

BÁO CÁO TỔNG GIÁM ĐỐC

*Tổng kết hoạt động kinh doanh năm 2013
Phương hướng hoạt động năm 2014*

I. TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2013

✚ Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2013 tuy nền kinh tế Việt Nam có dấu hiệu phục hồi nhưng chưa được rõ nét, các chính sách vĩ mô nhằm hỗ trợ thị trường BĐS của Nhà nước đề ra vẫn chưa phát huy tác dụng, trong đó Ngành BĐS là một trong những ngành chịu ảnh hưởng nặng nề nhất, thanh khoản rất chậm, tuy gói hỗ trợ 30 ngàn tỷ của nhà nước với lãi suất 5% là một tin khởi sắc giúp các DN BĐS chuyển đổi mô hình, xử lý giảm lượng hàng tồn kho nhưng chưa được khai thông vì các thủ tục xét duyệt còn quá chậm.

- Trong tình hình khó khăn hiện tại Công Ty vẫn tiếp tục triển khai bằng nhiều hình thức, không đầu tư dàn trải, với những quyết định táo bạo, cân nhắc HĐQT và Ban TGD Công ty đã quyết định cắt lỗ chuyển đổi Dự án thương mại đang XD ở dạng tồn kho không thanh khoản được sang nhà ở xã hội để người mua và Công ty được hưởng gói ưu đãi 30 ngàn tỷ tạo thanh khoản có nguồn XD tiếp, hạn chế vay ngân hàng và sẽ giao nhà vào Quý 2/2015.

- Chuyển đổi dự án 24 Lê Thánh Tôn Quận 1, từ chức năng căn hộ sang văn phòng đã giao dịch thành công bán 9/22 tầng có nguồn thu XD tiếp và đã trả được nợ vay cho dự án này.

Trong lúc Ngân Hàng thắt chặt tín dụng ngành BĐS, Công ty đã huy động được nguồn vốn vay các đối tác liên doanh và các cá nhân tin tưởng vào tiềm năng của QCGL đã giúp Công Ty vay vốn XD hoàn thành 2 Block căn hộ Giai Việt đã giao Block B cho SACOM vào tháng 6/2013 và giao tiếp cho khách hàng Block A1 dự án Giai Việt vào tháng đầu tháng 6/2014.

- Công ty đã huy động vốn cá nhân để đối ứng trên 30% các khoản vay đền bù Dự án Phước Kiển, Công ty đã đền bù được khoảng 80%, nhưng vẫn còn da beo, hiện nay rất nhiều đối tác đang đàm phán liên doanh dự án này. Công ty tiếp tục huy động vốn bằng nhiều hình thức để đền bù hoàn tất và XD hạ tầng quyết tâm đưa sản phẩm ra thị trường vào Quý 2/2015.

Công ty đã tiếp tục XD Block A 2 dự án Giai Việt sẽ giao nhà vào Quý 4/2015, hiện đang mở bán vì là Block cuối cùng của dự án có vị trí đắc địa, với hạ tầng mật độ 75%

slancape giao thông thuận lợi, tại khu vực trung tâm là dự án hiểm nên với sức mua hiện nay tương đối ổn định.

Với những nỗ lực của Ban TGD và toàn thể nhân viên, trong năm 2013 tuy không hoàn thành được kế hoạch đã đề ra, song việc có lợi nhuận sau thuế TNDN đạt 6.016.337.740 đồng là sự cố gắng đáng khích lệ cho toàn thể CBCNV Công Ty.

Các thành quả của năm 2013 sẽ được kết chuyển kết quả lợi nhuận vào năm 2014 và 2015, lý do BDS từ ngày mở bán 1 dự án đến khi giao nhà mới được kết chuyển lợi nhuận, trung bình 2 năm hoàn thành 1 dự án.

1. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013

Đơn vị tính: triệu đồng

Các chỉ tiêu	Thực hiện năm 2013
1. Doanh thu thuần	972.857
2. Doanh thu tài chính	7.020
3. Doanh thu khác	35.140
4. Lợi nhuận trước thuế	12.496
5. Lợi nhuận sau thuế	6.016
6. Vốn chủ sở hữu	2.309.529
7. Tổng tài sản	6.360.750

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình nợ phải trả

– Tình hình nợ hiện tại, biến động về các khoản tín dụng vay nợ ngân hàng.

Vay và nợ ngắn hạn 2013:

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Vay ngắn hạn		
+ Vay ngắn hạn ngân hàng	53.490.000.000	171.616.145.947
+ Vay dài hạn đến hạn trả	169.015.921.954	167.266.196.428
Cộng	222.505.921.954	338.882.342.375

Vay dài hạn 2013:

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Vay và nợ dài hạn		
+ Vay dài hạn ngân hàng	1.635.424.065.396	1.100.034.945.368
+ Trái phiếu thường	-	150.000.000.000
Cộng	1.635.424.065.396	1.250.034.945.368

Trong năm 2013 Công ty đã giảm nợ vay ngắn hạn từ 171,6 tỷ đầu năm còn 53,5 tỷ cuối năm và đã tăng vay dài hạn từ 1.100 tỷ đồng đầu năm lên 1.635 tỷ đồng cuối năm. Số nợ dài hạn này tăng chủ yếu là khoản giải ngân đầu tư giải phóng san lấp mặt bằng cho dự án Phước Kiển, xây dựng dự án và tăng tỷ lệ cổ phần 24 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Tp.HCM.

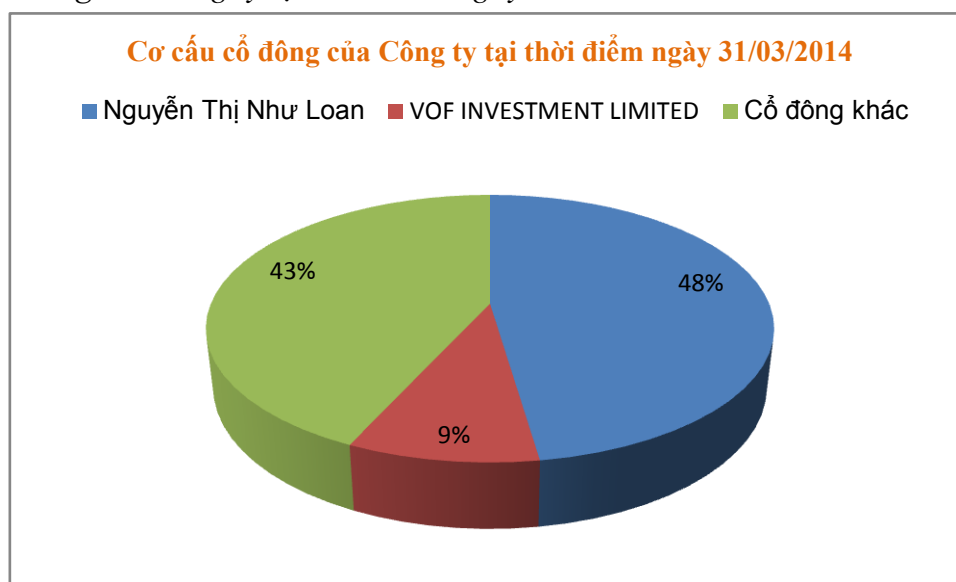
3. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần : 1.270.768.862 cổ phần
- Loại cổ phần lưu hành : Cổ phần phổ thông

b) Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông của công ty tại thời điểm ngày 31/03/2014



4. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Năm 2013 Công ty đã thực hiện tốt chính sách tiết kiệm chi phí, tinh gọn bộ máy quản lý đã giúp Công ty tiết kiệm được các khoản chi phí quản lý đáng kể trong tình hình kinh tế khó khăn hiện nay, chi phí quản lý giảm hơn 23,44% so với năm 2012.

II. Kế hoạch đầu tư kinh doanh năm 2014

Năm 2014 BĐS có tín hiệu khởi sắc, lãi suất ngân hàng giảm, tín dụng BĐS ngân hàng đã mở cửa cho vay đối với nhà đầu tư và người mua BĐS có nhiều chính sách ưu đãi, tuy dấu hiệu phục hồi vẫn chưa khả quan nhưng các dự án BĐS vị trí gần trung tâm, CĐT giao nhà đúng hạn, chất lượng uy tín và dịch vụ tốt, giá cả hợp lý thì vẫn có thanh khoản ổn định để tái đầu tư.

Do vậy mục tiêu chính của công ty là bám sát thị trường, cho ra các dòng sản phẩm phù hợp tạo tính thanh khoản tái đầu tư đúng mục tiêu theo kế hoạch như sau:

1. Tập trung đầu tư chăm sóc cao su, XD nhà máy chế biến mủ, đào tạo nguồn nhân lực để chuẩn bị thu hoạch mủ cao su bắt đầu từ Q3 năm 2014.
2. Xây dựng tiếp 2 thủy điện còn lại, với tiến độ tùy thuộc vào nguồn tài chính thu được từ BĐS hoặc liên doanh với các nhà đầu tư hạn chế nguồn vay đến mức tối đa.
3. Đẩy nhanh xây dựng và bán dự án Giai Việt Block A2 giao nhà vào Quý 4/2015, tạo nguồn thu tái đầu tư vào Dự án Lương Định Của - Quận 2.
 - Dự án khu căn hộ Quận 2 (Lương Định Của) có rất nhiều lợi thế căn hộ nhỏ từ 65 – 75 m²/căn, vị trí đẹp, thuận lợi giao thông.
 - Khu vực Quận 2 vị trí Lương Định Của – Trần Nãi không có dự án tồn kho và nhu cầu ở rất cần thiết. Lý do, Khu vực Lương Định Của – Trần Nãi đang giải tỏa mặt bằng, người dân có nguồn tài chính đầu tư vào nhu cầu ở tại Dự án này.
4. Đẩy mạnh xây dựng dự án Sài Gòn Plaza tại 24 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1 để mở bán 12 tầng căn hộ vào tháng 8/2014 tạo nguồn thu tái đầu tư vào dự án Phước Kiển, sẽ giao nhà vào quý 2/2015.
5. Đẩy nhanh XD hoàn thiện Dự án nhà ở xã hội 6B – Bình Chánh và bán tạo nguồn thu để tái đầu tư vào dự án Phước Kiển sẽ giao nhà vào quý 2/2015.
6. Dự án Trung Nghĩa Đà Nẵng: Tiếp tục xây dựng hoàn thiện xong hạ tầng các lô còn lại. Triển khai bán đất nền tạo thanh khoản để đầu tư vào dự án Marina Đà Nẵng.

Công ty còn nhiều dự án BĐS nhưng kế hoạch sẽ không triển khai XD vào năm 2014 và 2015 mà tìm đối tác chuyển nhượng hoặc liên doanh tránh tình trạng đầu tư dàn trải và hạn chế vay ngân hàng.

Doanh thu và lợi nhuận dự kiến năm 2014

Chỉ tiêu	Giá trị (tỷ đồng)	(+/-) (%) so với năm 2013
Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	1.500	54
Lợi nhuận trước thuế TNDN	100	700

CÔNG TY CP QUỐC CƯỜNG GIA LAI TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Như Loan