

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG
NĂM 2020 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2021**

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY

A. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020

I. Tổng quan tình hình kinh tế năm 2020

Năm 2020 là một năm biến động chưa từng có đối với kinh tế toàn cầu chủ yếu do chịu tác động bởi đại dịch COVID-19. Tại thời điểm cuối tháng 6/2020, các tổ chức quốc tế và thể chế tài chính đều đồng loạt nhận định tăng trưởng kinh tế toàn cầu suy thoái sâu trong năm 2020.

Tuy nhiên, đến thời điểm giữa tháng 12/2020, khi phần lớn nền kinh tế tái khởi động sau phong tỏa do dịch COVID-19, dự báo tăng trưởng kinh tế thế giới có những dấu hiệu khả quan hơn. Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế cho rằng kinh tế toàn cầu có xu hướng phục hồi sau khi nới lỏng các biện pháp hạn chế nghiêm ngặt và các doanh nghiệp mở cửa trở lại. Theo đó, tổ chức này dự báo GDP thế giới giảm 4,2% trong năm 2020, điều chỉnh tăng 0,3% so với dự báo đưa ra vào tháng 9 năm 2020.

Tại Việt Nam, thiên tai, dịch bệnh tác động không nhỏ tới các hoạt động của nền kinh tế và cuộc sống của người dân; tỷ lệ thất nghiệp, thiếu việc làm ở mức cao. Theo Báo cáo của Ngân hàng thế giới công bố ngày 21/12/2020 nhận định tăng trưởng GDP của Việt Nam đạt 2,8% trong năm 2020. Ngân hàng thế giới đánh giá mặc dù kinh tế Việt Nam chịu ảnh hưởng nặng nề của đại dịch COVID-19, nhưng nhờ có các biện pháp đối phó chủ động, sáng tạo ở các cấp, kinh tế vĩ mô và tài khóa ổn định nên kinh tế Việt Nam có sức chống chịu đáng kể. Trong thời gian tới, triển vọng của Việt Nam được cho là tích cực khi nền kinh tế được dự báo tăng trưởng ở mức khoảng 6,8% trong năm 2021 và sẽ ổn định mức 6,5% các năm tiếp theo.

Với những đánh giá tích cực cùng những thành tựu mà các nước trên Thế Giới đạt được trong phát triển vắc –xin giúp củng cố thêm niềm tin vào sự phục hồi của nền kinh tế toàn cầu nói chung cũng như Việt Nam nói riêng, từng bước thoát khỏi khủng hoảng.

II. Tổng quan hoạt động kinh doanh năm 2020 của Công ty FLCHomes

Đại dịch Covid 19 đã ảnh hưởng lớn đến nền kinh tế thế giới và Việt Nam cũng như tình hình tài chính, nhu cầu đầu tư, sử dụng dịch vụ của người dân từ đầu năm 2020 đến nay. Tuy nhiên, dưới sự nỗ lực không ngừng nghỉ của toàn bộ cán bộ nhân viên cùng với sự chỉ đạo đúng đắn của Ban lãnh đạo Công ty, hoạt động kinh doanh bất động sản, khai thác vận hành sân golf, kinh doanh thương mại và các dịch vụ khác của

FLCHomes đã hồi phục mạnh mẽ sau dịch. Năm 2020, FLCHomes ghi nhận lợi nhuận trước thuế là 313 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế là 231 tỷ đồng, vượt xa so với kế hoạch năm. Tính đến ngày 31/12/2020, tổng tài sản của FLCHomes đạt hơn 7.631 tỷ đồng, tăng hơn 20% so với năm trước.

III. Kết quả thực hiện chỉ tiêu hoạt động kinh doanh năm 2020

Kết thúc năm 2020, Công ty FLCHomes đã hoàn thành xuất sắc các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh mà Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) năm 2020 đề ra, cụ thể như sau:

Đơn vị: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2020	Thực hiện năm 2020	Hoàn thành
1	Tổng Doanh thu hợp nhất	1500	2046	136%
2	Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	100	313	313%
3	Lợi nhuận hợp nhất sau thuế	80	231	289%

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

1. Kinh doanh bất động sản:

Năm 2020 được dự đoán là năm đầy khó khăn đối với nền kinh tế Việt nam trong đó có ngành Bất động sản do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19. Tuy nhiên, từ tháng 6/2020 lĩnh vực kinh doanh bất động sản được Công ty tái khởi động quyết liệt sau thời gian phải tạm dừng nhiều kế hoạch do ảnh hưởng của dịch bệnh. FLCHomes đã triển khai công tác bán hàng, phân phối Bất động sản một cách mạnh mẽ, bám sát thị trường và đưa ra các chiến lược kinh doanh phù hợp theo từng giai đoạn. Công tác bán hàng đẩy mạnh trên tất cả các phân khúc như: Bất động sản nhà ở - văn phòng, bất động sản nghỉ dưỡng.

Với sự nỗ lực của cả hệ thống, Quý 3 và Quý 4 là thời điểm FLCHomes phục hồi sau dịch bệnh, nhiều dự án bắt đầu khởi động lại mang đến doanh số khởi sắc nâng tổng doanh số của cả năm đạt 84% kế hoạch đề ra. Các dự án trọng điểm đạt kết quả cao phải kể đến dự án Tropical City Hạ Long đạt 142%, Dự án Biệt thự/Liên kề Hạ Long đạt 91%, dự án Gia Lai 3ha đạt 87%, dự án Sầm sơn đạt 83%. Tổng doanh số toàn bộ các dự án của Công ty đạt 84% so với kế hoạch đề ra.

Bên cạnh công tác bán hàng, năm 2020 cũng ghi nhận những thành tựu trong công tác thu hồi công nợ, thủ tục chăm sóc khách hàng với tổng giá trị tiền về đạt 82% so với kế hoạch đề ra cụ thể: dự án Tropical City Hạ Long đạt 149%, dự án Biệt thự/Liên kề Hạ Long đạt 106%, dự án Sầm Sơn đạt 81%. Để đạt được kết quả này, Ban lãnh đạo công ty đã đưa ra những chính sách bán hàng kịp thời, huy động nguồn

lực và tổ chức các chiến dịch thu hồi công nợ đến hạn, đẩy mạnh thu hồi công nợ quá hạn.

Đặc biệt, công tác bàn giao cũng có những thành tựu đáng kể: bàn giao dự án Biệt thự Hạ Long đạt 100%, dự án Hà Nội đạt 100%, tiếp theo là các dự án Quy Nhơn, Sầm Sơn cũng đạt tỷ lệ cao.

Hoạt động kinh doanh khác gồm; Kinh doanh nước ngoài, kinh doanh thương mại cho thuê VP&TTM cơ bản đáp ứng mục tiêu đề ra.

Với hơn 20 sự kiện mở bán, giới thiệu, nhiều dự án tại Hạ Long, Sầm Sơn, Quy Nhơn tiếp tục trở thành điểm sáng trên thị trường về doanh thu với tỷ lệ hấp thụ trung bình 85% nguồn cung sản phẩm. Các sự kiện tổ chức bán hàng đều 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 2020, 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 2020 là 1.323 tỷ đồng, tăng 103 tỷ đồng, tương đương tăng trưởng 8% so với năm 2019.

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

Tại thời điểm ảnh hưởng của dịch bệnh, dịch vụ Golf được coi là dịch vụ giải trí cao cấp bị ảnh hưởng nặng nề do việc tuân thủ các Chỉ thị về dân cách xã hội, đảm bảo an toàn phòng chống dịch bệnh của Thủ tướng Chính Phủ ban hành. Tuy nhiên, với việc xây dựng các phương án phòng chống dịch bệnh và sắp xếp nhân lực phù hợp, hoạt động kinh doanh dịch vụ Golf và các dịch vụ khác vẫn đóng góp vào tổng doanh thu 216 tỷ đồng, chiếm 10,5% tỷ trọng trong tổng doanh thu toàn công ty.

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

Về hoạt động truyền thông: Công tác truyền thông được chú trọng bằng việc tổ chức hàng loạt các hoạt động mở bán, các sự kiện lớn nhỏ, các sự kiện tọa đàm giúp nâng cao tinh thần kết nối với các đại lý, các nhà đầu tư. Hoạt động truyền thông này góp phần kích cầu thị trường kinh doanh trở nên sôi động. Ngoài ra công tác truyền thông nội bộ cũng mang đến đóng góp không nhỏ vào thành công của FLCHomes bằng việc truyền thông đúng đắn, kịp thời các tin tức sự kiện của Công ty, tận dụng được nguồn lực nội tại trong tổ chức.

Về hoạt động tổ chức nhân sự: Chính sách thu nhập cạnh tranh trả theo năng lực của cá nhân và vị trí công việc tạo sự cạnh tranh thu hút tốt trên thị trường lao động. Ngoài ra, trong năm 2020, Công ty FLCHomes còn tổ chức các lớp đào tạo về kỹ năng quản lý, tác phong diện mạo, kiến thức nghiệp vụ, các lớp giới thiệu sản phẩm dành cho đối tác đại lý, cộng tác viên và các cấp cán bộ trong Công ty nhằm từng bước nâng cao chất lượng nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu cung cấp các sản phẩm - dịch vụ tốt nhất cho khách hàng. Đến nay, kết quả từ việc đào tạo đã giúp nâng cao năng lực chuyên môn, kỹ năng xử lý nghiệp vụ cho các cán bộ nhân viên, ứng dụng phù hợp vào

thực tiễn công tác tại các đơn vị.

Năm 2020, Tập thể FLCHomes chứng kiến sự sẻ chia, đoàn kết hơn bao giờ hết của đội ngũ cán bộ nhân viên, ghi nhận sự đóng góp to lớn của đội ngũ vào sự thành công của Công ty. Ban Lãnh đạo cùng toàn thể CBNV đều quyết tâm đồng lòng vượt qua khó khăn của đại dịch, xây dựng tập thể vững mạnh.

B. PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ KINH DOANH NĂM 2021

I. Chỉ tiêu, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2021

Năm 2021, Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản FLCHomes 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 2021 cụ thể như sau:

Đơn vị: Tỷ đồng

Stt	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2021
1	Tổng doanh thu hợp nhất	1.700
2	Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	100
3	Lợi nhuận hợp nhất sau thuế TNDN	80

II. Định hướng và chiến lược phát triển năm 2021

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 2021 cụ thể như sau:

1. Lĩnh vực Kinh doanh Bất động sản

Dự kiến trong năm 2021, Công ty FLCHomes có kế hoạch đầu tư phân phối bất động sản đối với khoảng gần 30 dự án, trong đó, nhiều dự án đã, đang được triển khai tại nhiều tỉnh, thành từ Bắc vào Nam: Hà Nội, Quảng Ninh, Vĩnh Phúc, Nam Định, Thanh Hoá, Gia Lai, Kon-tum, Sa đéc, Quảng Bình, Quy Nhơn..., các dự án này sẽ tiếp tục phát huy những kết quả đạt được năm 2020, đặt kế hoạch kinh doanh năm 2021 tổng số bất động sản thực hiện phân phối dự kiến là 1.663 bất động sản. Cụ thể các dự án sau:

Dự án tại Hà Nội: Dự án HHI-HH4: Dự án Khu nhà ở xã hội tại lô đất HH-01 và tòa nhà số 4 thuộc lô đất HH-02 thuộc Khu chức năng đô thị Đại Mỗ; Dự án Premier Parc.

Dự án tại Hạ Long: Biệt thự FLC Hạ Long, Dự án trường bắn TP Hạ Long; Dự án Yên Thanh – Uông Bí – Phân khu 5; Dự án Ninh Dương – Móng Cái – Giai đoạn 1.

Dự án tại Vĩnh Phúc: Khu đô thị mới tại thị trấn Hương Canh, Xã Tân Phong và xã Quất Lư, Huyện Bình Xuyên, Vĩnh Phúc.

Dự án tại Nam Định: Dự án đầu giá 1ha tại Nam Định.

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

Dự án tại Quảng Bình: Dự án Trung tâm hội nghị, khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Quảng Bình; Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng, thể thao, thương mại và giải trí cao cấp FLC tại xã Hải Ninh và xã Hồng Thủy, Tỉnh Quảng Bình.

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

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 Phục hợp Đak Đoa.

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

Dự án tại Quy Nhơn: Tổ hợp nhà ở căn hộ khách sạn (Condotel) The FLC Coastal hill; Khu biệt thự Suối Cả thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn.

Các dự án đang nghiên cứu tính khả và dự kiến sẽ có kế hoạch đầu tư phân phối trong năm 2021 gồm các tỉnh, thành phố: Hà Nội, Quảng Ninh, Phú Thọ, Thanh Hóa. Cụ thể như sau:

Dự án tại Hà Nội: Khu đô thị Tây Đằng, tại Ba Vì; Khu đô thị Tân Viên Sơn, Ba Vì.

Dự án tại Quảng Ninh: Khu đô thị kết hợp dịch vụ tại phường Hồng Hải, Hồng Hà, Khu đô thị Yên Thanh, TP. Uông Bí.

Dự án tại Quảng Bình: Khu biệt thự sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp FLC Faros (Dự án số 4);

Dự án tại Phú Thọ: Khu đô thị mới Sông Lô (Phân Khu 1- 42ha)

Dự án tại Thanh Hóa: Dự án Khu đô thị, khu du lịch sinh thái ven Sông Mã (10ha); Dự án 5,6ha (Dọc Mương tiêu 773) – thuộc khu du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn.

Dự án Quy Nhơn: FLC Eo gió Quy Nhơn.

Ban TGD đặt mục tiêu doanh thu từ lĩnh vực phân phối bất động sản chiếm tỷ trọng 17% tổng doanh thu năm 2021.

2. Lĩnh vực kinh doanh thương mại, hàng hóa

Công ty tiếp tục đẩy mạnh hoạt động kinh doanh thương mại hàng hóa trong năm 2021. Mục tiêu lĩnh vực kinh doanh thương mại, hàng hóa vẫn giữ được tỷ trọng đóng góp lớn trong tổng doanh thu toàn Công ty. Doanh thu kế hoạch dự kiến chiếm 70% tổng doanh thu năm 2021.

3. Lĩnh vực khai thác, vận hành sân Golf

Mảng kinh doanh và khai thác vận hành sân Golf và các dịch vụ Golf vẫn sẽ được Công ty chú trọng. FLCHomes sẽ xây dựng các phương án đối phó và cân đối

các nguồn lực để dự trù cho từng tình huống xảy ra. Mặc dù bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi dịch bệnh Covid-19, Ban TGD dự kiến doanh thu từ hoạt động kinh doanh này chiếm 13% tổng doanh thu năm 2021.

4. Các lĩnh vực 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, 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 2020 và Kế hoạch kinh doanh năm 2021 của Ban TGD 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