

Số: 01/BC/QCG

TP.HCM, ngày 23 tháng 06 năm 2020

**BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC TẠI
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020**

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

Ban tổng giám đốc xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019 và kế hoạch kinh doanh năm 2020 như sau:

Năm 2019, thị trường bất động sản và các doanh nghiệp bất động sản tại TPHCM lại phải đương đầu với những thách thức lớn, nhìn chung quy mô thị trường và nguồn cung dự án, nguồn cung sản phẩm nhà ở bị sụt giảm mạnh, có nhiều dự án bị ngưng lại để thanh kiểm tra.

Theo số liệu của Bộ kế hoạch Đầu tư, năm 2019 lĩnh vực bất động sản có số lượng doanh nghiệp tạm dừng hoạt động hoặc bị giải thể cao nhất, với 598 doanh nghiệp bất động sản đăng ký tạm dừng hoạt động, tăng 36,8% và 686 doanh nghiệp giải thể, tăng 39,4%, so với năm 2018.

Thị trường bất động sản rơi vào tình trạng trên do vướng mắc thuộc thẩm quyền thành phố, cụ thể là quy trình, thủ tục đầu tư xây dựng giữa các ban ngành còn chưa thống nhất, chông chéo. Đặc biệt là tâm lý e ngại khi phê duyệt pháp lý về quyền sử dụng đất. Đối với dự án nhà ở điều kiện tiên quyết là phải có 100% đất ở, nhưng vướng mắc cách tính tiền sử dụng đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất,... nên các dự án đầu tư xây dựng hầu như không thể thực hiện được nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất. Do vậy dự án bị dừng lại làm tăng chi phí doanh nghiệp, tăng chi phí lãi vay và rất nhiều công ty phải bán dự án hoặc đứng trước nguy cơ phá sản.

Là 1 công ty hoạt động chuyên về lĩnh vực bất động sản, QCGI cũng không tránh khỏi những khó khăn chung của thị trường về quy trình pháp lý và chi phí đầu tư. Nhưng với sự nỗ lực hết mình và sự dày dặn kinh nghiệm của ban lãnh đạo trong lĩnh vực bất động sản, 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; 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 chưa tiên lượng được thời hạn hoàn tất thủ tục pháp lý để triển khai thực hiện dự án; đầu tư vào những dự án thu lợi nhanh nhằm tái đầu tư hoàn thiện các dự án đang còn dang dở, chọn lọc kế hoạch đầu tư phù hợp với thị trường. Và năm 2019, công ty đã đạt được những kết quả như sau:

I. BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRONG NĂM 2019.

ĐV tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2018	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện năm 2019	So sánh thực hiện năm 2019	
				So với thực hiện 2018	So với kế hoạch 2019
A	B	C	D	E=D/B*100	F=D/C*100
Doanh thu và thu nhập khác	795.460	1.250.000	953.484	119,87%	76,28%
Doanh thu thuần	732.181	1.250.000	858.467	117,25%	68,67%
Lợi nhuận trước thuế TNDN	105.229	200.000	78.301	74,41%	39,15%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	99.750		58.493	58,64%	

Năm 2019, doanh thu và thu nhập khác của Công ty đạt 953.484 triệu đồng, tăng 17,25% so với cùng kỳ năm 2018, và đạt 68,67% kế hoạch năm 2019. Nguyên nhân chủ yếu là tình hình kinh doanh không đạt được như kỳ vọng, và lượng sản phẩm bàn giao trong năm không đạt kế hoạch đề ra. Do doanh thu giảm, dẫn đến lợi nhuận trước thuế giảm và đạt 78.301 triệu đồng, đạt 74,41% so với cùng kỳ năm trước, đạt 39,15% kế hoạch năm 2019, đồng thời lợi nhuận sau thuế đạt 58.493 triệu đồng.

II. BÁO CÁO, ĐÁNH GIÁ VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. Cơ cấu tài sản và nợ phải trả:

ĐV tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019
Tài sản ngắn hạn	8.910.650	9.130.983
Tài sản dài hạn	2.159.932	2.268.392
Tổng tài sản	11.070.583	11.399.375
Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019
Nợ ngắn hạn	6.470.934	6.723.141
Nợ dài hạn	426.601	400.509
Tổng nợ phải trả	6.897.535	7.123.650

Năm 2019, tình hình tài chính Công ty tiếp tục được duy trì ở mức ổn định so với năm 2018. Tổng tài sản của Công ty đạt 11.399 tỷ đồng, tăng 2,97% so với cùng kỳ năm 2018, trong đó tài sản ngắn hạn chiếm 80,1% cơ cấu tổng tài sản năm 2019. Tài sản ngắn hạn tăng tập trung chủ yếu do khoản phải thu khách hàng ngắn hạn từ việc ứng cho các bên thi công dự án, phải thu của khách hàng và hàng tồn kho. Bên cạnh đó, trong năm Công ty đẩy mạnh nâng cấp hệ thống máy móc hiện đại nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh bất động sản, khai thác cao su, và thủy điện, tạo điều kiện giúp Công ty tự tin tăng sản lượng, nâng cao chất lượng. Trong khi đó, Công ty vẫn tập

trung nguồn lực tài chính để đầu tư các dự án còn dở dang nhằm đẩy nhanh tiến độ hoàn thành và đưa sản phẩm ra thị trường. Ngoài ra, Công ty tiếp tục mở rộng thị trường tại các địa bàn lân cận, đón đầu thị trường bất động sản.

2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2018	Năm 2019
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,38	1,36
- Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,21	0,10
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
- Hệ số: Nợ/Tổng tài sản	%	62,31%	62,49%
- Hệ số: Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	165,29%	166,61%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
- Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,07	0,09
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Vòng	0,07	0,08
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
- Hệ số LN sau thuế/DT thuần	%	13,62%	6,81%
- Hệ số LN sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	2,39%	1,37%
- Hệ số LN sau thuế/Tổng tài sản	%	0,90%	0,51%
- Hệ số LN từ hoạt động KD/ DT thuần	%	11,74%	3,38%

- Khả năng thanh toán

Hoạt động chính của công ty là kinh doanh bất động sản, với đặc trưng của ngành là thời gian hoạt động dài, từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư cho đến giai đoạn thi công xây dựng, nghiệm thu và bàn giao sản phẩm là cả một quá trình kéo dài. Do đó công ty cần nguồn vốn ổn định trong suốt quá trình thi công dự án. Tại thời điểm cuối năm 2019, khả năng thanh toán ngắn hạn của công ty khá ổn định đạt 1,36 lần so với cùng kỳ năm 2018 đạt 1,38 lần. Hệ số thanh toán nhanh giảm từ 0,21 lần xuống 0,1 lần.

- Cơ cấu vốn

Đặc thù ngành bất động sản là đầu tư vốn lớn và thời gian dài, do vậy trong cơ cấu vốn của công ty nợ chiếm tỷ trọng lớn là một điều tất yếu. Tại thời điểm cuối năm 2019, hệ số nợ/tổng tài sản của công ty là 62,49%, hệ số nợ/vốn chủ sở hữu là 166,61%. Trong đó, cơ cấu nợ của công ty nợ ngắn hạn chiếm 94,38% chủ yếu là khoản phải trả, khoản mượn từ các bên.

- Năng lực hoạt động

Dựa vào đặc thù của hoạt động kinh doanh bất động sản có chu kỳ thi công dài (thường 2-3 năm), do đó số lượng dự án bàn giao trong một năm thường không lớn. Năm 2019, các hệ số vòng quay hàng tồn kho là 0,09 lần tăng 0,02 lần so với năm 2018, nguyên nhân là do trong năm Công ty tiếp tục triển khai một số dự án bất động, bên cạnh đó, trong năm 2019 doanh thu tăng (17,2%) so với cùng kỳ năm 2018, do vậy việc ghi nhận giá vốn tương ứng cũng tăng theo. Hệ số vòng quay tài sản là 0,08 tăng 0,01 lần so với năm 2018.

- Khả năng sinh lời

Nhìn chung, các chỉ số khả năng sinh lời của Công ty đều giảm so với năm 2018, cụ thể chỉ số lợi nhuận trên doanh thu thuần đạt 6.81%, giảm 6.81% so với cùng kỳ năm 2018. Năm 2019, do giá bán không được tốt, và chi phí lãi vay tăng, nên đã ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh như đã phân tích ở trên. Bên cạnh đó, trong năm hoạt động tài chính cũng giảm mạnh so với năm 2018 đã làm giảm lợi nhuận sau thuế của Công ty.

III. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2020:

1. Những cơ hội và thách thức:

Cơ hội

- 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.
- 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 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 vùng ven 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, quận 9,... công ty sẽ tập trung triển khai ở những khu vực này.
- Phân khúc thị trường căn hộ chung cư nhà ở thương mại 01-02 phòng ngủ, tiếp tục giữ vị trí chủ đạo trong thị trường bất động sản, công ty sẽ tập trung hoàn chỉnh các dự án đang dang dở về mặt pháp lý để triển khai xây dựng tạo ra sản phẩm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho dân cư đô thị.
- Công ty đang sở hữu những quỹ đất không nhỏ tại TPHCM, ... đây là lợi thế 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.

Bên cạnh những thuận lợi vẫn tồn tại những thách thức, khó khăn lớn cụ thể:

Đầu năm 2020, đại dịch Covid 19 bùng nổ làm nền kinh tế chung bị đình trệ và ảnh hưởng nghiêm trọng đến thị trường bất động sản. Nhiều công ty phải vật lộn với tình trạng bù lỗ. Thậm chí cho đến nay, nước ta đã kiểm soát dịch rất thành công nhưng tình

hình vẫn chưa khởi sắc, Covid 19 đã làm suy yếu sức mua của thị trường, tạo ra tâm lý e ngại cho khách hàng.

Trở ngại về mặt pháp lý tuy không mới, nhưng trong năm 2020 vẫn là rào cản đối với thị trường bất động sản. TPHCM đang trong giai đoạn rà soát, chấn chỉnh quy trình, thủ tục đầu tư về xây dựng đối với các dự án bất động sản do đó việc thực hiện các thủ tục để làm dự án mất nhiều thời gian dẫn đến chi phí tăng.

Ngày 01/01/2020, thông tư 22/2019/TT-NHNN có hiệu lực khiến cho các nhà đầu tư và doanh nghiệp BĐS khó khăn khi tiếp cận nguồn vốn.

Chi phí nguyên vật liệu, 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.

Nguồn cung ngày càng khan hiếm, mất cân bằng giữa các phân khúc nhà ở khiến cho xu hướng cạnh tranh ngày càng cao tại các phân khúc tầm trung.

2. Tình hình triển khai các dự án:

- Dự án Premium Central Quận 8 đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng, đang hoàn thiện để bàn giao cho khách hàng.
- Dự án Lavida Plus Quận 7 đang hoàn thiện chuẩn bị công tác nghiệm thu đưa vào sử dụng.
- 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 tính tiền sử dụng đất.
- Hoàn thiện pháp lý các dự án Khu Dân Cư Bắc Phước Kiển,...
- Triển khai xây dựng hoàn thiện hạ tầng và xây dựng nhà phố dự án Marina – Đà Nẵng, điều chỉnh quy hoạch.
- 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, ... và các tỉnh như Bình Dương, Vũng Tàu.

3. Phương hướng, chiến lược và mục tiêu năm 2020:

Dịch bệnh covid 19 vẫn còn kéo dài chưa dứt điểm là ảnh hưởng không nhỏ đến tất cả các ngành kinh tế trên cả nước và kinh doanh bất động sản cũng chịu những thiệt hại nhất định. Sau khi phân tích 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 các pháp lý các dự án đã góp vốn, 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 tài chính cho từng công ty con, công ty liên kết 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.
- 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 chi phí.
- Cung cấp thông tin minh bạch, kịp thời cho các cổ đông, nhà đầu tư, làm việc với các công ty chứng khoán để có phương án, kế hoạch chăm sóc thị giá cổ phiếu QCG.
- 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 cán bộ công nhân viên; 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.

Đánh giá được thị trường năm nay, với những kế hoạch chi tiết, cẩn trọng nhằm hạn chế những rủi ro, khó khăn trước mắt. Công ty đặt kế hoạch mục tiêu sản xuất kinh doanh năm 2020 hợp nhất như sau:

ĐV tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2020	So với 2019
Doanh thu thuần	900.000	105%
Lợi nhuận trước thuế	100.000	128%

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 và kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2020.

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**

Đã Ký

NGUYỄN THỊ NHƯ' LOAN