

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG
NĂM 2019 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2020**

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY

A. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019

I. Tổng quan tình hình kinh tế năm 2019

Năm 2019, nền kinh tế Việt Nam đối mặt với nhiều khó khăn trong và ngoài nước. Tuy nhiên, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2019 vẫn tăng 7,02%, vượt mục tiêu của Quốc hội đề ra từ 6,6% đến 6,8%. Đây là năm thứ hai liên tiếp tăng trưởng kinh tế Việt Nam đạt trên 7% kể từ năm 2011.

Động lực chính của tăng trưởng kinh tế năm nay tiếp tục là ngành công nghiệp chế biến, chế tạo (tăng 11,29%) và các ngành dịch vụ thị trường (như ngành vận tải, kho bãi tăng 9,12%; bán buôn và bán lẻ tăng 8,82%; hoạt động tài chính, ngân hàng và bảo hiểm tăng 8,62%). Cơ cấu kinh tế năm 2019 cũng có những chuyển biến tích cực với tỉ trọng khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản giảm xuống 13,96% GDP, so với mức 14,68% của năm 2018. Tỉ trọng khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 34,49%; khu vực dịch vụ chiếm 41,64% và thuế sản phẩm trừ trợ sản phẩm chiếm 9,91%.

Năm 2019, tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa vượt mốc 500 tỉ USD, trong đó ghi nhận sự tăng trưởng mạnh mẽ của khu vực kinh tế trong nước với tốc độ cao hơn rất nhiều khu vực có vốn đầu tư nước ngoài.

Việt Nam được đánh giá là một trong những điểm đến đầu tư hấp dẫn nhất khu vực châu Á-Thái Bình Dương. Môi trường đầu tư kinh doanh tiếp tục được cải thiện, tạo không khí phấn khởi, lạc quan trong bỏ vốn làm ăn, đầu tư kinh doanh của các doanh nghiệp, doanh nhân, nhà đầu tư.

II. Tổng quan hoạt động kinh doanh năm 2019 của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Phát Triển Bất Động Sản FLCHomes

Năm 2019, thị trường bất động sản tại Việt Nam dần đi vào ổn định trong đó thị trường căn hộ hoạt động tốt. Nguồn cung căn hộ tại thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội tăng 23% theo quý và 17% theo năm. Tỷ lệ lấp đầy và hoạt động tăng. Pháp lý dần được minh bạch hóa. Thị Trường bán và cho thuê Văn phòng, Trung tâm thương mại ở các thành phố lớn với công suất ổn định. Thị trường bất động sản nghỉ dưỡng, khách sạn, nhà đất thì có nhiều bão hòa và khó khăn hạn chế hơn. Với những thời cơ và thách thức kể trên, bằng sự nỗ lực của cả tập thể Công ty FLCHomes đã gặt hái được nhiều thành tựu to lớn.

Trong lĩnh vực nòng cốt là đầu tư, kinh doanh, phát triển độc quyền sản phẩm

của Tập đoàn FLC, Công ty FLC Homes đã cung cấp ra thị trường hàng ngàn sản phẩm bất động sản đa dạng tại Quảng Ninh, Quy Nhơn, Hà Nội... và triển khai các dự án mới tại Quảng Ngãi, Sa Đéc, Kontum, Lào Cai....

Bên cạnh đó, Công ty đang sở hữu quyền kinh doanh, khai thác, vận hành chuỗi các Sân Golf tại Sầm Sơn, Hạ Long, Quy Nhơn với quy mô hàng đầu Việt Nam.

Kết quả thực hiện trên toàn công ty vượt 37% kế hoạch đề ra của năm 2019. Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp vượt 42% kế hoạch của cả năm 2019.

Những kết quả nói trên không chỉ thể hiện một FLC Homes đang tăng trưởng, một FLC Homes đang lớn mạnh không ngừng mà còn thể hiện một FLC Homes đang giữ vững nhịp phát triển song hành cùng với nền kinh tế, một FLC Homes luôn đón đầu và dẫn dắt thị trường.

III. Kết quả thực hiện chỉ tiêu hoạt động kinh doanh năm 2019

Kết thúc năm 2019, Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Phát Triển Bất Động Sản FLC Homes đã hoàn thành tốt và vượt các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh mà Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) năm 2019 đề ra. Kết quả kinh doanh cũng cho thấy sự phát triển của Công ty, cụ thể như sau:

Đơn vị: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện năm 2019	% hoàn thành
1	Tổng Doanh thu	1100	1.512	137%
2	Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp	185	292	157%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	180	257	142%

Kết quả kinh doanh đạt được ở từng lĩnh vực kinh doanh chính cụ thể như sau:

1. Kinh doanh bất động sản

Năm 2019, phát triển, phân phối, kinh doanh Bất động sản là lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Công ty FLC Homes. Tính đến hết tháng 12/2019, tổng giá trị hợp đồng Bất động sản đã phân phối ra ngoài thị trường tăng 20% kế hoạch đặt ra. Trong đó các dự án trọng điểm lần lượt đạt các kết quả cao:

Giá trị Hợp đồng BĐS thực hiện phân phối ra thị trường cao nhất thuộc về Dự án Sầm Sơn và Dự án Quy Nhơn với tỷ lệ hoàn thành là 125% và 75% so với kế hoạch đề ra.

Giá trị tiền về thu được cao nhất thuộc về Dự án Quy Nhơn và Tropical Hạ Long với kết quả hoàn thành là 133% và 102% so với kế hoạch đề ra.

Tổng số các đại lý trong mạng lưới phân phối là hơn 40 Đại lý từ Bắc vào Nam.

Tổng số các Sales của các Đại lý tham gia vào mạng lưới phân phối trên là trên 3.000 sales. Ngoài những tỉnh thành trọng điểm, mạng lưới các kênh phân phối được mở rộng và tập trung vào các thị trường ngách trên khắp các tỉnh thành trên cả nước.

Tính đến hết năm 2019, cơ cấu các Phòng Ban kinh doanh được điều chỉnh lại thành các phòng kinh doanh lớn phân theo 3 miền: Bắc, Trung, Nam. Việc phân chia lại cơ cấu như vậy giúp phân bổ đều nguồn lực, tập trung phát triển theo phân khúc thị trường, thuận lợi cho việc triển khai các chính sách mũi nhọn cho từng khu vực.

Đối với hoạt động truyền thông bán hàng, trong năm qua có hơn 25 sự kiện lớn nhỏ được tổ chức rộng rãi trên cả nước. Các sự kiện tổ chức bán hàng đều đã diễn ra thành công với sự quan tâm đông đảo của các đại lý, khách hàng.

2. Kinh doanh thương mại, hàng hóa

Chiếm tỷ trọng đáng kể trong cơ cấu doanh thu toàn Công ty năm 2019, hoạt động kinh doanh hàng hóa, thiết bị, vật liệu xây dựng là lĩnh vực mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận ổn định cho Công ty. Cụ thể, doanh thu của lĩnh vực này trong năm 2019 là 1.129 tỷ đồng tăng 60% so với năm 2018.

3. Kinh doanh dịch vụ Golf và các dịch vụ khác

Kinh doanh khai thác dịch vụ sân golf và các dịch vụ khác sẽ vẫn tiếp tục mang lại nguồn doanh thu cho Công ty và có sự tăng trưởng đều đặn qua các năm. Năm 2019, Quần thể sân golf đem lại nguồn doanh thu hơn 300 tỷ đồng cho Công ty.

IV. Hoạt động tổ chức nhân sự, truyền thông nội bộ

Về Sự kiện truyền thông chào bán: Năm 2019, FLC Homes tổ chức tổng cộng hơn 25 sự kiện lớn, cùng với hàng loạt các sự kiện nhỏ cùng hệ thống đại lý. Các sự kiện tổ chức bán hàng đều diễn ra thành công, với sự quan tâm và tham gia đông đảo của hệ thống đại lý và khách hàng.

Về hoạt động tổ chức nhân sự: Cơ cấu nhân sự từng bước được điều chỉnh phù hợp với định hướng kinh doanh của Công ty. Việc điều chỉnh này đã góp phần quan trọng vào sự ổn định bộ máy, cùng với những chính sách dành cho nhân sự giúp thúc đẩy và làm gia tăng thêm vào thành công của kế hoạch kinh doanh đã đề ra. CBNV tại FLC Homes luôn đoàn kết, đồng lòng với định hướng từ Ban Lãnh Đạo và có những đóng góp thiết thực vào chiến dịch thúc đẩy bán hàng của Công ty.

V. Các hoạt động khác:

Tăng cường các hoạt động tìm kiếm, nghiên cứu chính sách bán hàng, chính sách sản phẩm, đưa ra những phân tích, đánh giá rủi ro về thị trường và cảnh báo kịp thời đến các phòng kinh doanh. Tiếp tục khảo sát, đề xuất, quy hoạch kiến trúc tại các Dự án trên khắp các tỉnh thành trong cả nước.

Ngoài ra công ty cũng có chính sách đẩy mạnh công tác truyền thông nội bộ để chăm lo, vun đắp đời sống tinh thần và thể chất cho cán bộ, nhân viên. Bên cạnh đó, Công ty cũng thường xuyên tổ chức hoạt động thi đấu bóng đá, tennis, team building,

hoạt động biểu diễn văn nghệ, thực sự đã nâng cao đời sống tinh thần, rèn luyện thể chất và gắn kết giữa CBNV.

Hàng năm, cùng với Tập đoàn FLC, Công ty FLC Homes cũng phát động phong trào để các CBNV có cơ hội cùng nhau tham gia chương trình thiện nguyện vì cộng đồng, chiến dịch Go Green trồng 10.000 cây xanh tại các dự án của Tập đoàn FLC.

B. PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ KINH DOANH NĂM 2020

I. Chỉ tiêu, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2020

Năm 2020, Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản FLC Homes sẽ tiếp tục củng cố bộ máy, triển khai phát triển bền vững các mảng kinh doanh hiện nay của Công ty, kịp thời nắm bắt các cơ hội của thị trường, đồng thời phát huy lợi thế, chủ động tạo thế dẫn dắt sự phát triển của thị trường, khẳng định vị trí của mình. Mục tiêu kinh doanh cho năm 2020 cụ thể như sau:

Đơn vị: Tỷ đồng

Stt	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2020
1	Tổng doanh thu hợp nhất	1.500
2	Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	100
3	Lợi nhuận hợp nhất sau thuế TNDN	80

Trong tình hình khó khăn của toàn thế giới nói chung, Việt Nam nói riêng, trước diễn biến phức tạp của dịch Covid-19, để đạt được mục tiêu kinh doanh nêu trên, Công ty sẽ tập trung mọi nguồn lực chủ động hơn nữa trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh trong các lĩnh vực vốn là thế mạnh của Công ty nhằm mang lại hiệu quả tối đa. Định hướng và chiến lược phát triển cho từng mảng lĩnh vực kinh doanh trong năm 2020 cụ thể như sau:

1. Kinh doanh bất động sản:

Bất động sản tiếp tục là mảng kinh doanh cốt lõi của Công ty. Một số dự án thương mại bất động sản trọng điểm trong năm 2020 bao gồm:

Các dự án đang triển khai tại các tỉnh, thành phố gồm Lào Cai, Hạ Long, Sầm Sơn, Kontum, Sa Đéc, Quy Nhơn: tiếp tục phát huy những kết quả đạt được năm 2019 và đặt kế hoạch kinh doanh năm 2020 tổng số căn sẽ bán là: 1.786 căn. Cụ thể như sau:

Dự án tại Lào Cai: Khu đô thị khối 4 thành phố Lào Cai.

Dự án tại Sầm Sơn: Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn.

Dự án tại Hạ Long: Quần thể Trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và nhà ở thấp tầng FLC Hạ Long tại khu đồi Cột 3 đến Cột 8, thành phố Hạ Long; Khu đô thị tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long (giai đoạn 1).

Dự án tại Kontum: Tổ hợp thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố.

Dự án tại Sa Đéc: Khu dân cư đô thị Ấp Phú Long, xã Tân Phú Đông, thành

phố Sa Đéc.

Dự án tại Quy Nhơn: FLC Sea Tower Quy Nhơn; Tổ hợp nhà ở căn hộ khách sạn (Condotel) The FLC Coastal hill; Khu biệt thự BT34 - BT42; BT59-BT61; Liên kề LK1.1-LK1.7 (6,5ha) và Khu biệt thự BT43-BT51; Liên kề LK2.1.1-LK2.1.5;LK2.2.1-LK2.2.12 (13,1ha) thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn.

Các dự án sẽ triển khai năm 2020 gồm các tỉnh, thành phố: Hà Nội, Quảng Ninh, Hòa Bình, Gia Lai, Sóc Trăng, Đắk Nông, Cà Mau, Bạc Liêu, Hậu Giang : Tập trung đẩy mạnh triển khai với kế hoạch cung cấp ra thị trường bất động sản tổng số 2.130 căn. Cụ thể như sau:

Dự án tại Hà Nội: Khu chức năng đô thị ĐM1; Khu nhà ở xã hội tại lô đất HH01 và tòa số 4 thuộc lô đất HH02 thuộc Khu chức năng đô thị Đại Mỗ (giai đoạn 1).

Dự án tại Quảng Ninh: Khu đô thị mới Ninh Dương (Giai đoạn 1) tại phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

Dự án tại Hòa Bình: Khu trung tâm đa chức năng Quỳnh Lâm (3,5ha)

Dự án tại Gia Lai: Tổ hợp Khách sạn và nhà phố thương mại; Khu dân cư đường Nguyễn Chí Thanh; Khu A - Khu Biệt thự nhà ở thuộc Khu Phức hợp Đak Đoa.

Dự án tại Sóc Trăng: Khu đô thị mới Hồ Nước Ngọt; Khu đô thị mới thuộc phường 7 thành phố Trà Vinh;

Dự án tại Đắk Nông: Khu đô thị mới tổ 1, phường Nghĩa Đức

Dự án tại Hậu Giang: Khu đô thị mới Vị Thanh, phường V, thành phố Vị Thanh

Dự án tại Cà Mau: Tổ hợp khách sạn, thương mại dịch vụ và nhà phố

Dự án tại Bạc Liêu: Tổ hợp khách sạn, thương mại dịch vụ, căn hộ cao cấp và nhà phố

Ban TGD đặt mục tiêu doanh thu từ lĩnh vực kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng 40% tổng doanh thu năm 2020.

2. Kinh doanh thương mại, hàng hóa

Công ty tiếp tục đẩy mạnh hoạt động kinh doanh thương mại hàng hóa trong năm 2020. Ban TGD đặt mục tiêu tỷ trọng doanh thu mảng kinh doanh thương mại hàng hóa chiếm 40% tổng doanh thu năm 2020.

3. Kinh doanh dịch vụ Golf và các dịch vụ khác

Mảng kinh doanh khai thác vận hành sân golf và các dịch vụ golf vẫn sẽ được Công ty chú trọng. Mặc dù bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi dịch Covid-19 trong các tháng đầu năm 2020, Ban TGD dự kiến doanh thu từ hoạt động kinh doanh này chiếm khoảng 20% tổng doanh thu năm 2020.

4. Các hoạt động khác

Về thị trường: Đẩy mạnh nghiên cứu và đầu tư phát triển bán hàng tại các tỉnh thành phía Bắc và Nam Trung Bộ.

Về hệ thống đại lý: Tiếp tục phát triển, nhân rộng đại lý tại miền Trung và miền Nam, xây dựng hệ thống triển khai bán các dự án tại miền Trung và nam Trung Bộ trong năm 2020

Về chính sách: Ổn định chính sách hoa hồng tạo mặt bằng chung của hệ thống phân phối, đa dạng các chính sách hậu mãi, liên kết với các sản phẩm chung của Tập Đoàn FLC.

Về sản phẩm: Tập trung chính sách vào các sản phẩm đất nền, trung tâm các thành phố và khu đô thị dịch vụ nghỉ dưỡng để tăng hiệu quả đầu tư, tối ưu các mô hình kiến trúc để đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án.

Trên đây là toàn bộ nội dung báo cáo kết quả hoạt động năm 2019 và Kế hoạch kinh doanh năm 2020 của BTGD Công ty.

Kính trình Đại hội xem xét, thông qua!

Xin trân trọng cảm ơn!

T/M. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
TỔNG GIÁM ĐỐC

(đã ký)

TRẦN THỊ HƯƠNG