

BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kết quả hoạt động năm 2013 và chiến lược kinh doanh năm 2014

Kính thưa Quý vị cổ đông và các nhà đầu tư tiềm năng.

Năm 2013 thị trường BĐS đã có những chuyển biến tích cực, với hàng loạt các giải pháp hỗ trợ tháo gỡ khó khăn được Nhà nước ban hành như Nghị quyết 02 của Chính phủ ngày 07/01/2013 về một số biện pháp tháo gỡ khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, được cụ thể hóa bằng gói tín dụng 30.000 tỷ đồng nhằm “phá băng” thị trường BĐS. Tiếp đó là Thông tư 02 của BXD ngày 8/3/2013 hướng dẫn thực hiện phát triển phân khúc nhà ở cho chia nhỏ căn hộ có quy mô DT trung bình, giá cả hợp lý, đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân đặc biệt là người có thu nhập thấp.

Với những nỗ lực đã được cụ thể hóa của Nhà nước và Doanh nghiệp, những tháng cuối năm 2013 thị trường BĐS đã có những tín hiệu khả quan, các chuyên gia kinh tế nhận định năm 2014 -2015 thị trường sẽ khởi sắc toàn diện, Ngân hàng giảm lãi vay đối với cá nhân và doanh nghiệp BĐS, thu hút dòng tiền chuyển hướng vào BĐS.

Bên cạnh đó, các doanh nghiệp vẫn còn gặp không ít khó khăn do việc triển khai chính sách chưa được đồng bộ, niềm tin và nguồn tài chính của người tiêu dùng chưa được củng cố, các thủ tục hành chính khi chuyển đổi các mô hình dự án để phù hợp với nhu cầu thị trường còn rất nhiều khó khăn và bất cập dẫn đến lãi vay kéo dài.

Nhận định tình hình thị trường trong năm qua HĐQT đã tiến hành nhiều cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên HĐQT, bám sát quan điểm phát triển và các mục tiêu kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 đề ra, HĐQT đã có những chủ trương giải pháp kịp thời quyết đoán, đưa ra những Quyết định quan trọng mang tính chiến lược trong việc hoạt động của Công ty.

Mặt khác, HĐQT cũng đã thực hiện tốt các chức năng giám sát, bảo đảm kết quả đạt được từ công tác điều hành của Ban TGD theo đúng mục tiêu, định hướng, kế hoạch đã đề ra, đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ đúng điều lệ và phù hợp với quy định của pháp luật. Sự nỗ lực cố gắng của Ban T ổng Giám Đốc đã mang lại cho Công Ty nhiều thành quả gia tăng giá trị tài sản trong tương lai, khẳng định được vị trí của QCGL trong làng BĐS. Ghi nhận kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013 của

Công ty là sự hết sức cố gắng của toàn thể Ban lãnh đạo và CBCNV công ty. Công ty sẽ phát huy mọi nỗ lực để khẳng định được vị thế của QCGL là một trong những Doanh nghiệp có tiềm năng, hoạt động vững chắc trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

1. Kết quả các nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông giao trong năm 2013

a. Thực hiện công tác sáp nhập:

Nộp hoàn tất hồ sơ sáp nhập Công ty CP ĐTPT Địa ốc Sài Gòn Xanh (*Công ty Sài Gòn Xanh*) vào Công ty CP Quốc Cường Gia Lai tại Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước: Trong tháng 03/2014, Công ty đã phát hành 2.927.167 cổ phiếu để hoán đổi cổ phiếu Công ty Sài Gòn Xanh theo Giấy chứng nhận đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi số 17/GCN-UBCK ngày 06/03/2014 do Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước cấp.

b. Tiến độ các dự án đang triển khai thực hiện trong năm 2013 và 2014:

❖ Các dự án do Công ty CP Quốc Cường Gia Lai làm chủ đầu tư

- Dự án Phước Kiến: năm 2013 đã triển khai đền bù dự án nâng tổng diện tích đền bù lên 70,6 ha chiếm khoảng 80%. Đồng thời triển khai san lấp phần diện tích đã đền bù được 70%.
- Dự án Giai Việt: Block B2 đã xây dựng xong và bàn giao nhà cho Sacom hoàn tất vào tháng 6/2013.
 - Block A1 (khối 1) đang hoàn thiện sẽ tiến hành giao nhà vào đầu tháng 06/2014 đến 01/07/2014 hoàn tất.
 - Block A2 đã thay đổi thiết kế, chia nhỏ diện tích căn hộ và hiện đã xây dựng xong 02 hầm, đang tiếp tục lên tầng trệt. Hiện dự án đã mở bán từ tháng 4/2014.
- Dự án Lô số 4 KDC 6B: đã được duyệt cho phép điều chỉnh cơ cấu 300 căn hộ thuộc Block A từ nhà ở thương mại sang 572 căn hộ nhà ở xã hội. Đã tiến hành mở bán, dự kiến giao nhà Quý 2/2015.
- Dự án KDC Trung Nghĩa, Đà Nẵng: đã hoàn tất hạ tầng bàn giao nền cho khách hàng từ tháng 08/2012. Đến nay đã bán và bàn giao được 78 nền trên tổng thể 327 nền nhà phố liền kề.
- Dự án thủy điện: Hiện còn 02 công trình thủy điện Iagrai 2 và Anyun Trung công suất tổng cộng 21,3MW, đã đền bù xong, hoàn tất thủ tục, đang thương thảo với đối tác liên doanh nguồn vốn để khởi công xây dựng.

- Dự án cao su: Tiếp tục chăm sóc khoảng 2.000 ha đã trồng hoàn thành, dự kiến tháng 9/2014 thu hoạch mủ cho lứa trồng đầu tiên khoảng 500 ha.

❖ *Các dự án của Công ty con, Công ty liên kết:*

- Dự án Saigon Plaza, 24 Lê Thánh Tôn, Q.1: Đã bán thành công cho BIDV 9/22 tầng và đang tiến hành xây dựng sẽ giao nhà vào Quý 2/2015.
- Dự án chung cư 13E: liên kết với Công ty CVH Cayman 9 Limied (Công ty thuộc Capitaland (VietNam) Holdings Pte Ltd), dự án đang xin duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500, sẽ triển khai xây dựng khi thị trường bắt đầu hồi phục.
- Dự án Hiệp Phú – Xa Lộ Hà Nội – Quận 9 – Tp HCM: Đã hoàn thành thiết kế, xây dựng xong nhà mẫu. Sẵn sàng đầu tư triển khai xây dựng và mở bán khi thị trường hồi phục
- Dự án Khu dân cư Đa Phước - Bình Chánh: Đã hoàn tất thủ tục pháp lý, được phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 theo quyết định số 6377/QĐ-UBND ngày 10/10/2013. Dự kiến Quy1/2015 triển khai thi công hạ tầng và mở bán đất nền vào Quý 3/2015.
- Dự án Chung cư cao cấp Lương Đình Của, Quận 2: Đã hoàn thành thiết kế, sẵn sàng triển khai thi công và mở bán khi thị trường có nhu cầu, hoặc tìm đối tác liên doanh

2. **Tình hình tài chính (đến 31/12/2013)**

- Tổng tài sản là: 6.360,75 tỷ đồng (tăng 1.03% so với đầu năm 6.295,97 tỷ đồng). Trong đó, tài sản ngắn hạn là 4.686,05 tỷ đồng, tài sản dài hạn là 1.674,69 tỷ đồng.
- Tổng nguồn vốn là: 6.360,75 tỷ đồng, trong đó nợ phải trả là 3.856,90 tỷ đồng (tăng 3.37% so với đầu năm 3.731,04 tỷ đồng) và vốn chủ sở hữu là 2.309,52 tỷ đồng (tăng 0.64% so với đầu năm 2.294,74 tỷ đồng).
- Tỷ lệ:
 - + Tài sản dài hạn/tổng tài sản : 26.33%
 - + Tài sản ngắn hạn/ tổng tài sản : 73.67%
 - + Nợ phải trả/tổng tài sản : 60.64%
 - + Vốn chủ sở hữu/tổng tài sản : 36.31%

3. **Phương hướng hoạt động năm 2014**

- Với các lợi thế cạnh tranh là quỹ đất sạch lớn, vị trí đẹp, chi phí thấp, tập trung đầu tư tại các khu dân cư có nguồn cầu lớn. Công ty tiếp tục đẩy mạnh đầu tư Xây dựng

nhanh và bán những dự án đang triển khai tạo nguồn thanh khoản trong năm 2014 – 2015, mở rộng phân khúc xây dựng căn hộ thương mại có diện tích nhỏ và xây dựng nhà ở xã hội, biệt thự vườn và nhà phố, căn hộ cho thuê, khách sạn, các khu thương mại để tiếp tục tái đầu tư cho các dự án tiếp theo như:

- + Dự án Sài Gòn Plaza - 24 Lê Thánh Tôn, Quận 1
- + Dự án 6 B nhà ở xã hội – Bình Chánh;
- + Dự án Giai Việt Block A1 (chia nhỏ căn hộ) – Quận 8
- + Dự án 39 Bến Vân Đồn, Quận 4
- + Dự án Lương Đình Cửa, Quận 2
- + Dự án Chung cư cao cấp Hiệp Phú, Quận 9 và các dự án đất nền khác vv..

- Tiếp nối sự thành công của các Dự án đã triển khai, Công ty chú trọng triển khai đền bù tiếp để thu hồi và giao đất xây dựng hạ tầng tại dự án trọng điểm Phước Kiển, dự kiến quý 2/2015 Công ty sẽ đưa sản phẩm ra thị trường.

- Đầu tư cơ sở hạ tầng phân khu chọn nhà đầu tư để hợp tác triển khai đồng loạt hình thành khu đô thị phức hợp khẳng định thương hiệu QCGL tại dự án này.

b. Trên cơ sở các dự án đang triển khai dở dang, dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh, doanh thu năm 2014 như sau:

- ✓ Tổng doanh thu : khoảng từ 1.200 tỷ đồng đến 1.500 tỷ đồng.
- ✓ Lợi nhuận : khoảng từ 80 tỷ đồng đến 100 tỷ đồng.

- Đối với các Dự án của Công ty con và Công ty liên kết của Quốc Cường, HĐQT đã cử người có kinh nghiệm và chuyên môn phù hợp làm người đại diện quản lý phần vốn góp dự án. Đồng thời luôn theo dõi, giám sát và có ý kiến chỉ đạo kịp thời nhằm nâng cao hiệu quả tăng doanh thu dự án, củng cố niềm tin với các đối tác.

- Tập trung các biện pháp đảm bảo nguồn tài chính:

- Tập trung đẩy nhanh tiến độ XD giao nhà thu hồi công nợ, bán các dự án căn hộ, đất nền TPHCM và Đà Nẵng, chuyển nhượng các dự án Bất động sản chưa khởi công xây dựng, hợp tác đầu tư với đối tác trong và ngoài nước có uy tín để tất cả đầu tư dự án Phước Kiển và các dự án tại Đà Nẵng, cân đối giảm bớt nợ, hạn chế vay Ngân hàng,...

- Tiếp tục củng cố công tác quản trị công ty, đào tạo nhân viên, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, liên kết hợp tác với các đơn vị tư vấn chuyên nghiệp trong công tác quản trị rủi ro, đào tạo thêm nhân viên Marketing, Sale và dịch vụ quản lý các sản phẩm bất động sản, đào tạo nhân lực cho ngành trồng, chăm sóc, khai thác cao su, thủy điện đáp ứng định hướng phát triển bền vững của công ty.

Trong tình hình kinh tế còn không ít khó khăn hiện nay, năm 2014 Công ty không đầu tư dàn trải, tất cả các nguồn thu ưu tiên vào XD các công trình đang thi công, đẩy nhanh tiến độ thi công, đề cao quản lý chất lượng để tạo niềm tin cho khách hàng và tập trung tài chính đền bù XD hạ tầng dự án Phước Kiến, củng cố nhân sự, triển khai đầu tư các dự án trọng tâm và hướng đến sự phát triển bền vững, ổn định hoạt động của công ty trong các năm tiếp theo.

Hội đồng quản trị tin tưởng rằng với sự ủng hộ và đồng thuận của Quý cổ đông, sự nỗ lực và đoàn kết của tập thể lãnh đạo CBCNV và người lao động cùng sự tín nhiệm của khách hàng và các đơn vị Đối tác trong và ngoài nước, Công ty Quốc Cường Gia Lai sẽ vượt qua khó khăn, phát triển vững mạnh và tiếp tục là bạn đồng hành của các nhà đầu tư.

**CÔNG TY CP QUỐC CƯỜNG GIA LAI
TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



Nguyễn Thị Như Loan