCĐ đề ra.

Thay mặt HĐQT, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành, lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công đến Quý cổ đông, đối tác, nhà đầu tư, Ban lãnh đạo và toàn thể người lao động đã luôn đồng hành trong mọi hoàn cảnh cùng với sự phát triển bền vững của công ty.

Trên đây là báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2019 và kế hoạch năm 2020, kính đề nghị ĐHCĐ thông qua.

Chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Trân trọng cảm ơn!

#### **Nơi nhận:**

- Đại hội đồng cổ đông;
- Ban TGD, Ban Ks; Website công ty; Lưu: VT

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

Đã ký

**NGUYỄN THỊ NHƯ' LOAN**