

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI NĂM 2019

I. THÔNG TIN CHUNG:

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch : **CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**
- Tên tiếng anh : **QUOC CUONG GIA LAI JOINT STOCK COMPANY**
- Logo :



- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 5900 409 387
- Vốn điều lệ : 2.751.293.100.000 VNĐ
- Địa chỉ : Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, P.Trà Bá, Tp. Pleiku, Gia Lai
- Số điện thoại : (0269) 3 820 046/061
- Số Fax : (0269) 3 820 549
- Website : www.quoccuonggialai.com.vn
- Mã cổ phiếu : QCG

2. Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5900 409 387 cấp lần đầu ngày 21/03/2007 thay đổi lần thứ 18 ngày 18/05/2015, tiền thân là Xí nghiệp tư doanh Quốc Cường.

• Năm 1994 - 2004:

- Công ty bắt đầu thành lập năm 1994 với tên Xí nghiệp Tư doanh (XNTD) Quốc Cường với lĩnh vực kinh doanh chính là: khai thác chế biến gỗ xuất khẩu, mua bán và xuất khẩu hàng nông lâm sản và cà phê, xuất nhập khẩu phân bón với hơn 500 lao động.
- Năm 2005 hợp tác với XNTD Hoàng Anh thành lập Công ty TNHH Xây Dựng và phát triển nhà Hoàng Anh. Từ đó công ty bắt đầu chuyển sang lĩnh vực bất động sản tại Tp. Hồ Chí Minh, điển hình là 2 dự án Khu căn hộ cao cấp Hoàng Anh 1 & 2 và đưa lĩnh vực này thành mảng kinh doanh chủ lực.

• Năm 2007 – 2017

- Năm 2007 chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai, được Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai cấp giấy chứng nhận đầu tư cho dự án thủy điện Iagrai 1, Iagrai 2, Pleikeo, Azun Trung và hơn 3000ha đất trồng cao su.
- Dựa trên các lợi thế sẵn có, Công ty thành lập các công ty con chuyên thực hiện các dự án Bất động sản. Góp vốn vào các công ty con, công ty liên kết thực hiện dự án, để có nguồn thu đa dạng
- Từ năm 2007, đầu tư mở rộng quỹ đất dự án Phước Kiến tăng từ 19 ha đến 45 ha, và tăng dần vì các nhà đầu tư thứ cấp không kiên trì để thực hiện
- Đến năm 2009 đầu tư xây dựng khởi công 1 số dự án : Thủy điện Iagrai 1 , Xây dựng 2 dự

án căn hộ Trần Xuân Soạn và The Mansion; Đầu tư vào các dự án: Lê Thánh Tôn - Q.1, Lương Định Của Q.2, Võ Thị Sáu - Q.3, Dự án Hiệp Phú Q9, Dự án Phạm Gia Quốc Lộ 50 và nhiều dự án khác ngoài các dự án ở HCM; Khai hoang trồng mới cao su trên DT 3000ha, Mở rộng dự án khu dân cư Phước Kiển từ 45ha lên đến 91ha; Khởi công xây dựng và bán dự án căn hộ Giai Việt và 6B.

- Năm 2010 phát hành và niêm yết thành công trên HOSE, nâng vốn điều lệ của Công ty lên hơn 1.215 tỷ; Ủy ban nhân dân Tp.HCM chấp thuận cho Công ty xây dựng cầu vượt sông Rạch Đĩa bắt từ khu dân cư Phước Kiển ra đường Nguyễn Văn Linh, Q.7 và chia cổ tức năm 2010 cho cổ đông với tỷ lệ 5%/ mệnh giá bằng tiền mặt
- Trong 3 năm từ 2011 đến 2013 tiếp tục xây dựng hoàn thiện các dự án thủy điện Iagrai 1, bàn giao căn hộ dự án The Mansion – Bình Chánh và Trần Xuân Soạn – quận 7, Khu dân cư Giai Việt – Quận 8; Xin điều chỉnh chuyển 300 căn nhà ở thương mại thành 572 căn nhà ở xã hội tại dự án KDC 6B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp HCM
- Năm 2014 hoàn tất việc hoán đổi cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu của Công ty CP đầu tư phát triển địa ốc Sài Gòn Xanh. Trung tâm lưu ký chứng khoán cấp giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán thay đổi lần 3 ngày 22/08/2014. Cập nhật thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 17 ngày 15/05/2014, tăng vốn điều lệ lên 1.300.040.290.000 đồng.
- Cũng trong năm 2014 xin phát hành cổ phiếu riêng lẻ để chuyển đổi trái phiếu và cân trừ công nợ, tăng vốn điều lệ lên 2.751.293.100.000 đồng; Tiếp tục triển khai xây dựng hoàn thành các block dự án Giai Việt – quận 8 và Hoàn thành chuyển nhà ở TM sang nhà ở xã hội dự án 6B theo quyết định số 1211 ngày 17/03/2014 của UBND Thành phố.
- Năm 2015: Hoàn thành việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ để chuyển đổi trái phiếu và cân trừ công nợ, tăng vốn điều lệ lên 2.751.293.100.000 đồng, cập nhật thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 18 ngày 18/05/2015; Được công nhận là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Phước Kiển, xã Phước Kiển, Nhà Bè, HCM theo quyết định số 7828/UBND-ĐTMT ngày 10/12/2015 của UBND thành phố Hồ Chí Minh; Triển khai xây dựng thêm nhà máy Thủy điện IAGRAI 2 công suất 7.5MW.
- Năm 2016: Hợp tác 90% vốn tại dự án Khu 4 Tân Thuận, quận 7 với tổng diện tích sàn 145.000m²;
- Bàn giao nhà cho khách 2 khối Block A vào quý 1/2016 tại dự án 6B, Bình Chánh.
- Triển khai thực hiện dự án Marina: Phê duyệt điều chỉnh 1/500, triển khai xây dựng hạ tầng, nhà phố và bán hàng vào Quý 1/2016
- Đến năm 2017 phát điện Nhà máy thủy điện Iagrai 2
 - **Năm 2018 đến nay:**
 - Bàn giao căn hộ tại các dự án De Capella - quận 2, Central Premium Quận 8, Dự án Lavida – quận 7;
 - Triển khai xây dựng bán hàng đợt 3, 4 tại dự án Marina – Đà Nẵng.
 - Hoàn tất việc cơ cấu lại hoạt động đầu tư tài chính tại các công ty con, công ty liên kết như (chuyển nhượng vốn, thành lập pháp nhân mới để thực hiện dự án mới):
 - + Hoàn tất chuyển nhượng 5% vốn tại Công ty CP Bất động sản Hiệp Phú Land vào năm 2019;
 - + Giảm giá trị vốn góp tại Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng vào tháng 2/2019, đến cuối năm 2019 giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty này còn 65%.
 - + Giảm tỷ lệ góp vốn tại Công ty Cổ phần Sông Mã xuống còn 49.9% vào cuối năm 2018,

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh:

- + Bất động sản
- + Cao su
- + Gỗ
- + Thủy điện

- Địa bàn kinh doanh

- + Tỉnh Gia Lai
- + Tp. Hồ Chí Minh
- + Tp. Đà Nẵng
- + Tỉnh Bình Dương
- + Thành phố Vũng Tàu

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

4.1 Mô hình quản trị:



4.2 Cơ cấu bộ máy quản lý: Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình của công ty cổ phần với chi tiết như sau:

- Đại hội đồng Cổ đông:** Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, có toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty. ĐHCĐ có trách nhiệm bầu, bãi nhiệm Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và các chức vụ khác theo quy định của Điều lệ.
- Hội đồng Quản trị:** Hội đồng Quản trị (HĐQT) là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty do ĐHCĐ bầu ra gồm 05 thành viên với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm và có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty ngoại trừ phạm vi thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Các thành viên HĐQT nhóm họp và bầu Chủ tịch HĐQT.
- Ban kiểm soát:** Ban Kiểm soát là tổ chức giám sát, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh; trong ghi chép sổ sách kế toán và tài chính của Công ty. Ban Kiểm soát gồm 03 thành viên với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm do ĐHCĐ bầu ra.

d) Ban Tổng giám đốc: Ban điều hành của Công ty gồm Tổng giám đốc Công ty, 01 Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc Công ty do HĐQT bổ nhiệm (hoặc tuyển dụng), là người chịu trách nhiệm chính và duy nhất trước HĐQT về tất cả các hoạt động kinh doanh của Công ty.

Hiện tại, Chủ tịch HĐQT kiêm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc điều hành Công ty và là người đại diện theo pháp luật của Công ty. Trường hợp Chủ tịch HĐQT không kiêm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc thì HĐQT bổ nhiệm một thành viên Hội đồng hoặc thuê người khác làm Tổng Giám đốc điều hành; trong trường hợp này Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty và chịu trách nhiệm trước HĐQT về các nhiệm vụ và quyền hạn được giao phó.

e) Phòng Hành chính - Nhân sự

- Xây dựng, ban hành chính sách, quy chế về việc sử dụng, quản lý lao động, nội quy lao động, hệ thống thang lương, bảng lương, quy chế khen thưởng, kỷ luật, v.v
- Tuyển dụng nhân viên, đào tạo, bố trí, đề bạt, khen thưởng, kỷ luật.
- Thực hiện công tác định mức lao động, chấm công, tính lương, giải quyết các chế độ lao động, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm tai nạn, các chế độ lao động khác cho nhân viên.
- Xây dựng, ban hành quy chế về việc sử dụng, quản lý con dấu, v.v...
- Thực hiện công tác văn thư lưu trữ, lễ tân, tổ chức hội họp, v.v...
- Mua sắm, cấp phát, quản lý sử dụng thiết bị văn phòng, văn phòng phẩm.

f) Phòng kinh doanh

- Hoạch định những kế hoạch kinh doanh và sản xuất cho Công ty.
- Xây dựng chiến lược Marketing, hệ thống phân phối, kế hoạch kinh doanh, cơ chế chính sách phục vụ công tác bán hàng và thu hồi công nợ.
- Thực hiện công tác tuyên truyền, quảng cáo, lập kế hoạch quảng bá thương hiệu Công ty.
- Giải quyết các vấn đề liên quan đến công tác chăm sóc, phục vụ khách hàng.

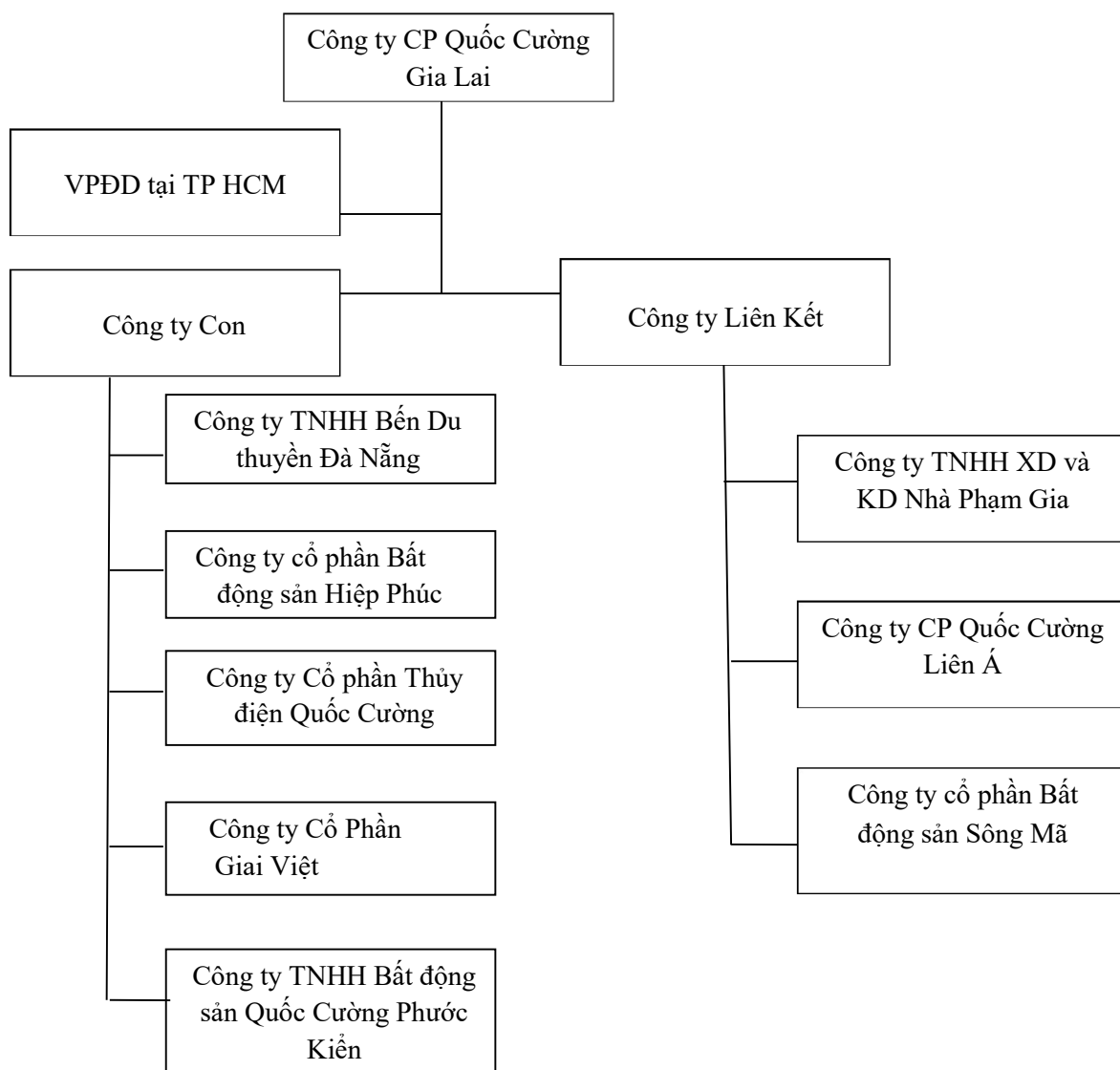
g) Ban quản lý dự án:

- Quản lý và điều hành các hoạt động tại các công trình thủy điện và cao su, các dự án Bất động sản và phát triển xây dựng thực hiện các dự án.
- Báo cáo thường xuyên lên Ban Tổng giám đốc.

h) Phòng kế toán:

- Theo dõi các chứng từ kế toán, lưu trữ sổ sách, hạch toán và tư vấn cho Ban Tổng giám đốc và tình hình tài chính của Công ty.
- Lập kế hoạch tài chính, dòng tiền – đầu tư và tín dụng ngắn hạn, trung và dài hạn; Xây dựng các quy chế lưu trữ chứng từ, luân chuyển chứng từ nội bộ, thanh toán nội bộ, v.v...
- Thực hiện công tác quản lý tài sản và sử dụng vốn.
- Phối hợp phòng Hành chính – Nhân sự tính tiền lương, thanh toán bảo hiểm xã hội, y tế, tai nạn và các chế độ khác cho nhân viên.
- Lập báo cáo thuế, quyết toán thuế, báo cáo tài chính và các loại báo cáo khác theo quy định của Nhà nước và theo yêu cầu của Công ty.
- Thực hiện công tác kiểm toán nội bộ để bảo đảm tính chính xác và trung thực về số liệu nhằm hạn chế tối đa những sai sót có thể xảy ra.

4.2 Sơ đồ cấu trúc các công ty con và công ty liên kết đến ngày 31/12/2019



Các công ty con tại ngày 31/12/2019:

Tên Công ty	Tỷ lệ góp vốn	Lĩnh vực kinh doanh
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	90%	Kinh doanh Bất động sản
Công ty Cổ phần Giai Việt (50% vốn góp trực tiếp và 24,45% vốn góp gián tiếp)	74.45%	Kinh doanh Bất động sản
Công ty TNHH BĐS Quốc Cường Phước Kiển	80%	Kinh doanh bất động sản, hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, xây dựng nhà các loại
Công ty CP Đầu tư xây dựng Thủy Điện Quốc Cường	90%	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công trình thủy điện
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	65%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê...

Các công ty liên kết

Tên Công ty	Tỷ lệ vốn góp	Lĩnh vực kinh doanh
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	43.81%	Thi công công trình dân dụng và công nghiệp; Sản xuất vật liệu xây dựng; Kinh doanh nhà và dịch vụ môi giới nhà đất.
Công ty CP Quốc Cường Liên Á	31.39%	Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình công ích; Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Bất động sản Sông Mã	49.9%	Kinh doanh Bất động sản

5. Định hướng phát triển:

a) Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- Hoạt động kinh doanh của Công ty tập trung vào 3 mảng mũi nhọn là: Đầu tư phát triển các dự án Bất động sản, đa dạng sản phẩm cao cấp trung cấp và các dự án phát triển nhà ở; dự án trồng và khai thác cao su, đầu tư khai thác các thủy điện vừa và nhỏ. Với mục tiêu hoạt động là đầu tư nhanh gọn hiệu quả, ổn định lâu dài.
- Trở thành một trong những thương hiệu có uy tín, chất lượng và chuyên nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản, đa dạng ngành nghề (*thủy điện, cao su, ...*).

b) Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Phát triển công ty theo định hướng chuyên nghiệp để đáp ứng được mục đích phát triển và nâng cao vị thế cạnh tranh của doanh nghiệp.
- Đầu tư phát triển các dự án Bất động sản phù hợp với từng thời kỳ phát triển của thị trường, phân khúc thị trường trung và cao cấp, đa dạng hóa các sản phẩm phù hợp với nhu cầu của thị trường.
- Huy động vốn đầu tư từ nhiều cá nhân và tổ chức, để đảm bảo nguồn lực tài chính, học tập kinh nghiệm, đồng thời nâng cao hiệu quả đầu tư và chất lượng quản trị kinh doanh.

c) Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty

6. Các rủi ro:

6.1 Rủi ro về kinh tế:

Các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bao gồm bất động sản, thủy điện, cao su, đều chịu ảnh hưởng trực tiếp từ sự thay đổi của nền kinh tế, nhất là bất động sản vì liên quan nhiều đến chính sách, lãi suất ngân hàng, tính thanh khoản của thị trường dòng tiền hoạt động của công ty, nguồn vốn cũng như chính sách tín dụng của các ngân hàng thương mại, tình hình lạm phát, hạn chế room BĐS ... Do đó, rủi ro về kinh tế là một trong những rủi ro trước tiên và quan trọng, tác động đáng kể đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

Nhằm khắc phục những khó khăn này, Công ty luôn rất thận trọng đến việc tăng trưởng dự án mới để bớt khó khăn về nguồn vốn, và sử dụng vốn một cách hiệu quả phù hợp với

xu thế phát triển chung của thị trường hiện nay về tình hình pháp lý của BĐS Công ty rất mong chờ và hy vọng Trong tương lai, những dự báo về phục hồi kinh tế, tháo gỡ khó khăn vướng mắc về các khâu thủ tục pháp lý, thì sẽ cho phép Công ty mở ra nhiều triển vọng phát triển mới.

6.2 Rủi ro tài chính

Đặc điểm trong tình hình hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản là phải vay lượng vốn lớn từ ngân hàng với chính sách lãi suất còn nhiều biến động và phụ thuộc vào tình hình lạm phát cũng như lượng tiền trên thị trường huy động vốn. Do đó, để triển khai các dự án bất động sản thì QCGI cũng không tránh khỏi rủi ro cao về lãi suất vay Thời gian đền bù kéo dài lãi vay phát sinh, ảnh hưởng đến thanh khoản và khả năng giải ngân. Nếu các ngân hàng bị tác động bởi yếu tố kiểm soát tín dụng, chính sách thắt chặt tiền tệ, thì nguồn vốn cung cấp cho các dự án sẽ bị ảnh hưởng; đồng thời, nguồn thu và thanh khoản từ khách hàng theo tiến độ bị hạn chế, vì lý do thủ tục pháp lý quá chậm, sẽ tác động đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

Tuy nhiên, Ban lãnh đạo Công ty luôn tìm ra các phương án xoay sở, tìm mọi giá, mọi phương án, tối ưu nhất để đề phòng các rủi ro lớn nhất là Bất Động Sản, Công ty luôn cố gắng để có dự phòng dòng tiền tối thiểu, để xoay sở các dự án đang dở dang

6.3 Rủi ro đặc thù ngành Thủy điện

Điều kiện thiên nhiên là nhân tố rủi ro lớn nhất ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của ngành thủy điện. Sản lượng và hiệu quả của nhà máy thủy điện phụ thuộc chính vào nguồn nước. Trong trường hợp hạn hán kéo dài làm lượng nước tích trong hồ chứa thấp, ảnh hưởng lớn tới sản lượng điện sản xuất và bị giảm doanh thu Ngoài ra, các thiên tai khác như lũ quét và mưa lớn có thể gây thiệt hại đến các hạng mục công trình đập của nhà máy, gây ra sự cố trong việc phát điện và tăng chi phí sửa chữa

6.4 Rủi ro ngành Cao su

Rủi ro của lĩnh vực này nằm ở điều kiện thiên nhiên ảnh hưởng đến sản lượng mủ khai thác của cây cao su và quan trọng nhất là giá bán mủ, vài năm trở lại đây giá đầu ra của mủ rất thấp, một yếu tố khác ảnh hưởng đến tình hình đầu tư cao su của Công ty và của những doanh nghiệp khác cùng ngành trong nước là sự cạnh tranh về giá xuất khẩu với các nước khác. Hiện nay, do cung lớn hơn cầu rất nhiều, nên nói chung ngành cao su bị ảnh hưởng như giá dầu của thế giới Tuy nhiên, xét về dài hạn cao su thiên nhiên sẽ mang lại hiệu quả lớn về kinh tế cho xã hội Việt Nam nói chung và cho Công ty nói riêng.

7. Thuận lợi

7.1 **Thủy điện:** Thủy điện dưới 30MW giá điện áp dụng theo parem và giá có giờ cao điểm, giờ thấp điểm,... nên các Thủy điện dưới 30MW rất thuận lợi về mặt giá bán điện.

7.2 **Phát triển dự án:** Vị trí đắc địa, hạ tầng xung quang hoàn chỉnh, kết nối giao thông vào các khu dân cư sầm uất, giá trị bất động sản gia tăng và làm các vị trí xung quanh hạn chế. Do đó, đất QCGI rất thuận lợi gia tăng giá trị tài sản nhờ các hạ tầng và lợi thế xung quanh đã ngày càng hoàn chỉnh.

II TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019

a) Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2019:

ĐV tính: Tr đồng

- Doanh thu thuần : 858.467
- Lợi nhuận trước thuế TNDN : 78.301

b) Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

ĐV tính: Tr 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 năm 2019
A	B	C	D	E=D/B*100	F=D/C*100
Doanh thu và các khoản 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%
Tổng chi phí	690.231	0	875.183	126,80%	0,00%
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%	0,00%
Phân bổ:	0		0	0,00%	0,00%
Lãi/Lỗ của các cổ đông không kiểm soát	4.170		(475)	-	-
Lãi thuộc về các cổ đông của Công ty	95.580		58.968	-	-

Năm 2019, doanh thu & thu nhập khác của Công ty đạt 953.484 triệu đồng, tăng 119,87% so với cùng kỳ năm 2018, và đạt 76,28% 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.

2. Tổ chức và nhân sự:

Danh sách Ban điều hành đến 31/12/2019:

STT	HỌ TÊN	NĂM SINH	SỐ CMND	CHỨC DANH	Ghi chú
I	Hội đồng quản trị				
1	Bà Nguyễn Thị Như Loan	10/10/1960	230022268	Chủ tịch	
2	Ông Lại Thế Hà	30/08/1956	230001470	Thành viên	
3	Ông Trần Văn Hiếu	04/10/1979	025950241	Thành viên	Từ nhiệm 27/7/2019
4	Ông Hồ Viết Mạnh	10/10/1961	230293412	Thành viên	

5	Ông Nguyễn Văn Trường	22/05/1970	026070001538	Thành viên	
II Ban Tổng giám đốc					
1	Bà Nguyễn Thị Như Loan	10/10/1960	230022268	Tổng giám đốc	
2	Ông Lại Thế Hà	30/08/1956	230001470	P.Tổng giám đốc	
III Ban Kiểm soát					
1	Ông Đào Quang Diệu	09/04/1964	020804778	Trưởng BKS	
2	Bà Phạm Thị Thùy Trang	05/01/1983	250518638	Thành viên	
3	Bà Trần Thị Thu Thủy	09/8/1987	215001789	Thành viên	
IV Kế toán trưởng					
1	Ông Nguyễn Văn Trường	22/05/1970	026070001538	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm 06/4/2019

2.1 Bà Nguyễn Thị Như Loan – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc

Họ và tên	: Nguyễn Thị Như Loan
Số chứng minh nhân dân	: 230022268 do CA Gia Lai cấp ngày 26/10/2010
Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: Ngày 10 tháng 10 năm 1960
Nơi sinh	: Bình Định
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Bình Định
Địa chỉ thường trú	: Nguyễn Chí Thanh, tổ 1, P.Trà Bá, Tp.Pleiku, Gia Lai
Số điện thoại liên lạc	: (059) 3 820 061
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Kinh doanh
Quá trình công tác	
	- Từ năm 1994 đến tháng 02/2007: Giám đốc Xi nghiệp Tư doanh Quốc Cường
	- Tháng 03/2007 đến nay : Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

Chức vụ công tác hiện nay : Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác : Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng

Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu : 101.922.260 cổ phần, chiếm 37.05% vốn điều lệ

- Số lượng CP đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân : 101.922.260 cổ phần, chiếm 37.05% vốn điều lệ

2.2 Ông Lại Thế Hà – Phó Tổng giám đốc

Họ và tên : Lại Thế Hà

Số chứng minh nhân dân : 230001470 do CA Gia Lai cấp ngày 09/07/2001

Giới tính : Nam

Ngày tháng năm sinh : Ngày 03 tháng 08 năm 1956

Nơi sinh : Thái Ninh, Thanh Ba, Phú Thọ

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Nam Định

Địa chỉ thường trú : 15 Trường Chinh, Tp.Pleiku, Gia Lai

Số điện thoại liên lạc : (059) 3 820 061

Trình độ văn hóa : 12/12

Trình độ chuyên môn : Cử nhân lâm nghiệp

Quá trình công tác

- Năm 2001 – năm 2005 : Kinh doanh sản xuất chế biến xuất khẩu gỗ tại Pleiku

- Năm 2006 – tháng 02/2007 : Phó Giám đốc Xí nghiệp Tư doanh Quốc Cường

- Tháng 03/2007 đến nay : Phó Tổng giám đốc Công ty CP Quốc Cường Gia Lai

Chức vụ công tác hiện nay : Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty CP Quốc Cường Gia Lai

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác : Không

Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu : 597.500 cổ phần, chiếm 0.21% vốn điều lệ

- Số lượng CP đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân : 597.500 cổ phần, chiếm 0.21% vốn điều lệ

2.3 Ông Hồ Viết Mạnh – Thành viên HĐQT

Họ và tên	: Hồ Viết Mạnh
Số chứng minh nhân dân	: 230293412
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 10/10/1960
Nơi sinh	: Gia Lai
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	:
Địa chỉ thường trú	: 191 Hùng Vương – Pleiku – Gia Lai
Số điện thoại liên lạc	: 08.39305704
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Kỹ sư lâm nghiệp
Quá trình công tác	:
- Năm 2007 đến năm 2015	: Giám đốc Công ty CP Đầu tư xây dựng thủy điện Quốc Cường
- Năm 2011 đến nay	:
Chức vụ công tác hiện nay	: Thành viên Hội đồng quản trị công ty
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: không có
Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu	: 1.540.670 cổ phần, chiếm 0.56% vốn điều lệ
- Số lượng CP đại diện	: không
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: 1.540.670 cổ phần, chiếm 0.56% vốn điều lệ

2.4 Ông Nguyễn Văn Trường – Thành viên HĐQT kiêm kế toán trưởng

Số chứng minh nhân dân	: 024423553
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 22/5/1970
Nơi sinh	: Tp HCM
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Địa chỉ thường trú	: 179/42/1 Đặng Thùy Trâm – P.13 Q. Bình Thạnh Tp. HCM
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác	:

- Năm 2008 – Năm 2015 : Công ty CP Đầu Tư và Phát triển Sacom

- Tháng 9/2016 đến nay : Công ty CP Quốc Cường Gia Lai

Chức vụ công tác hiện nay : Thành viên HĐQT
: Kế toán trưởng công ty

Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu : 48.880 cổ phần, chiếm 0.017% vốn điều lệ

- Số lượng CP đại diện : không

- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân : 48.880 cổ phần, chiếm 0.017% vốn điều lệ

2.5 Ông Đào Quang Diệu – Trưởng ban kiểm soát

Họ và tên : Đào Quang Diệu

Số chứng minh nhân dân : 020804778

Giới tính : nam

Ngày tháng năm sinh : 09/4/1964

Nơi sinh : Thành phố Hồ Chí Minh

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Thái Bình

Địa chỉ thường trú : 299/2/7 Lý Thường Kiệt, phường 15, quận 11, Tp HCM

Số điện thoại liên lạc : 08 38660685

Trình độ văn hóa : 12/12

Trình độ chuyên môn : cử nhân luật

Quá trình công tác

- Năm 2000 – Năm 2011 : Hội viên hội luật sư quận 4 – Tp Hồ Chí Minh

- Năm 2011 đến nay : Luật sư thuộc đoàn luật sư Thành phố HCM

Chức vụ công tác hiện nay : Thành viên BKS Công ty CP Quốc Cường Gia Lai

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác : Luật sư đoàn luật sư TP HCM

Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu : 32.500 cổ phần, chiếm 0.011% vốn điều lệ

- Số lượng CP đại diện : Không

Những thay đổi trong ban điều hành: ngày 27/7/2019 có 1 TVHĐQT từ nhiệm như nêu trên.

- Tổng số lao động của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2019 là 166 người với cơ cấu như sau:

STT	Phân loại lao động	Số lao động (người)	Tỷ lệ (%)
I	Phân theo thời hạn hợp đồng	166	100
1	Hợp đồng lao động dài hạn	80	48
2	Hợp đồng lao động ngắn hạn	86	52
II	Phân theo giới tính		
1	Lao động nam	40	24
2	Lao động nữ	126	76
III	Phân theo trình độ		
1	Đại học, Cao đẳng	75	45
2	THCN	61	36
3	CNKT và trình độ khác	30	19

Chế độ lao động:

- Thời gian làm việc: từ 8h00 giờ sáng, 8 tiếng/ngày, 6 ngày/tuần và nghỉ trưa 1 tiếng/ngày.
- Tất cả CBCNV đều được nghỉ phép năm theo chế độ của Nhà nước hiện hành được xét lên lương khi đến kỳ hạn.
- Điều kiện làm việc: Công ty cung cấp đầy đủ trang thiết bị làm việc cho CBCNV của Công ty. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động và luôn tuân thủ nghiêm ngặt các nguyên tắc về an toàn lao động.

Chính sách lương thưởng phúc lợi

❖ Chính sách tiền lương

Công ty xây dựng Quy chế trả lương với mục đích khuyến khích người lao động tăng năng suất, chất lượng, hiệu quả công việc, kết hợp hài hòa giữa lợi ích người lao động và Công ty, đảm bảo mức thu nhập tối thiểu và không hạn chế mức thu nhập tối đa của người lao động.

Công ty thường điều chỉnh mức lương cho người lao động phù hợp với điều kiện kinh tế. Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ cho người lao động như BHXH, BHYT, trợ cấp thôi việc và các chế độ khác theo quy định của Nhà nước.

❖ Chính sách tiền thưởng

Công ty có chính sách tiền thưởng cho người lao động vào các dịp lễ, tết. Thưởng do hoàn thành kế hoạch và vượt mức chỉ tiêu. Thưởng do có sáng kiến cải tiến kỹ thuật, giải pháp hữu ích nâng cao năng suất, chất lượng, hiệu quả công việc.

Tiền thưởng cũng được xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh của Công ty và hiệu quả làm việc của từng nhân viên, trợ cấp căn cứ theo trách nhiệm và tính chất công việc của từng nhân viên trong tập thể công ty.

Công ty có chế độ thưởng phạt hàng quý cho CBCNV trong tình hình thực tế.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

- ✓ Tiếp tục triển khai hoàn thiện các dự án Lavida, quận 7, bàn giao cho khách hàng từ Quý 3/2020.
- ✓ Triển khai xây dựng hoàn thiện hạ tầng và xây dựng nhà phố dự án Marina – Đà Nẵng, và đang chờ điều chỉnh quy hoạch 1/500 và hoán đổi vị trí đất do nhà nước yêu cầu
- ✓ Hoàn thiện Block Thương mại Giai Việt (06 tầng thương mại, 21 tầng căn hộ bàn giao vào Quý 2/2020)
- ✓ Hoàn thành giao nhà dự án De Capella Quận 2
- ✓ Hoàn thành các dự án dở dang giảm hàng tồn kho.

Các khoản đầu tư của Công ty con, Công ty liên kết:

STT	Tên Công ty/dự án	Tình hình tài chính
I	Đầu tư vào Công ty con	
1	Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng	Triển khai thực hiện, xây dựng thi công kè, nhà phố, cảnh quan hạ tầng dự án Marina tiếp tục bán hàng giai đoạn 5
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	Thực hiện thủ tục pháp lý dự án Sông Đà Riverside
3	Công ty TNHH BĐS Quốc Cường Phước Kiến	Trong năm 2019 chưa có hoạt động doanh thu
4	Công ty CP Đầu tư xây dựng Thủy Điện Quốc Cường	Đầu tư xây dựng Công trình Thủy điện Ayun Trung 13MW phát điện vào Quý 4/2018
5	Công ty CP Giai Việt	Đầu tư hoàn thành dự án Giai Việt Thương mại bàn giao mặt bằng thuê và căn hộ cho khách hàng vào Quý 2/2020
II	Đầu tư vào Công ty liên kết	

1	Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Hiện dự án vẫn chưa được triển khai nên chưa phát sinh về doanh thu, chi phí. Hiện đang triển khai pháp lý dự án công nhận chủ đầu tư.
2	Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	Đưa vào khai thác dự án 24 Lê Thánh Tôn, quận 1, Tp HCM vào Quý 2/2017
3	Công ty CP Bất động sản Sông Mã	Quyđất dự án Phước Lộc – Nhà Bè đang đền bù tiếp tục và trình xin thủ tục thực hiện dự án

4. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính ĐVT: Tr đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Tỷ lệ % so với năm 2018
Tổng giá trị tài sản	11.070.583	11.399.375	102,97%
Doanh thu thuần	732.181	858.467	117,25%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	85.989	28.979	33,70%
Lợi nhuận khác	19.240	49.321	256,35%
Lợi nhuận trước thuế	105.229	78.301	74,41%
Lợi nhuận sau thuế	99.751	58.493	58,64%

Nhìn chung, tình hình hoạt động của Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai năm 2019 vẫn tiếp tục được duy trì ổn định so với bối cảnh hành lang pháp lý quá khó khăn này. Kết quả năm 2019, doanh thu thuần của Công ty đạt 858.467 triệu đồng, tăng 17,25% so với cùng kỳ năm 2018. Nguyên nhân là do các dự án trong quá trình xây dựng, chưa đến giai đoạn bàn giao nên doanh thu chưa ghi nhận được theo kế hoạch. Tổng giá trị tài sản cuối năm 2019 là 11.399.375 triệu đồng, tăng 2,97% chủ yếu do công nợ phải trả, và hàng tồn kho.

b) 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 (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,38	1,36
- Hệ số thanh toán nhanh ((TSLĐ-Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn)	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, việc nghiệm thu bàn giao phải trải qua nhiều công đoạn, 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 0,10 lần.

CƠ CẤU VỐN

Hệ số nợ/tổng tài sản của Công ty là 62,49%, và bằng 166,61% trên vốn chủ sở hữu, trong đó tỷ lệ nợ vay trên tổng nợ vẫn ở mức thấp không đáng kể (chiếm 6,9% trên tổng nợ và 4,3% trên tổng tài sản). Cơ cấu vốn chủ sở hữu trên tổng nguồn vốn vẫn đảm bảo tỷ trọng cao so với các công ty BĐS cùng ngành nghề. Cơ cấu vốn hiện nay đối với QCG năm 2019 nằm trong ngưỡng an toàn về chỉ tiêu tài chính dù nợ phải trả của QCG vẫn còn khá cao nhưng nợ vay ngân hàng của QCG lại rất thấp, nguồn nợ chủ yếu là khoản khách hàng trả tiền trước, đối tác ký quỹ dự án (chiếm 61,5% trên tổng nợ).

NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Dựa vào đặc thù của hoạt động kinh doanh bất động sản có chu kỳ thi công xây dựng dài (thường 2 – 3 năm), chưa nói đến thủ tục pháp lý của dự án khoản 2 năm cho 1 dự án.

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 sản, 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 doanh thu và lợi nhuận thùy điện giảm, chi phí lãi vay tăng, sản phẩm không có để bán, và khi hợp nhất các cty con, thì các cty con chưa có doanh thu do thủ tục pháp lý ách tắc ,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.

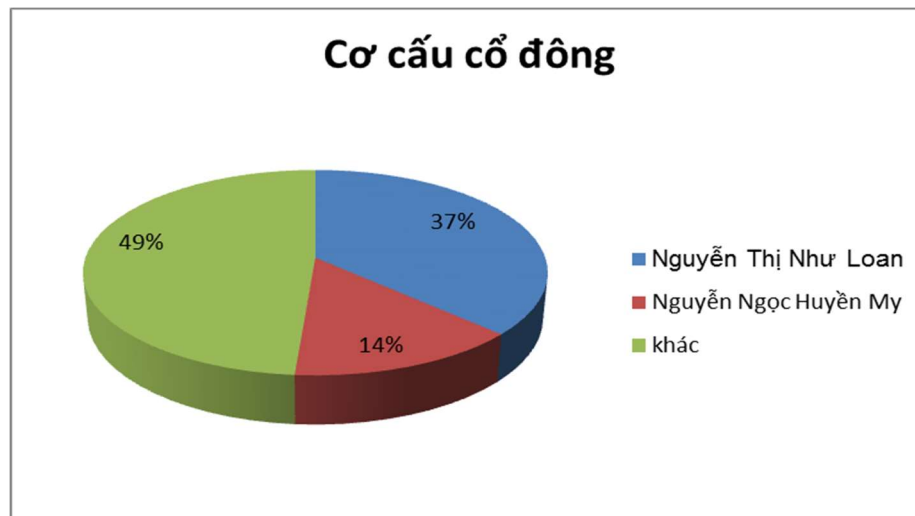
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần : 275.129.310 cổ phần
- Loại cổ phần lưu hành : Cổ phần phổ thông

b) Cơ cấu cổ đông:

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2019



Chi tiết:

Tỷ lệ sở hữu vốn tại thời điểm ngày 31/12/2019

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ %	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ %	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ %
Tổng vốn đầu tư CSH	2.726.848.760.000	99.11	24.444.340.000	0.89	2.751.293.100.000	100%
Cổ đông nhà nước	-	-	-	-	-	0.00%
Cổ đông sáng lập	1.030.572.600.000	37.46	-	-	1.030.572.600.000	37.46
Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	1.409.355.800.000	51.23	-	-	1.409.355.800.000	51.23
Cổ đông khác	1.317.492.960.000	47.89	24.444.340.000	0.89	1.341.937.300.000	48.78
Cổ phiếu quỹ	169	0.0001	-	-	169	0.0001

Tỷ lệ cổ đông sở hữu vốn:

Stt	Danh mục	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
Tổng số lượng cổ phiếu		275.129.310	100%	3011	22	2989
1	Cổ đông lớn (Sở hữu từ 5% CP trở lên)	140.935.580	51.23	2	-	2
	<i>Trong nước</i>	140.935.580	51.23	2	-	2
	<i>Nước ngoài</i>	-	-	-	-	-
2	Cổ đông khác	134.193.730	48.78	3009	22	2987
	<i>Trong nước</i>	131.749.296	47.89	2966	17	2949
	<i>Nước ngoài</i>	2.444.434	0.89	43	5	38
3	Cổ phiếu quỹ	169	0.0001	1	1	-

c) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Chênh lệch	Tỷ lệ % so với năm 2018
A	(1)	(2)	(3)=(2)-(1)	(3)=(2)/(1)
1. Doanh thu thuần	732.181	858.468	126.287	117,25%
- Doanh thu bất động sản	411.241	571.509		-
- Doanh thu bán hàng	224.699	151.529		-
- Doanh thu bán điện	96.241	135.430		-
2. Doanh thu tài chính	37.322	26.644	-10.678	71,39%
3. Doanh thu khác	25.957	68.373	42.416	263,41%
4. Lợi nhuận gộp	237.576	115.584	-121.992	48,65%
5. Lợi nhuận trước thuế	105.228	78.301	-26.927	74,41%
5. Lợi nhuận sau thuế	99.750	58.493	-41.257	58,64%
6. Vốn chủ sở hữu	4.173.047	4.275.725	102.678	102,46%
7. Tổng tài sản	11.070.583	11.399.375	328.792	102,97%
8. ROA	0,30%	0,32%	0,02%	106,76%
9. ROE	0,82%	0,86%	0,04%	104,79%

Năm 2019 doanh thu thuần đạt 858.468 triệu đồng, tương ứng 117,25% so với cùng kỳ năm 2018. Cùng với như đã nêu do hạn hán kéo dài, doanh thu và lợi nhuận thủy điện giảm, chi phí lãi vay tăng do các dự án BĐS thủ tục pháp lý ách tắc và dù đã làm lại từ đầu qui trình pháp lý vẫn rất chậm, lãi vay kéo dài, không có sản phẩm không có để bán, dẫn đến tình trạng lợi nhuận trong năm hoạt động tài chính cũng giảm mạnh so với năm 2018 đã làm giảm lợi nhuận sau thuế của Công ty kéo theo lợi nhuận sau thuế đạt 58.493 triệu đồng

2. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài sản:

DVT: Tr 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 đưa thủy điện Ayun Trung vào khai thác điện, tạo thêm các vị trí mặt bằng khu thương mại cho thuê, để Công ty có nguồn thu ổn 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

b) Tình hình nợ phải trả:

Tình hình nợ hiện tại, biến động về các khoản tín dụng vay nợ ngân hàng.

Vay và nợ ngắn hạn năm 2019

ĐVT: Tr. đồng

Chỉ tiêu	Số cuối năm 2018	Số cuối năm 2019
1. Vay ngắn hạn		
- Vay ngắn hạn Ngân hàng	128.314	76.637
- Vay cá nhân		
Tổng cộng	128.314	76.637

Vay và nợ dài hạn năm 2019

ĐVT: Tr. đồng

Chỉ tiêu	Số cuối năm 2018	Số cuối năm 2019
2. Vay và nợ dài hạn		
- Vay dài hạn Ngân hàng	420.000	393.600
Trái phiếu chuyển đổi		
Trái phiếu thường		
- Vay dài hạn Ngân hàng đến hạn trả	45.165	19.305
Tổng cộng	465.165	413.905

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Năm 2019 Công ty đã thực hiện tốt những cải tiến trong cơ cấu chính sách và quản lý. Đẩy mạnh hợp tác đầu tư, nhận và chuyển nhượng dự án.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Dịch bệnh covid 19 vẫn còn kéo dài ở thế giới làm ảnh hưởng không nhỏ đến tất cả các ngành kinh tế trên cả nước và kinh doanh dịch vụ khách sạn và bất động sản cũng chịu những thiệt hại nhất định.

Sau thời gian dài 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, các khu dịch vụ cho thuê

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty:

- Trong giai đoạn khủng hoảng nền kinh tế toàn cầu suốt những năm qua, nền kinh tế nước ta đã hội nhập với kinh tế thế giới nên không tránh khỏi những khó khăn bất cập về mặt cải tổ hành chính, dẫn đến kinh tế trong nước có lúc chậm lại, đề chôn chĩnh nợ xấu ngân hàng, vỡ bong bóng bất động sản,... đã tác động không nhỏ đến các doanh nghiệp BĐS

- Do đó để Vượt qua được các tình hình khó khăn chung của thị trường riêng ngành BĐS, công ty phải từng bước tạo dựng và khẳng định uy tín, thương hiệu của Quốc Cường là một nỗ lực lớn của các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc cùng toàn thể nhân viên Công ty trong thời kỳ khó khăn này

Bên cạnh đó, HĐQT cũng luôn giám sát chặt chẽ công tác của Ban điều hành nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ điều lệ Công ty và đúng với pháp luật, các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT được thực hiện đầy đủ, đúng chủ trương. Chú trọng quản trị rủi ro, đồng thời từng bước chuẩn hóa các quy trình, quy chế từng bước khắc phục điểm yếu tạo đà phát triển bền vững, qua đó tối ưu hóa lợi ích cho Công ty, cổ đông và Nhà đầu tư.

- Lương, chế độ chính sách và chăm lo đời sống vật chất cho người lao động: Trong khi hàng loạt các doanh nghiệp trong nước nợ lương, bảo hiểm dài hạn, thì QCG vẫn thanh toán tiền lương và đóng các chế độ cho người lao động như BHYT, BHXH, BHTN đầy đủ,

kip thời. Đây là nỗ lực không nhỏ của HĐQT, Ban giám đốc Công ty.

- Toàn thể CBCNV trong toàn Công ty là một khối đoàn kết, với tinh thần trách nhiệm cao, đội ngũ CBCNV có trình độ tay nghề, kiên định chung tay xây dựng Công ty phát triển vững mạnh.

2. **Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty**

- Ban giám đốc và đội ngũ cán bộ quản lý của Công ty hầu hết là những người đã gắn bó cùng Công ty từ những ngày đầu thành lập đến nay, do vậy, có thể khẳng định hầu hết đều một lòng vì sự ổn định phát triển của QCG. Dưới sự lãnh đạo sâu sát, cùng với sự nêu gương về tinh thần trách nhiệm, sự hy sinh vì Công ty, vì người lao động của HĐQT đã khiến cho toàn thể Ban điều hành Công ty phải luôn cố gắng thực hiện nhiệm vụ mà ĐHĐCĐ, HĐQT Công ty đã giao phó.

3. **Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị**

- Tiếp tục chỉ đạo Ban Giám đốc thực hiện các Nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị còn tồn tại từ nhiệm kỳ trước.

- Rà soát lại cơ chế quản lý các đơn vị trực thuộc, tổ chức nhân sự trong toàn Công ty. Mạnh dạn áp dụng cơ chế khoán có sự quản lý của Công ty, cắt giảm những nhân sự không đáp ứng được yêu cầu phát triển Công ty.

- Quan tâm và bảo vệ quyền lợi hợp pháp tối đa cho cổ đông cũng như quan tâm hơn nữa đến thu nhập, quyền lợi và điều kiện làm việc của người lao động của Công ty.

- Tuân thủ và hoạt động theo Điều lệ và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

- Tạo đà phát triển, tiếp tục phát huy các thành quả đã đạt được, hoàn thành các dự án đang triển khai theo đúng tiến độ.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY:

a. Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Ngày tháng năm sinh	Địa chỉ	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	SL CP nắm giữ (tính đến ngày 31/12/2019)
1.	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc	10/10/1960	26 Trần Quốc Thảo, p.6, Q.3	230022268	15/03/2008	CA. Gia Lai	101.922.260
2.	Ông Lại Thế Hà	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	03/08/1956	15 Trường Chinh Tp Pleiku – Gia Lai	230001470	09/07/2001	CA. Gia Lai	597.500
3.	Ông Nguyễn Văn Trường	Thành viên HĐQT kiêm kế toán trưởng	22/05/1970	179/42/1 Đặng Thùy Trâm – P.13 Q. BT, Tp. HCM	026070001538	21/04/2017	C.A Tp. HCM	48.880
4.	Ông Hồ Việt Mạnh	Thành viên HĐQT	10/10/1960	191 Hùng Vương, Pleiku, Gia Lai	230293412	21/6/2006	CA Gia Lai	1.540.670

5.	Đào Quang Diệu	Trưởng Ban kiểm soát	09/4/1964	299/2/7 Lý Thường Kiệt, P15, Q11, Tp HCM	020804778	11/6/2012	CA. Tp. HCM	32.500
7	Phạm Thị Thùy Trang	Thành viên BKS	05/1/1983	36 Phù Đổng Thiên Vương P.8, Đà Lạt, Lâm Đồng	250518638	21/05/2010	CA Lâm Đồng	0
8	Trần Thị Thu Thủy	Thành viên BKS	09/8/1987	Phú Thọ, Tây Phú, Tây Sơn, Bình Định	215001789	05/04/2003	CA. Bình Định	0

b. Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2019:

- Hội đồng quản trị luôn chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ Ban giám đốc trong việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và của Hội đồng quản trị.
- Hội đồng quản trị thực hiện kiểm tra giám sát chặt chẽ các hoạt động của Ban giám đốc với việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019.
- Nội dung Biên bản, Nghị quyết Hội đồng Quản trị đã thực hiện trong công tác chỉ đạo, định hướng sản xuất kinh doanh năm 2019 của Công ty:

STT	Ngày	Số Nghị Quyết	Nội Dung
1	09/01/2019	01/NQ-HĐQT/QCG.19	Giảm giá trị vốn góp tại Công Ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng
2	18/01/2019	02/NQ-HĐQT/QCG.19	Giảm tỷ lệ góp vốn tại Công Ty CP Chánh Nghĩa Quốc Cường
3	06/04/2019	03/QĐ-HĐQT.19	Miễn nhiệm chức vụ kế toán trưởng
4	06/04/2019	04/QĐ-HĐQT.19	Bổ nhiệm kế toán trưởng
5	15/04/2019	07/NQ-HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần của Công Ty CP Quốc Cường Gia Lai tại Công Ty CP Bất Động Sản Hiệp Phú Land
6	14/05/2019	08/NQ-HĐQT	Chốt danh sách cổ đông tổ chức ĐHCĐTN 2019
7	11/06/2019	11/NQ-HĐQT.QCG	Giới thiệu thành viên mới vào Hội Đồng Quản Trị
8	22/06/2019	01/NQ-ĐHCĐ/19	Nghị Quyết đại hội cổ đông thường niên 2019
9	15/10/2019	09/NQ-HĐQT	Phê duyệt thoái toàn bộ 18.6% cổ phần tại Công Ty CP Chánh Nghĩa Quốc Cường
10	17/10/2019	10/QĐ-QCG	Bổ nhiệm người phụ trách quản trị công ty
11	28/10/2019	10/NQ-HĐQT	Phê duyệt chuyển nhượng 25% vốn góp tại Công Ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng

Đánh giá tình hình thực hiện nhiệm vụ của HĐQT:

- Hội đồng quản trị đã phát huy vai trò quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, góp phần tạo được tinh thần làm việc đoàn kết, cùng nhau gánh vác trách nhiệm.
- Nhìn tổng quát kết quả hoạt động kinh doanh đầu tư năm 2019, Hội đồng quản trị đã xây

dựng được chiến lược phát triển Công ty.

- c. **Hoạt động của Ban kiểm soát:** Ban kiểm soát đã xây dựng được quy chế hoạt động của Công ty:
- Theo dõi quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, giám sát hoạt động của Công ty.
 - Theo dõi giám sát công việc thuộc lĩnh vực đầu tư xây dựng.
 - Theo dõi giám sát hoạt động tài chính toàn công ty.
- Đánh giá quá trình hoạt động của Ban kiểm soát: không có bất kỳ khiếu nại nào của cổ đông.
- Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty: Công ty đã thực hiện đảm bảo các quy định của pháp luật về quản trị Công ty, trên cơ sở quy chế Quản trị nội bộ và Điều lệ Công ty đã ban hành.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Đính kèm báo cáo tài chính đã được kiểm toán.

**CÔNG TY CP QUỐC CƯỜNG GIA LAI
CT. HĐQT**



NGUYỄN THỊ NHƯ' LOAN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quốc Cường Gia Lai thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS) và Chuẩn mực Báo cáo Tài chính quốc tế (IFRS)

(Files đính kèm)



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3903000116, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 3 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp. Trong quá trình hoạt động Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần 01 đến lần 18 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính, người đại diện theo pháp luật và tên Công ty.

Trụ sở chính của Công ty tại đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
Chi nhánh Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai – Nhà máy thủy điện Ia Grai 1	làng HLũ, xã Ia Tô, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai
Chi nhánh Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai – Nhà máy thủy điện Ia Grai 2	làng Bidel, xã Ia Krai, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai

Công ty có Văn phòng đại diện tại TP. Hồ Chí Minh đặt tại số 26, đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Kinh doanh bất động sản Dịch vụ cho thuê văn phòng;
- Bán buôn thực phẩm;
- Khai thác dầu thô (không hoạt động tại tỉnh Gia Lai);
- Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt (không hoạt động tại tỉnh Gia Lai);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác dầu thô và khí tự nhiên;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống. Chi tiết: mua bán hàng nông sản (trừ mủ cao su);
- Bán buôn cao su. Chi tiết: mua bán cao su mủ côm;
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: mua bán xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị, phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng và máy thăm dò khoáng sản;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Đầu tư xây dựng công trình thủy điện;
- Trồng cây lấy củ có chất bột;
- Khai thác gỗ. Chi tiết: khai thác gỗ có nguồn gốc hợp pháp;
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
- Khai thác và thu gom than cứng;
- Khai thác và thu gom than non (không hoạt động tại tỉnh Gia Lai);
- Khai thác quặng sắt;
- Trồng cây cao su;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Hoạt động viễn thông có dây;
- Hoạt động viễn thông không dây;
- Sản xuất truyền tải và phân phối điện.



CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Ngày 29 tháng 6 năm 2017
Ông Lại Thế Hà	Thành viên	Ngày 29 tháng 6 năm 2017
Ông Hồ Việt Mạnh	Thành viên	Ngày 29 tháng 6 năm 2017
Ông Nguyễn Văn Trường	Thành viên	Ngày 29 tháng 6 năm 2018

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Đào Quang Diệu	Trưởng ban	Ngày 29 tháng 6 năm 2017
Bà Trần Thị Thu Thủy	Thành viên	Ngày 29 tháng 6 năm 2017
Bà Phạm Thị Thùy Trang	Thành viên	Ngày 29 tháng 6 năm 2018

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc	Ngày 29 tháng 6 năm 2017
Ông Lại Thế Hà	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 29 tháng 6 năm 2017

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Nguyễn Thị Như Loan – Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 6 năm 2020



Head Office	: 02 Truong Son St., Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 Fax: +84 (028) 3547 2970	kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi	: 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 Fax: +84 (024) 3736 7869	kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang	: Lot STH 06A.01, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 Fax: +84 (0258) 246 5806	kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho	: 15-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 Fax: +84 (0292) 376 4996	kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 1.1111/20/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 18 tháng 6 năm 2020, từ trang 07 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.



Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 (Tập đoàn phải chịu nghĩa vụ phải trả này khi nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Xanh, xem thuyết minh số V.17). Với các tài liệu và thông tin hiện có tại Tập đoàn chúng tôi không thể xác định được chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung bằng các thủ tục kiểm toán khác.

Ngoài ra, Báo cáo tài chính đang phản ánh quyền sử dụng đất với giá trị theo sổ sách 47.568.600.000 VND (xem thuyết minh số V.10) không thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính hợp nhất đó tại ngày 09 tháng 4 năm 2019.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Bùi Văn Kha - Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0085-2018-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 6 năm 2020



Lê Thị Thu Hiền - Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0095-2018-008-1



CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		9.130.983.288.666	8.910.650.609.706
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	16.349.466.466	133.194.055.567
1. Tiền	111		16.349.466.466	28.994.055.567
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	104.200.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		6.000.000.000	18.099.983.992
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	6.000.000.000	18.099.983.992
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		451.611.866.127	1.102.013.921.030
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	99.000.281.714	136.086.940.124
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	96.548.366.741	783.263.501.527
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	258.005.937.672	183.663.479.379
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(1.942.720.000)	(1.000.000.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		8.449.154.135.129	7.579.802.797.852
1. Hàng tồn kho	141	V.7	8.453.499.130.054	7.584.937.103.454
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	V.7	(4.344.994.925)	(5.134.305.602)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		207.867.820.944	77.539.851.265
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	105.938.672.424	34.180.454.860
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		98.575.562.876	41.588.742.098
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	3.353.585.644	1.770.654.307
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

315
 TY
 HỮU
 À TU
 C
 HỒ

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.268.392.191.496	2.159.932.857.731
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		141.691.268.940	153.330.268.940
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	141.691.268.940	153.330.268.940
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		1.060.230.391.887	1.100.504.124.557
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.012.661.791.887	1.052.914.395.696
- Nguyên giá	222		1.176.178.906.304	1.164.584.708.877
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(163.517.114.417)	(111.670.313.181)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	47.568.600.000	47.589.728.861
- Nguyên giá	228		47.666.600.000	47.723.569.120
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(98.000.000)	(133.840.259)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	19.531.240.926	20.627.735.766
- Nguyên giá	231		27.412.370.931	27.412.370.931
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.881.130.005)	(6.784.635.165)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		289.108.995.749	237.735.976.299
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	289.108.995.749	237.735.976.299
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		745.536.276.630	633.410.781.007
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	611.257.076.630	611.739.813.079
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	134.279.200.000	21.670.967.928
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		12.294.017.364	14.323.971.162
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	982.478.378	1.193.081.427
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		24.045.120	377.267.629
5. Lợi thế thương mại	269	V.13	11.287.493.866	12.753.622.106
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		11.399.375.480.162	11.070.583.467.437

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		7.123.650.457.498	6.897.535.832.556
I. Nợ ngắn hạn	310		6.723.141.593.114	6.470.934.780.425
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	446.742.300.095	126.155.369.173
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	1.339.287.895.222	1.218.688.940.576
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	18.229.285.572	13.084.351.256
4. Phải trả người lao động	314		824.630.330	2.280.955.775
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	73.420.321.771	54.121.780.133
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a, c	4.748.196.927.324	4.882.605.039.664
10. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	320	V.19a, c	95.942.700.000	173.479.102.775
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		497.532.800	519.241.073
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		400.508.864.384	426.601.052.131
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b, c	291.396.000	291.396.000
8. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	338	V.19b, c	393.600.000.000	420.000.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.20	6.617.468.384	6.309.656.131
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm	
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.275.725.022.664		4.173.047.634.881	
I. Vốn chủ sở hữu	410		4.275.725.022.664		4.173.047.634.881	
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	2.751.293.100.000		2.751.293.100.000	
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.751.293.100.000		2.751.293.100.000	
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-		-	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.21	807.235.430.600		807.235.430.600	
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-		-	
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-		-	
5. Cổ phiếu quỹ	415	V.21	(1.690.000)		(1.690.000)	
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-		-	
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-		-	
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	35.249.925.221		35.249.925.221	
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-		-	
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-		-	
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.21	373.548.487.899		371.945.831.392	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		314.601.285.870		371.945.831.392	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		58.947.202.029		-	
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-		-	
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.21	308.399.768.944		207.325.037.668	
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-		-	
1. Nguồn kinh phí	431		-		-	
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-		-	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		11.399.375.480.162		11.070.583.467.437	



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Nguyễn Văn Trường
Kế toán trưởng

Gia Lai, ngày 18 tháng 6 năm 2020

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc