

Số: 02/BC-QCG

TP.HCM, ngày 29 tháng 06 năm 2022

**BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC TẠI
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022**

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 2021, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

Năm 2021 vẫn là năm khó khăn của kinh tế toàn cầu, trong bối cảnh dịch bệnh COVID-19 các biến thể mới liên tiếp xuất hiện và lan rộng khắp nơi trên thế giới, trong đó có Việt Nam. Tuy nhiên, với việc triển khai quyết liệt và đồng bộ các biện pháp chống dịch, cùng với độ phủ vắc xin COVID-19 thuộc nhóm các nước dẫn đầu thế giới, Việt Nam đã thích ứng **trạng thái bình thường mới**. Nền kinh tế Việt Nam nhờ đó dần ổn định và tăng trưởng dương 2,58% so với năm trước. Đây là mức tăng thấp nhất trong 10 năm qua.

Trong bối cảnh tình hình chung trong nước cũng như thế giới, QCGL cũng không thoát khỏi vòng xoáy khó khăn đó. Công ty đã có những kế hoạch kinh doanh cụ thể như tập trung vào những dự án đã hoàn tất cơ bản về mặt pháp lý, giảm các khoản đầu tư từ các dự án mà thủ tục pháp lý đang còn tất theo tình hình chung của cả nước, QCGL quyết định đầu tư chậm chạp các chính sách pháp lý được giải quyết 1 cách thống nhất đồng bộ, cắt giảm chi phí lãi vay kéo dài Với sự nỗ lực hết mình của ban lãnh đạo, cán bộ nhân viên, QCGL đã hoàn thành các chỉ tiêu Đại hội cổ đông giao, số liệu báo cáo tài chính hợp nhất toàn công ty năm 2021 đã đạt được những kết quả như sau:

Chỉ tiêu	Thực hiện 2020 (tỷ đ)	Thực hiện 2021 (tỷ đ)	% tăng (giảm) so với TH năm 2020	% tăng (giảm) so với KH 2021
Doanh thu	1.867,9	1.049,9	56,21%	104,99%
Lợi nhuận trước thuế	102,3	83,9	82,03%	104,86%

Về Doanh thu: doanh thu hợp nhất năm 2021 của Công ty đạt 1.049,9 tỷ đồng, giảm 43,79% so với năm 2020, đạt 104,9% kế hoạch năm 2021. Doanh thu giảm mạnh chủ yếu do hơn 80% căn hộ dự án Central Premium đã bàn giao xong năm 2020 nên số lượng căn hộ còn lại bàn giao năm 2021 của dự án này không còn nhiều. Đóng góp chủ yếu vào sự tăng trưởng doanh thu năm 2021 là từ đây 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 và các nhà máy thủy điện.

Về Lợi nhuận: Lợi nhuận trước thuế năm 2021 đạt 83,9 tỷ đồng, giảm 17,97% so với năm 2020 và đạt 104,8% kế hoạch năm 2021 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, chi phí bán hàng, đảm bảo tiến độ bàn giao và chất lượng công trình xây dựng cùng tình hình bán hàng khả quan giúp Công ty đạt lợi nhuận kế hoạch đề ra.

Lĩnh vực bất động sản: là cốt lõi và chủ đạo, chiếm 81% doanh thu, và 68% lợi nhuận trước thuế của tập đoàn. Công ty tập trung bàn giao căn hộ các dự án, tiếp tục đền bù dự án phức tạp, thúc đẩy thực hiện thủ tục pháp lý các dự án.

Lĩnh vực thủy điện: đóng góp 14% doanh thu và 31% lợi nhuận trước thuế của tập đoàn. Thủy điện giúp cho dòng tiền ổn định và mang lại lợi nhuận đáng kể cho Công ty.

Lĩnh vực cao su và khác: đóng góp 5% doanh thu, và 1% lợi nhuận trước thuế của tập đoàn.

Công ty đang tập trung cho việc khai thác cao su nhằm bổ sung dòng tiền cho hoạt động chung của Công ty khi mà dòng vốn vay cho lĩnh vực bất động sản đang bị thắt chặt như hiện nay.

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, thủ tục pháp lý, tình hình chung cả nước các dự án có đất kênh rạch xen cài, quy trình, thủ tục pháp lý giữa các ban ngành còn chưa thống nhất, Luật đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật đất đai bị chùng chéo, dẫn đến tình trạng pháp lý, bất động sản không thực hiện được trong giai đoạn từ 2019 đến nay. Với nỗ lực, cố gắng của Ban lãnh đạo QCGI và toàn bộ người lao động cũng như toàn thể CBNV trong Công ty đã tập trung, các 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 QCGI trong năm 2021 ổn định.

Về các chỉ tiêu tài chính:

- Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2021 là: 4.307 tỷ đồng, tăng 68 tỷ đồng so với năm 2020 (tương đương tăng 1,6%), chủ yếu do tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.
- Tổng tài sản của toàn tập đoàn cuối năm 2021 là: 9.817 tỷ đồng. So với đầu năm, tổng tài sản giảm 515 tỷ đồng (tương đương 5%). Trong đó, Tài sản ngắn hạn 7.640 tỷ đồng, giảm 363 tỷ đồng (tương đương 4,5%), chủ yếu do hàng tồn kho giảm do trong năm 2021 bàn giao căn hộ cho khách hàng và giảm khoản phải thu. Tài sản dài hạn 2.177 tỷ đồng, giảm 152 tỷ đồng (tương đương 6,5%), chủ yếu do giảm đầu tư tài chính dài hạn.
- Tổng vay ngắn hạn và dài hạn tại ngày 31/12/2021 là: 454 tỷ đồng, giảm 50 tỷ đồng so với năm 2020, hệ số nợ vay ngân hàng trên vốn chủ sở hữu 0,11 lần, là mức trung bình rất thấp so với các công ty BĐS trong cả nước, đã giúp tập đoàn không bị áp lực nhiều về nợ vay gốc và lãi, và từ ưu điểm này QCGI đã giữ được các dự án hiện có của QCGI không bị áp lực bán thấp để trả nợ vay khi đến hạn
- Trong năm 2022, 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 pháp lý kéo dài hiện nay.
- 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 trung dài hạn.
- Kiểm soát tốt thanh khoản và chi phí hoạt động của toàn công ty.

*** Bên cạnh thành tựu đạt được, QCGI 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, nhất là ngành bất động sản và ngành du lịch ...
- Mức độ cạnh tranh ngày càng gay gắt đối với các lĩnh vực sản xuất kinh doanh của QCGI, đặc biệt là hành lang thủ tục 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 ít mưa hàng năm cũng làm ảnh hưởng đến sản xuất của QCGI đặc biệt là sản lượng điện.
- Các chính sách, pháp luật về đất đai, phát triển dự án, bất động sản có rất nhiều thay đổi về cơ chế trong thời kỳ chuyển hóa nên thủ tục pháp lý rất vướng, tắt, kéo dài, phát sinh tăng lãi vay và chi phí tài chính, ảnh hưởng rất lớn đến dòng tiền cũng như doanh thu, lợi nhuận của năm 2022.
- Sự Xung đột vũ trang Nga và Ukraine xảy ra, đẩy các nước lớn liên tục đưa ra những biện pháp trừng phạt lẫn nhau, làm cho giá cả các mặt hàng năng lượng, lương thực, vật liệu xây dựng tăng cao, lạm phát gia tăng, gián đoạn ảnh hưởng tác động mạnh đến kinh tế thế giới và Việt Nam.

II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022:

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 bất động sản tại Việt Nam đang ở mức trung bình so với các nước trong khu vực, tỷ lệ đô thị hóa của Việt Nam mới chỉ đạt khoảng 40,5%. Với mục tiêu của Trung ương: Tỷ lệ đô thị hóa đến năm 2025 đạt tối thiểu 45%, đến năm 2030 đạt trên 50%, cùng với đó, đến năm 2045, tỷ lệ đô thị hóa của Việt Nam thuộc nhóm trung bình cao của khu vực ASEAN và châu Á, 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 về ngành bất động sản.
- Vốn đầu tư FDI vào lĩnh vực bất động sản tăng mạnh, sự chú trọng cả nhà nước và tư nhân trong lĩnh vực đầu tư cơ sở hạ tầng mới tại các tỉnh thành tạo động lực thu hút nhà đầu tư trong và ngoài nước.
- Công ty đang sở hữu những quỹ đất không nhỏ tại các quận huyện TP HCM, và các tỉnh thành đây là lợi thế, nguồn lực sẵn có để công ty phát triển đầu tư xây dựng dự án 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 theo kịp xu hướng phát triển hội nhập

Thách thức:

- Dịch bệnh COVID 19 vẫn đang diễn biến phức tạp, xung đột vũ trang Nga và Ukraine xảy ra, làm gián đoạn chuỗi cung ứng logistic đã và đang gây áp lực đến giá cả vật tư xây dựng, sắt thép tăng một cách đáng kể.
- Quy hoạch quản lý đô thị đang trong thời kỳ chuyển hóa, kết cấu hạ tầng phát triển chậm chưa đáp ứng yêu cầu thị trường bất động sản.
- Quan trọng nhất Hệ thống pháp lý bất động sản thay đổi liên tục, luật chưa đồng bộ, chưa nhất quán, người thực thi hành lang pháp lý dự án còn quan ngại, không mạnh dạn giải quyết thủ tục pháp lý một cách triệt để còn quá nhiều nhiều bất cập giữa các quy định (Luật kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, luật Đầu tư) và các vấn đề liên quan đến đất kênh rạch xen cài.....
- 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, thắt chặt hạn chế 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 hạn chế cấp room tín dụng cho khách mua sản phẩm của công ty, lãi suất có nguy cơ tăng, nên sản phẩm đầu ra sẽ bị hạn chế khách mua hàng.
- 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, dẫn đến các thủ tục pháp lý dự án bị tắc hơn 3 năm đến nay vẫn chưa có tín hiệu tháo gỡ
- 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
- Luật thay đổi, quỹ đất phát triển dự án phải có đất ở, đây là nguyên nhân giá nền bù đẩy tăng cao gấp nhiều lần so với trước đây.

2. Tình hình triển khai các dự án:

a) Tại Tp Hồ Chí Minh

- **Công trình Premium Central:** tọa lạc tại 854-856 đường Tạ Quang Bửu, Phường 5, Quận 8, Tp. HCM. (Công ty CP Giai Việt).

Quy mô xây dựng: cao 27 tầng và 2 tầng hầm gồm 333 căn hộ, 228 căn phòng lưu trú (officetel) và 6 tầng TMDV.

Hiện nay, công trình đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng, đã bàn giao nhà cho khách hàng và công ty đang thực hiện thủ tục xin cấp chủ quyền nhà ở cho người dân.

- **Công trình De Capella:** tại 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.

Dự án đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng, đã bàn giao nhà cho khách hàng. Hiện công ty đã nộp hồ sơ xin cấp chủ quyền nhà cho người dân, các Ban ngành đã đến dự án kiểm tra và ghi nhận công trình thi công đúng pháp lý được duyệt, tuy nhiên đến nay Sở TNMT vẫn chưa có văn bản cho phép cấp chủ quyền nhà cho người dân.

- **Công trình LAVIDA PLUS:** tọa lạc tại 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).

Hiện nay, công trình này đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng khối chung cư B, đã bàn giao nhà cho khách hàng, Công ty đã nộp hồ sơ đến Sở TNMT xin cấp sổ cho người dân và đang chờ Sở TNMT xem xét.

- **Dự án KDC cư Phạm Gia:** tại Xã Đa Phước, huyện Bình Chánh. (Công ty Nhà Phạm Gia)

Quy mô dự án: khoảng 11ha, 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 1/500.

- **Dự án Khu dân cư 6B:** tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh.

Quy mô dự án: 3,3ha, xây dựng chung cư lô A (NOXH) cao 29 tầng gồm 572 căn hộ, chung cư Lô B (NOTM) cao 29 tầng và 76 nền nhà phố.

Dự án đã xây dựng hoàn thành chung cư Lô A, đã nghiệm thu đưa vào sử dụng, đã bàn giao nhà cho khách hàng và Công ty đã giao được một số sổ hồng cho khách hàng, và đang tiếp tục thực xin cấp chủ quyền nhà ở cho người mua căn hộ còn lại.

Chung cư lô B và 76 nền nhà phố chưa xây dựng vì cơ quan nhà nước chưa tính tiền sử dụng đất cho dự án. Việc này công ty đã kiến nghị rất nhiều lần nhưng chưa giải quyết.

- **Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiến:** tọa lạc tại xã Phước Kiến nhà bè.

Quy mô dự án: khoảng 91,69ha. Dự án trước đây năm 2017 đã được chấp thuận đầu tư về xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư sau khi giải phóng mặt bằng hoàn tất sẽ đầu tư xây dựng khu dân cư.

Tuy nhiên trong quá trình xin thủ tục giao đất năm 2019 để xây dựng hạ tầng dự án trước, do vướng mắc về luật nhà ở và luật đầu tư kéo dài cả năm các ban ngành có nhiều cuộc họp đến năm 2020

UBTP HCM tổ chức họp các sở ngành và có văn bản số 3832/UBND - ĐT ngày 6/10/2020 chỉ đạo dự án phải thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định của luật đầu tư hiện hành 2020, trở ngại của dự án quy định theo Luật đầu tư, thì dự án phải đền bù giải phóng mặt bằng 100% mới thực hiện được chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án, trong khi dự án này đã được trúng thầu theo quy định của luật nhà ở theo nghị định

b) Tại Tp Đà Nẵng

- **Dự án Bến du thuyền - Marina Complex:** tại Quận Sơn Trà, Tp Đà Nẵng. (Công ty Bến du thuyền)

Quy mô dự án: khoảng 11,7ha, xây dựng nhà liên kế, biệt thự, chung cư cao tầng và khách sạn.

Dự án đã xây dựng hoàn thành và bán khoảng 45% diện tích dự án

Diện tích còn lại chưa triển khai xây dựng vì đang thực hiện điều chỉnh quy hoạch tuyến đường ven sông Hàn theo chủ trương chung của Chính phủ và UBTP Đà Nẵng, hiện thủ tục pháp lý đang trình các ban ngành liên quan phê duyệt

- **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 thực hiện thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư về nhà ở để xin chuyển mục đích sử dụng đất, triển khai xây dựng, nhưng thủ tục pháp lý đang rất chậm, theo tình hình chung của cả nước hiện nay

c) Tại Bà Rịa - Vũng Tàu

- **Dự án Khu du lịch Đại Dương:** tại Tp Vũng Tàu. (Công ty Diamond Bay)

Quy mô dự án: 10,9ha xây dựng 8 khối công trình cao 45 tầng khoảng 6.888 căn hộ du lịch (condotel) và khoảng 102 căn biệt thự song lập và đơn lập.

Dự án đã được STNMT cấp GCN cho dự án, hiện đang chờ duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500.

3. Phương hướng, kế hoạch năm 2022:

Sau khi phân tích, đánh giá thị trường, 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, rất mong đợi sự cải thiện chính sách, người thực thi giải quyết các thủ tục pháp lý dự án không bị tắc như tình hình chung hiện nay, để đẩy nhanh tiến độ triển khai xây dựng, có sản phẩm để kinh doanh tạo dòng vốn luân chuyển cho công ty
- Cơ cấu lại tình hình tài chính của từng công ty trong tập đoàn và cân nhắc đầu tư cho từng dự án, phù hợp với tình hình chính sách thủ tục pháp lý đang rất chậm như 3 năm qua và hiện nay.
- Xây dựng chương trình bán hàng linh hoạt phù hợp, đưa ra phương thức thanh toán phù hợp, ưu đãi hỗ trợ thu hút khách hàng, có giải pháp tài chính thông qua các gói hỗ trợ lãi vay cho khách hàng để tăng doanh thu và ổn định tài chính công ty trong bối cảnh khó khăn hiện nay.
- 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 cân nhắc kỹ chi phí lãi vay khi quyết định đầu tư.
- 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.

- 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 sản xuất kinh doanh năm 2022 hợp nhất như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch 2022
Doanh thu	Tỷ đồng	1.200
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	100

Trên đây là báo cáo kết quả thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021 và kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2022.

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