

Số: 03/BC-QCG

TP.HCM, ngày tháng năm 2023

**BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC TẠI
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**

Kính thưa : Đại Hội Đồng Cổ Đông Và Quý Vị Khách Mời

Thay mặt Ban Tổng giám đốc, Tôi xin phép báo cáo đến quý vị về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 của Công ty như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

Năm 2022 là năm đầu tiên ổn định sau đại dịch Covid-19, ngành bất động sản còn đối mặt với vô vàn khó khăn từ chính sách pháp lý rất chậm của tất cả các dự án, đến nhu cầu thị trường tiêu thụ chậm, nguồn tiền ngân hàng cho vay giải ngân hạn chế, dẫn đến sự quan ngại của khách hàng mua sản phẩm, lãi suất tín dụng tăng cũng là rào cản rất lớn cho ngành bất động sản.

Sau đại dịch xu hướng phát triển các ngành nghề thiên về sản xuất, chế tạo và dịch vụ với mức vốn đăng ký hoạt động thấp, tập trung lao động. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê năm 2022 cả nước có 148,5 nghìn doanh nghiệp đăng ký thành lập mới với tổng số vốn đăng ký là 1.590,9 nghìn tỷ đồng, giảm 1,3% về vốn đăng ký và tổng số lao động đăng ký là 981,3 nghìn lao động, tăng 14,9% về số lao động so với năm 2021.

Bên cạnh đó, số doanh nghiệp tạm ngừng kinh doanh có thời hạn là 73,8 nghìn doanh nghiệp, tăng 34,3%; gần 50,8 nghìn doanh nghiệp ngừng hoạt động chờ làm thủ tục giải thể, tăng 5,5% so với năm 2021;

Trong bối cảnh đó, Ban lãnh đạo, CBNV Công ty đã cố gắng nỗ lực duy trì sự phát triển ổn định để hoàn thành chỉ tiêu đã được Đại hội đồng cổ đông 2022 thông qua. Mặc dù không được như mong muốn nhưng nhìn lại toàn cảnh thị trường và những con số báo cáo của Tổng cục thống kê về hoạt động của Doanh nghiệp, Ban lãnh đạo công ty ghi nhận sự nỗ lực cố gắng của Toàn thể CBNV với kết quả đạt được.

Theo kết quả tại báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán, Công ty đã đạt được 105.5% kế hoạch doanh thu, đạt 44.3% kế hoạch lợi nhuận trước thuế.

Trong năm 2022, lượng sản phẩm bàn giao giảm so với năm 2021, ngoài ra thị trường bất động sản năm 2022 còn nhiều khó khăn, nguồn vốn giải ngân cho thị trường bất động rất hạn chế, lãi suất tăng cao, nên dòng tiền đổ vào bất động sản còn rất hạn chế, cùng với đó các chương trình ưu đãi giảm giá bán hàng nhiều hơn so với các năm trước, chi phí thì gia tăng do lạm phát nên lợi nhuận không đạt được như kỳ vọng mặc dù doanh thu vượt kế hoạch.

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2021	% chênh lệch
1	Vốn Chủ sở hữu	4.338.619	4.307.354	0.7%
2	Tổng tài sản	9.948.686	9.817.180	1.3%
3	Doanh thu thuần	1.265.783	1.049.897	17.1%
4	Lợi nhuận trước thuế	44.292	83.891	- 52,7 %

(Nguồn : Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán)

1. Về các chỉ tiêu tài chính:

- Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2022 tăng 31,264 tỷ đồng so với cùng kỳ năm ngoái (tương đương tăng 0.7%), chủ yếu do tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.
- Tổng tài sản của toàn tập đoàn cuối năm 2022 là: 9.948 tỷ đồng. So với đầu năm, tổng tài sản tăng 131.5 tỷ đồng (tương đương 1.3%).
 - + Trong đó, Tài sản ngắn hạn 7.835 tỷ đồng, tăng 195,2 tỷ đồng (tương đương 3%), chủ yếu do hàng tồn kho giảm và tăng khoản phải thu của khách hàng.
 - + Tài sản dài hạn 2.113 tỷ đồng, giảm 63,6 tỷ đồng (tương đương 3%), chủ yếu do giảm đầu tư tài chính dài hạn, giá trị hao mòn của tài sản cố định tăng.
- Tổng vay ngắn hạn và dài hạn tại ngày 31/12/2022 là: 594 tỷ đồng, tăng 140 tỷ đồng so với năm 2021, hệ số nợ vay ngân hàng trên vốn chủ sở hữu 0,13 lần, là mức trung bình rất thấp so với các công ty BĐS trong cả nước, việc này đã giúp tập đoàn không bị áp lực nhiều về tài chính, phải trả nợ gốc và lãi vay quá nhiều. Từ ưu điểm này QCGI đã giữ được các dự án hiện có của QCGI để không bị áp lực bán giá thấp để trả nợ vay khi đến hạn.
- Trong năm 2023, QCGI tiếp tục tìm nguồn vốn huy động dài hạn để đảm bảo dòng vốn cho các dự án của công ty trong bối cảnh chờ thời gian hoàn thành pháp lý kéo dài như hiện nay.
- Đẩy mạnh củng cố mối quan hệ tốt với các tổ chức tín dụng và một số quỹ đầu tư nhằm đa dạng hóa và chủ động tìm nguồn vốn trung dài hạn chuẩn bị mọi nguồn lực chờ pháp lý hành thông để hợp tác triển khai các dự án trọng điểm của công ty.
- Kiểm soát tốt thanh khoản và chi phí hoạt động của toàn công ty.

2. Các hoạt động phát triển dự án, bán hàng đã và đang được triển khai:

- + Năm 2022 Công ty đang triển khai thực hiện pháp lý cho các dự án: Chung cư sông Sài Gòn (Hiệp Bình Phước, Thủ Đức); Dự án Khu dân cư Phước Kiển; Khu Thương mại Trung nghĩa Đà Nẵng; Dự án Bến Du Thuyền Đà Nẵng; Dự án Phú Hữu Land - Quận Thủ Đức; Dự án Phạm Gia - Quốc lộ 50 Quận Bình Chánh; Dự án chung cư Thương Mại (6B).
- + Bàn giao căn hộ cho khách hàng của dự án Central Premium quận 8, dự án Lavida + quận 7 và dự án Decapella quận 2 Tp HCM.
- + Triển khai thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho khách hàng đã nhận bàn giao nhà tại các Dự án của Công ty.
- + Chuyển nhượng nhà máy thủy điện Iagrai 1 và 2 nằm trong kế hoạch cơ cấu lại ngành nghề phát triển của Công ty.

II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023:

1. Những cơ hội và thách thức:

* Cơ hội:

- Nhu cầu nhà ở của người dân còn rất cao, nhất là nhu cầu nhà ở thực vẫn được đón nhận rất tích cực; cung cầu vẫn còn nhiều khoảng cách, cơ hội cho các nhà đầu tư phân khúc trung bình khá còn nhiều;
- Khó khăn hiện nay chính là cơ hội để đánh giá lại Doanh nghiệp và nhìn về tương lai, hoạch định, lựa chọn hướng đi phù hợp, tạo ra sự bền vững cho doanh nghiệp, định hướng nền tảng cho sự phát triển các năm tiếp theo (tuy chậm mà chắc).
- Trong quá trình chờ chính sách với tình hình (chung) khi pháp lý được thực thi, được

tháo gỡ thực hiện trở lại cho các dự án thì lúc này công ty đã có đối tác, hợp tác các dự án lớn của công ty đều biết rằng thời điểm này các pháp lý dự án đang bị trì trệ, các ban ngành không thực hiện bất cứ thủ tục pháp lý của dự án nào thì sự quan ngại của các đối tác đàm phán hợp tác cũng rất hạn chế khó khăn, nhưng lợi thế của công ty là Tài chính ổn định, ít dư nợ và các dự án của công ty có vị trí rất lợi thế, bên cạnh đó công ty có đội ngũ nhân sự ưu tú, chuyên thiết kế và thi công xây dựng dự án với chất lượng tốt và kiểm soát được giá thành cho sản phẩm.

Điều Quan Trọng Nhất :

- Trong tình hình hiện nay, chúng ta phải chấp nhận mọi sự khó khăn của ngành BĐS phải tự xoay sở mọi hoạt động của công ty, vì đây là tình hình khó khăn chung của cả nước và chỉ có lúc khó khăn nhất mới khẳng định được nội lực của Công ty và sự cố gắng nỗ lực của toàn thể CBNV Công Ty.
- Công ty đang sở hữu trực tiếp và liên kết đầu tư tại những dự án có quỹ đất không nhỏ tại địa bàn TPHCM, Vũng Tàu, Đà Nẵng. Đây là lợi thế, nguồn lực sẵn có để công ty phát triển đầu tư xây dựng dự án cho các mục tiêu dài hạn trong thời gian sắp tới.
- Ổn định cơ cấu tổ chức theo hướng tinh gọn bộ máy, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực trong thời gian này để chờ mọi sự ổn định về Tài chính và Pháp Lý khôi phục trở lại.

*** Thách thức:**

- Sau đại dịch COVID-19 hậu quả trên mọi mặt kinh tế, bất ổn về tài chính nhiều nơi trên thế giới, ảnh hưởng không nhỏ đến kinh tế của Việt nam, nhất là ngành bất động sản và ngành du lịch ...
- Mức độ cạnh tranh, đào thải, thanh lọc của thị trường, đặc biệt là hành lang thủ tục pháp lý của các dự án bất động sản rất chậm vì các luật còn chồng chéo nhau chưa đồng bộ vẫn đang trong quá trình đóng góp ý kiến sửa đổi bổ sung để hoàn thiện nên không thể tính được thời gian hoàn thành thủ tục pháp lý, các Doanh Nghiệp BĐS bị động hoàn toàn trong các kế hoạch kinh doanh.
- Việc tiếp cận nguồn vốn Ngân hàng liên quan hoạt động kinh doanh BĐS vẫn còn khó khăn và hạn chế, lãi suất vẫn còn ở mức cao gây khó cho cả nhà đầu tư và khách mua hàng
- Sự thận trọng của các cơ quan quản lý hành chính dẫn đến loay hoay kéo dài chưa có phương án xử lý đến thủ tục pháp lý các dự án bất động sản, các sở ngành còn rất lúng túng quan ngại khi thụ lý hồ sơ, dẫn đến các thủ tục pháp lý dự án BĐS bị ngưng, tắc, đến nay vẫn chưa có tín hiệu tháo gỡ.

2. Tình hình đang triển khai các dự án:

a) Tại Tp Hồ Chí Minh

- Thực hiện các chương trình bán hàng tăng cường chương trình khuyến mãi, ưu đãi lãi vay, để kích thích người tiêu dùng và phù hợp với nhu cầu của thị trường hiện nay.
- **Các dự án đang triển khai bán hàng**
 - + **PREMIUM CENTRAL**, Quận 8, Tp. HCM (Quy mô xây dựng: cao 27 tầng và 2 tầng gồm 333 căn hộ, 228 căn phòng lưu trú (officetel) và 6 tầng TMDV);
 - + **DE CAPELLA** Phường An Khánh, Tp Thủ Đức (Quy mô dự án: chung cư cao 23 tầng và 2 tầng hầm gồm 378 căn hộ, 2 tầng TMDV;

+ **LAVIDA PLUS** đường Nguyễn Văn Linh, Quận 7 (Quy mô xây dựng: chung cư B cao 33 tầng và 1 tầng hầm gồm 487 căn hộ và 453 căn phòng lưu trú (officetel)).

• **Các dự án đang tiếp tục thực hiện hoàn thành thủ tục pháp lý**

+ **Dự án KDC cư Phạm Gia** xã Đa Phước, huyện Bình Chánh (Quy mô dự án: khoảng 9,4ha, đã đền bù 100%, mục tiêu xây dựng nhà liên kế, biệt thự song lập và chung cư cao tầng. Dự án đang xin điều chỉnh quy hoạch 1/2000);

+ **Chung cư lô B khu dân cư 6B** tại xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh (nhà ở thương mại) cao 29 tầng gồm: 203 căn hộ, 213 căn phòng lưu trú ngắn hạn (officetel) và 1 khối Thương mại văn phòng cao 28 tầng. Hiện đang chờ Sở TNMT tính tiền sử dụng đất của dự án;

+ **Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển** tại xã Phước Kiển, Nhà Bè (Quy mô dự án: khoảng 91,69ha, đã duyệt quy hoạch 1/500 ngày 04/4/2017, hiện dự án đang thực hiện lại thủ tục đầu tư theo quy định của Luật Đầu Tư năm 2020 theo chỉ đạo của UBND thành phố tại văn bản số 3832/UBND - ĐT ngày 6/10/2020); thay vì trước đây SXD và UBTP thực hiện theo Luật nhà ở, Nghị định 71.

+ **Dự án Chung cư Sông Sài Gòn** tại phường Hiệp Bình Phước, Tp. Thủ Đức (Quy mô khoảng 2,8ha, đã đền bù 100%, mục tiêu đầu tư: xây dựng chung cư cao 33 tầng với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 155.343m². Dự án đang xin Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư).

+ **Dự án chung cư cao tầng kết hợp TMDV tại phường Phú Hữu - Thủ Đức** (Quy mô : 27 tầng cao, MĐXD 40%, hộ số 8 lần, tổng diện tích sàn kinh doanh 212.016m²), hiện đang chờ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000.

b) Tại Tp Đà Nẵng

- **Dự án Bến du thuyền - Marina Complex:** tại Quận Sơn Trà, Tp Đà Nẵng (Quy mô dự án: khoảng 11,7ha, xây dựng nhà liên kế, biệt thự, chung cư cao tầng và khách sạn. Hiện UBTP Đà Nẵng đã giao và Ban QLDA ĐTXD đang thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu 1/2000 ven sông Hàn.

- **Dự án Khu dân cư Trung Nghĩa:** tại Quận Liên Chiểu, Tp Đà Nẵng.

Quy mô dự án: 4.369m², xây dựng 23 lô nhà liên kế.

Dự án đã được cấp GCN quyền sử dụng đất 100% với mục đích đất TMDV. Hiện dự án trên đang xin điều chỉnh quy hoạch từ thấp tầng sang cao tầng để xây dựng chung cư. Hồ sơ đang cập nhật điều chỉnh đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000.

3. Phương hướng, kế hoạch năm 2023:

Sau khi phân tích, đánh giá thị trường, HĐQT và Ban Tổng giám đốc công ty đề xuất các giải pháp để phù hợp với tình hình thị trường bất động sản hiện nay nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh:

- Tiếp tục triển khai các thủ tục pháp lý dự án, cố gắng duy trì hoạt động công ty, để chờ thời gian, chuẩn bị trong quá trình cải thiện, sửa đổi luật, đến khi chính sách pháp lý của ngành BĐS khôi phục trở lại. Đẩy nhanh tiến độ triển khai xây dựng, có sản phẩm để kinh doanh tạo dòng tiền cho Công ty trong thời gian tới.
- Cơ cấu lại nguồn vốn của Công ty tại các công ty con và công ty liên kết đầu tư để phù hợp với tình hình nguồn vốn hiện tại, tránh gánh nặng tài chính cho các khoản đầu tư chưa sinh lời và tránh áp lực trả nợ gốc và lãi.

- Xây dựng các chương trình, chính sách bán hàng phù hợp với tình hình thị trường đang rất khó khăn, nhằm tăng doanh thu và ổn định tài chính của công ty qua giai đoạn tình hình khó khăn chung này. Duy trì nguồn thu ổn định từ cao su để phục vụ 1 phần chi phí lương cho CBNV hiện nay.
- Thực hiện việc duy trì và mở rộng các kênh huy động vốn từ các tổ chức tín dụng, các cá nhân, đơn vị liên doanh liên kết, đối tác trong và ngoài nước đảm bảo chuẩn bị sẵn sàng nguồn vốn trong các hoạt động kinh doanh, triển khai dự án, để bắt kịp các cơ hội đầu tư có khả năng sinh lời trong tương lai.
- Đảm bảo việc cung cấp thông tin minh bạch, kịp thời cho các cổ đông, nhà đầu tư.

Công ty đặt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 hợp nhất như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch 2023
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	900
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	50

Trên đây là báo cáo kết quả thực hiện năm 2022 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023.

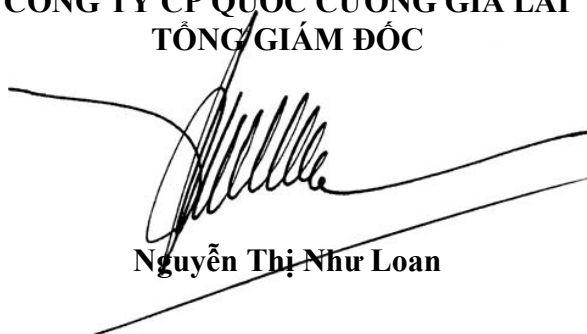
Năm 2023 tập thể Ban lãnh đạo và CBNV Công ty nỗ lực hơn nữa để duy trì sự ổn định, cố gắng vượt qua khó khăn, tạo đà phát triển bền vững, nhằm tạo ra và duy trì các giá trị bình ổn lâu dài cho cổ đông và đối tác.

Kính trình đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Thay mặt ban lãnh đạo công ty, Kính chúc quý vị khách mời, quý cổ đông nhiều sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt. Kính chúc đại hội thành công tốt đẹp.

Xin trân trọng cảm ơn.

CÔNG TY CP QUỐC CƯỜNG GIA LAI
TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Như Loan