

Số: .../BC/QCG

TP.HCM, ngày tháng 12 năm 2021

**BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC TẠI
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2021**

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

Thay mặt Ban Tổng giám đốc, Tôi xin phép báo cáo quý vị về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020 và kế hoạch kinh doanh năm 2021 như sau:

I. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2020.

Năm 2020 trở thành một năm không thể nào quên trong lịch sử thế giới với thiên tai, dịch bệnh, xung đột, bạo động bao trùm nhiều nơi. Đặc biệt, đại dịch COVID-19 đã làm đảo lộn cuộc sống và khiến nền kinh tế toàn cầu chao đảo. Hầu hết các nền kinh tế, khu vực kinh tế trên toàn đều tăng trưởng âm, ngoại trừ một vài nước trong đó có Việt Nam.

Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê, GDP năm 2020 của Việt Nam tăng 2,91% so với năm trước. Đây là mức tăng thấp nhất trong giai đoạn 2011 - 2020. Tuy nhiên, trong bối cảnh dịch Covid-19 diễn biến phức tạp hầu hết các nước tăng trưởng âm, thì đây là thành công lớn của Việt Nam.

Theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tính chung cả thời kỳ 2011 - 2020, tăng trưởng GDP của Việt Nam ước đạt khoảng 5,9%/năm, thuộc nhóm các nước tăng trưởng cao trong khu vực và trên thế giới. Quy mô GDP tăng từ 116 tỷ USD năm 2010 lên 343 tỷ USD, đứng thứ 4 ASEAN. GDP bình quân đầu người tăng từ 1.331 USD năm 2010 lên 3.521 USD năm 2020, đứng thứ 6 trong ASEAN.

Theo Tổng Cục Thống kê năm 2020 cho thấy, ngành bất động sản tăng trưởng 0,31% so với năm 2019, đóng góp 4,42% GDP cả nước, giải ngân vốn đầu tư nước ngoài (FDI) ngành bất động sản năm 2020 đạt 3 tỷ USD, chiếm tỷ trọng 14,8% tổng vốn FDI thực hiện.

Nhìn chung, nguồn cung nhà ở năm 2020 vẫn tương đối ổn định, số lượng dự án mở bán mới và số lượng căn hộ được mở bán trong năm không tăng so năm trước. Tuy nhiên, nguồn cung chủ yếu là các dự án đã triển khai từ năm 2019, trong khi năm 2020 không có nhiều dự án được cấp phép mới, nhất là số lượng dự án phát triển nhà ở xã hội rất ít mặc dù nhu cầu thực tế rất cao. Tình hình giao dịch trên thị trường trong năm 2020 giảm so với năm 2019, các tháng cuối năm, tình hình giao dịch tuy cải thiện hơn, nhưng tính chung cả năm vẫn giảm mạnh so với năm 2019. Số lượng giao dịch thành công trong năm 2020 tập trung chủ yếu vào sáu tháng cuối năm, đây là thời điểm các doanh nghiệp đã nhanh chóng thích ứng, bám sát các chính sách hỗ trợ của Chính phủ sau thời gian giãn cách xã hội do dịch.

Trong bối cảnh tình hình chung trong nước cũng như thế giới, QCGL cũng không thoát khỏi vòng xoáy đó. Nhưng với sự nỗ lực hết mình và sự dày dặn kinh nghiệm của ban lãnh đạo trong lĩnh vực bất động sản, cũng như sự nỗ lực hết mình của toàn thể người lao động, Công ty đã có những kế hoạch kinh doanh cụ thể như tập trung vào những dự án đã hoàn tất về mặt pháp lý, tìm kiếm thị trường mới tại các vùng lân cận có lợi thế hạ tầng kết nối liên kết vùng; giảm các khoản đầu tư từ các dự án mà thủ tục pháp lý đang còn vướng do thủ tục,

quy định Nhà nước có thay đổi và với tình hình hiện nay thì chúng ta không thể tiên lượng được thời hạn hoàn tất thủ tục pháp lý để triển khai thực hiện dự án; nên QCGL quyết định đầu tư chậm lại, giảm bớt vốn và lãi vay, đầu tư vào các dự án ở các tỉnh lân cận để tạo dòng tiền và lợi nhuận tuy không nhiều nhưng thích ứng được với tình hình kinh tế và điều kiện hành lang pháp lý như hiện nay, chờ sự hoàn thiện pháp lý của các Dự án tại thành phố HCM. Tránh rủi ro về việc đầu tư giàn trải, công ty đã chọn lọc kế hoạch đầu tư phù hợp với thị trường.

*** Và năm 2020, công ty đã đạt được những kết quả như sau:**

Chỉ tiêu	Thực hiện 2019 (triệu đồng)	Thực hiện 2020 (triệu đồng)	% tăng (giảm) so với TH năm 2019	% tăng (giảm) So với KH 2020
Doanh thu	858.467	1.867,924	217,6%	207,5%
Lợi nhuận trước thuế	78.302	102.272	130,6%	102,3%

Về Doanh thu: doanh thu hợp nhất năm 2020 của Công ty đạt 1.867,9 tỷ đồng, với mức tăng 117,6% so với năm 2019, và đạt 207,5% kế hoạch năm 2020. Đóng góp chủ yếu vào sự tăng trưởng này là từ đẩy mạnh công tác bán hàng, và 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.

Về Lợi nhuận: Lợi nhuận trước thuế năm 2020 đạt 102,2 tỷ đồng, với mức tăng 30,6% so với năm 2019 và đạt 102,3% kế hoạch năm 2020 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Với nỗ lực kiểm soát tốt chi phí, giảm thiểu tối đa chi phí lãi vay, đảm bảo tiến độ bàn giao và chất lượng công trình xây dựng cùng tình hình bán hàng khả quan giúp Công ty vượt lợi nhuận kế hoạch đề ra.

Dưới áp lực chung của diễn biến phức tạp từ dịch Covid-19 tác động lên kinh tế vĩ mô cũng như tình hình chung của thị trường bất động sản khi các dự án có đất công xen cài, quy trình, thủ tục đầu tư xây dựng giữa các ban ngành còn chưa thống nhất, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật đất đai bị chông chéo, dẫn đến tình trạng pháp lý ngành bất động sản không thực hiện được trong giai đoạn hiện nay. Với nỗ lực, cố gắng của Ban lãnh đạo QCGL và toàn bộ CBNV công ty đã tập trung công tác xây dựng, bán hàng và bàn giao căn hộ chung cư Central Premium, dự án Lavida +, và dự án Decapella nên tình hình kinh doanh của QCGL trong năm 2020 tiếp tục phát triển tốt.

Về các chỉ tiêu tài chính:

- Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2020 là: 4.238 tỷ đồng, giảm 37 tỷ đồng so với năm 2019 (tương đương giảm 0,9%), do giảm lợi ích cổ đông thiểu số 89 tỷ đồng chủ yếu do thoái vốn tại Công ty Hiệp Phúc.
- Tổng tài sản của toàn tập đoàn cuối năm 2020 là: 10.333 tỷ đồng. So với đầu năm, tổng tài sản giảm 1.066 tỷ đồng (tương đương 9,4%). Trong đó, Tài sản ngắn hạn 8.004 tỷ đồng, giảm 1.126 tỷ đồng (tương đương 12,3%), chủ yếu do hàng tồn kho giảm do trong năm bàn giao căn hộ cho khách hàng. Tài sản dài hạn 2.328 tỷ đồng, tăng 60 tỷ đồng (tương đương 2,7%), chủ yếu do tăng đầu tư tài chính dài hạn.
- Tổng vay ngắn hạn và dài hạn tại ngày 31/12/2020 là: 505 tỷ đồng, tăng 15 tỷ đồng so với năm 2019, hệ số nợ vay ngân hàng trên vốn chủ sở hữu 0,12 lần, là mức trung bình rất thấp về sử dụng đòn bẩy tài chính, giúp tập đoàn có sức bật rất mạnh trong tương lai

- gần và không bị áp lực nhiều về nợ vay gốc và lãi trong tình hình dịch bệnh hiện nay.
- Trong năm 2020, QCGL tiếp tục chủ động nguồn vốn huy động đảm bảo tài trợ cho các dự án của công ty.
 - Đẩy mạnh mối quan hệ tốt với các tổ chức tín dụng và một số quỹ đầu tư nhằm đa dạng hóa và chủ động nguồn vốn dài hạn.
 - Kiểm soát tốt thanh khoản và chi phí hoạt động của toàn công ty.
 - Thường xuyên rà soát và tái cấu trúc danh mục đầu tư. Trong năm 2020, Công ty đã thực hiện việc thoái vốn 56% cổ phần Công ty Hiệp Phúc để tập trung nguồn lực cho các dự án theo định hướng chiến lược mới 2021-2025.
- * Bên cạnh thành tựu đạt được, QCGL cũng nhận thấy nhiều thách thức đang phải đối mặt như:**
- Diễn biến phức tạp đại dịch toàn cầu COVID-19 lây lan gây hậu quả nghiêm trọng trên mọi mặt kinh tế, bất ổn nhiều nơi trên thế giới, ảnh hưởng đến kinh tế của Việt nam.
 - Mức độ cạnh tranh ngày càng gay gắt đối với các lĩnh vực sản xuất kinh doanh của QCGL, đặc biệt là hành lang pháp lý của các dự án bất động sản rất chậm không thể tính được thời gian hoàn thành pháp lý.
 - Sự biến đổi khí hậu ngày càng lớn, làm thay đổi lượng mưa hàng năm cũng làm ảnh hưởng đến sản xuất của QCGL đặc biệt là sản lượng điện.
 - Các chính sách, pháp luật về đất đai, xây dựng, bất động sản có rất nhiều thay đổi về cơ chế trong thời kỳ chuyển hóa nên thủ tục pháp lý rất vướng, kéo dài, tăng lãi vay và chi phí tài chính.

II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2021:

1. Những cơ hội và thách thức:

Cơ hội

- Nhu cầu nhà ở của người dân vẫn rất cao, với quy mô dân số 100 triệu người; cung cầu vẫn còn nhiều khoảng cách;
- Quá trình đô thị hóa diễn ra với tốc độ cao, dân số đô thị tăng nhanh, dẫn tới nhu cầu nhà ở để đáp ứng cho dân cư đô thị ngày càng tăng.
- Mặt bằng giá tại Việt Nam đang thấp so với các nước trong khu vực, tốc độ đô thị hóa của Việt Nam mới chỉ đạt khoảng 35%. Con số này thể hiện tiềm năng của Việt Nam vô cùng lớn, đây cũng là nguyên nhân thu hút các nhà đầu tư Việt Nam và nước ngoài.
- Vốn đầu tư FDI vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản tăng mạnh và ngày một thực chất hơn, sự chú trọng cả nhà nước và tư nhân trong đầu tư cơ sở hạ tầng mới tại các tỉnh thành tạo động lực thu hút thúc đẩy kéo theo nhiều cơ hội cho sự phát triển của ngành bất động sản.
- Bất động sản các quận huyện đang trở thành xu hướng cho nhà đầu tư và nhiều người dân có nhu cầu an cư, công ty đã và đang có những quỹ đất tại các quận huyện thuộc Tp. HCM như Nhà Bè, Bình Chánh, Thủ Đức,... công ty sẽ tập trung triển khai ở những khu vực này và khu vực tỉnh thành lân cận đã có hệ thống hạ tầng kết nối thuận lợi với các sản phẩm du lịch nghỉ dưỡng ngắn ngày phù hợp với nhu cầu của người dân trong tình hình dịch bệnh hiện nay.
- Công ty đang sở hữu những quỹ đất không nhỏ tại các quận huyện TPHCM, đây là lợi thế, nguồn lực sẵn có để công ty phát triển đầu tư xây dựng trong thời gian sắp tới.

- Hệ thống quản lý và bộ máy nhân sự ngày càng hoàn thiện nâng cao hiệu quả xử lý công việc.

Thách thức:

- Dịch bệnh COVID 19 khởi nguồn từ cuối năm 2019 kéo dài đến nay và vẫn đang diễn biến phức tạp với các biến chủng mới, đã và đang gây áp lực lớn đến sự tăng trưởng của nền kinh tế cũng như đời sống của người dân.
- Tình hình kinh tế chung chịu nhiều tác động tiêu cực hơn, nhu cầu thế giới sụt giảm mạnh khiến cho hoạt động xuất nhập khẩu của Việt Nam tiếp tục sụt giảm.
- Tâm lý tiêu dùng tại Việt Nam còn chưa ổn định tiếp tục ảnh hưởng tiêu cực đến quy mô tiêu dùng, tăng trưởng tiêu dùng có thể vẫn bị ảnh hưởng do thu nhập giảm hơn khi nhiều doanh nghiệp vẫn gặp khó khăn về đầu ra buộc phải cắt giảm lao động. Do vậy, thu nhập không được cải thiện, người dân sẽ tiếp tục tâm lý e ngại, chủ yếu chi tiêu ở mức cần thiết, vào các nhu cầu thiết yếu.
- Quy hoạch quản lý đô thị còn bất cập, phát triển kết cấu hạ tầng chưa đáp ứng yêu cầu.
- Hệ thống pháp lý bất động sản còn chưa đồng bộ về các Luật (Luật kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, luật Đầu tư), nhất là các vấn đề liên quan đến đất công.
- Việc Ngân hàng nhà nước ban hành về tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn, tăng hệ số rủi ro đối với cho vay bất động sản, kiểm soát cho vay tiêu dùng BĐS, kiểm soát room tín dụng,... đã và sẽ tiếp tục làm cho việc tiếp cận nguồn vốn BĐS khó khăn hơn và các Ngân hàng thương mại sẽ có nhiều cơ sở để dồn ép các doanh nghiệp BĐS cả về điều kiện và lãi suất.
- Niềm tin khách hàng bị ảnh hưởng do tình trạng dự án chưa rõ ràng pháp lý đã thực hiện huy động vốn.
- Sự thận trọng của các cơ quan quản lý sẽ tiếp tục gây áp lực đến công tác pháp lý các dự án bất động sản, các sở ngành còn rất lúng túng quan ngại khi thụ lý, trình thủ tục pháp lý dự án.
- Chi phí nguyên vật liệu, nhân công, lãi suất có xu hướng tăng, quỹ đất sạch ngày càng thu hẹp khiến cho việc tiếp cận đất đai cho các dự án kinh doanh BĐS ngày càng khó khăn.

2. Tình hình triển khai các dự án:

- Dự án Premium Central Quận 8, Lavida Plus Quận 7 đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng, và đang bàn giao cho khách hàng.
- Dự án KDC cư Đa Phước – QL 50, đang tiếp tục hoàn thiện thủ tục điều chỉnh phê duyệt 1/500.
- Dự án cụm B khu dân cư 13E, khu biệt thự đang nộp hồ sơ xin phê duyệt mẫu nhà.
- Dự án lô B Khu dân cư 6B xây dựng TMDV, văn phòng kết hợp lưu trú đang xin tính tiền sử dụng đất.
- Hoàn thiện pháp lý dự án Khu Dân Cư Bắc Phước Kiên,...
- Triển khai xây dựng hoàn thiện hạ tầng và xây dựng nhà phố dự án Marina – Đà Nẵng, điều chỉnh quy hoạch theo tinh thần Nhà nước yêu cầu theo quy hoạch chung của Thành phố Đà Nẵng được Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt tháng 3/2021.

- Duy trì nguồn thu ổn định của các thủy điện, vườn cao su, mảng cho thuê trung tâm thương mại.
- Tiếp tục triển khai kế hoạch tiếp cận đầu tư sang các khu quận 9, quận 2, quận 7, Nhà Bè, tp Thủ Đức và các tỉnh như Bình Dương, Bà Rịa Vũng Tàu.

3. Phương hướng, chiến lược và mục tiêu năm 2021 và 2022:

Sau khi phân tích, đánh giá thị trường, Ban Tổng giám đốc công ty đề xuất các giải pháp (về bán hàng, tài chính, phát triển dự án, quỹ đất, tiến độ và chất lượng xây dựng, hậu mãi, nhân sự,...) để phù hợp với tình hình thị trường bất động sản hiện nay nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh:

- Tiếp tục triển khai, quan tâm chú trọng hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án, đẩy nhanh tiến độ xây dựng, bán hàng theo đúng kế hoạch đã đề ra.
- Rà soát, cơ cấu lại tình hình tài chính của từng công ty trong tập đoàn và cho từng dự án.
- Xây dựng chương trình bán hàng linh hoạt phù hợp, đưa ra phương thức thanh toán phù hợp, có giải pháp tài chính hỗ trợ cho khách hàng thông qua các gói hỗ trợ lãi vay.
- Định hướng mở rộng địa bàn đầu tư, quy mô đầu tư, tìm kiếm những quỹ đất sạch để chuẩn bị cho giai đoạn lâu dài sau này.
- Đảm bảo huy động đủ vốn, đồng thời quản lý và sử dụng vốn an toàn, hiệu quả, đúng mục đích, kiểm soát tốt tất cả các chi phí, quan trọng nhất là chi phí lãi vay.
- Cung cấp thông tin minh bạch, kịp thời cho các cổ đông, nhà đầu tư.
- Tiếp tục đẩy mạnh hoạt động đào tạo phát triển nguồn nhân lực, đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn tiếp theo.
- Thực hiện chăm lo đời sống cho người lao động; xây dựng văn hóa doanh nghiệp và xây dựng đội ngũ có tác phong làm việc chuyên nghiệp, xây dựng môi trường làm việc ngày càng tốt hơn nhằm tạo ra sự gắn bó lâu dài giữa người lao động với tổ chức.
- Hoàn thiện các quy trình vận hành, bảo trì, tăng cường kiểm tra, giám sát đảm bảo an toàn trong thi công sản xuất.
- Tiếp tục cải tiến cập nhật đổi mới cơ sở hạ tầng thiết bị công nghệ nâng cao hiệu quả nguồn thu ổn định từ thủy điện và cao su.

Công ty đặt kế hoạch mục tiêu sản xuất kinh doanh năm 2021 hợp nhất như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch 2021	So với thực hiện 2020
Doanh thu	Tỷ đồng	1.000	54%
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	80	78%

Đến nay ghi nhận kết quả kinh doanh 9 tháng năm 2021 của toàn tập đoàn (hợp nhất) như sau:

- Doanh thu Hợp nhất 9 tháng 2021: 773,6 Tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế Hợp nhất 9 tháng 2021: 53,2 Tỷ đồng

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 và kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2021.

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