

"SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HCM CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP"



BẢN CÁO BẠCH



CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 3903000116, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 03 năm 2007,

Giấy chứng nhận ĐKKD số mới 5900409387 đăng ký thay đổi lần tám ngày 21/04/2010, lần thứ mười ngày 01 tháng 06 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Đăng ký niêm yết số/QĐ-SGDHCM

do Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM cấp ngày ... tháng ... năm 2009)

TỔ CHỨC TƯ VẤN



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại

❖ **Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai**

Trụ sở chính: Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai

Điện thoại: (+84) 59 3820 896 – 3820 046

Fax: (+84) 59 3820 549

Email: headoffice@quoccuonggialai.com.vn

Website: www.quoccuonggialai.com.vn

❖ **Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)**

Trụ sở: 72 Nguyễn Huệ, P.Bến Nghé, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (+84) 8 3824 2897

Fax: (+84) 8 3824 2997

E-mail: ssi@ssi.com.vn

Website: www.ssi.com.vn

từ ngày ... tháng ... năm 2010

❖ **Phụ trách công bố thông tin**

Họ tên: Nguyễn Quốc Cường – Chức vụ :

Điện thoại: 0908 12 02 82

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 3903000116, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 03 năm 2007,
Giấy chứng nhận ĐKKD số mới 5900409387 đăng ký thay đổi lần tám ngày 21/04/2010, lần thứ mười ngày
01 tháng 06 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HỒ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu:	QCG
Mệnh giá:	10.000 (mười ngàn) đồng/cổ phần
Tổng số lượng niêm yết:	60.157.495 cổ phần
Tổng giá trị niêm yết:	601.574.950.000 đồng (tính theo mệnh giá)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

❖ **Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học (AISC) – Năm 2007, 2008**

Địa chỉ: 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, Tp.HCM

Điện thoại: (+84) 8 3930 5163

Fax: (+84) 8 3930 4281

Website: www.auditconsult.com.vn

❖ **Công ty TNHH Ernst & Young – Năm 2009**

Địa chỉ: 2A-4A Tôn Đức Thắng, Q.1, Tp.HCM

Điện thoại: (+84) 8 3824 5252

Fax: (+84) 8 38245250

Website: www.ey.com

TỔ CHỨC TƯ VẤN

❖ **Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)**

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, P. Bến Nghé, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (+84) 8 3824 2897

Fax: (+84) 8 3824 2997

E-mail: ssi@ssi.com.vn

Website: www.ssi.com.vn

MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	5
1.	Rủi ro về kinh tế	5
2.	Rủi ro về nguyên vật liệu	5
3.	Rủi ro tài chính	6
4.	Rủi ro đặc thù ngành	6
5.	Rủi ro của đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ trong năm 2010 và của dự án sử dụng vốn từ đợt phát hành	7
6.	Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu	7
7.	Rủi ro về luật pháp	8
8.	Rủi ro khác	8
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	9
1.	Tổ chức niêm yết.....	9
2.	Tổ chức tư vấn	9
III.	CÁC KHÁI NIỆM	10
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	11
1.	Tóm tắt quá trình hình thành phát triển	11
2.	Cơ cấu tổ chức Công ty	14
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	16
4.	Danh sách cổ đông sáng lập, cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty và tỷ lệ cổ phần nắm giữ	18
5.	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết.....	19
6.	Hoạt động kinh doanh	21
7.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất	46
8.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	49
9.	Chính sách đối với người lao động	54
10.	Chính sách cổ tức	55
11.	Tình hình tài chính.....	55
12.	Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng	60
13.	Tài sản thuộc sở hữu Công ty	66
14.	Dự án đầu tư của Công ty.....	69
15.	Chiến lược phát triển kinh doanh.....	75
16.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010 - 2012	77
17.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	78
18.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết	79
19.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết.....	80
V.	CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	81
1.	Loại chứng khoán.....	81
2.	Mệnh giá.....	81

3.	Tổng số chứng khoán niêm yết.....	81
4.	Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết.....	81
5.	Phương pháp tính giá	82
6.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	85
7.	Các loại thuế có liên quan	85
VI.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT	88
1.	Tổ chức niêm yết.....	88
2.	Tổ chức tư vấn	88
3.	Tổ chức kiểm toán.....	89
VII.	PHỤ LỤC	91

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

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, chế biến gỗ 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 vốn cũng như chính sách tín dụng của các ngân hàng thương mại, tình hình lạm phát, vv. Do đó, rủi ro về kinh tế là một trong những rủi ro quan trọng tác động đáng kể đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Tuy nhiên, cùng với nền kinh tế thế giới, đến nay nền kinh tế Việt Nam đang có dấu hiệu phục hồi rõ ràng sau giai đoạn khủng hoảng toàn cầu năm 2008 – quý II/2009. Mặc dù tỷ lệ lạm phát sẽ gia tăng (tỷ lệ lạm phát quý I/2010 là 8,5% so với cùng kỳ 2009) nhưng Việt Nam được đánh giá là đứng thứ ba về tốc độ phục hồi kinh tế nhanh tại khu vực Châu Á trong năm 2009 với tốc độ tăng trưởng GDP là 5,3% (theo nguồn: CBRE) và theo dự báo của BMI, GDP của Việt Nam năm 2010 sẽ tăng lên 5,5% từ mức 5% và sẽ có khả năng trở lại mức 8% vào năm 2013. Điều này cũng sẽ tác động tích cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong nước, trong đó có Quốc Cường Gia Lai.

2. Rủi ro về nguyên vật liệu

- *Lĩnh vực kinh doanh bất động sản:* Do đây là lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong 1 năm gần đây nên nguồn nguyên vật liệu xây dựng với giá cả đang ngày càng tăng cao từ sự phục hồi của nền kinh tế cũng là một trong những rủi ro đáng quan tâm của Công ty. Giá cả nguyên vật liệu đầu vào như sắt, thép, xi măng, cát, bê tông.... (đặc biệt là thép) biến động bất thường là nhân tố ảnh hưởng lớn nhất đến chi phí và giá vốn đối với các sản phẩm chung cư và căn hộ cao cấp của Công ty. Tuy nhiên, Công ty luôn có kế hoạch dự trữ nguyên vật liệu phù hợp để tránh thời điểm giá nguyên vật liệu xây dựng gia tăng. Đồng thời, QCGL cũng duy trì mối quan hệ tốt với các nhà cung cấp để đảm bảo giá cả cũng như chất lượng nguồn nguyên vật liệu đầu vào luôn hợp lý. Vì vậy, rủi ro về nguồn và giá nguyên vật liệu của Công ty là nằm trong khả năng kiểm soát.
- *Lĩnh vực chế biến gỗ:* Thị trường nguyên liệu gỗ tại Việt Nam chủ yếu là nhập khẩu (chiếm đến 80% nguồn nguyên liệu) nên biến động tỷ giá gây ảnh hưởng rất lớn đến nguồn nguyên liệu sản xuất. Trong khi đó, nguồn nguyên liệu trong nước chỉ chiếm khoảng 20% cũng không mấy khả quan. Hiện nay, về thực chất tiến độ trồng rừng và phát triển rừng của Việt Nam không nhanh bằng ngành sản xuất sản phẩm gỗ xuất khẩu và nhu cầu tiêu dùng sản phẩm gỗ trong nước. Hơn nữa, cây gỗ rừng trồng cũng phải có tuổi đời và độ lớn nhất định (khoảng 10 năm) mới làm được sản phẩm gỗ xuất khẩu. Do đó việc không tìm được nguồn nguyên liệu đầu vào hoặc giá nguyên liệu quá cao là rủi ro chủ yếu của lĩnh vực kinh doanh chế biến gỗ. Tuy nhiên, QCGL không phải nhập khẩu nguyên liệu mà nguồn nguyên liệu sản xuất được lấy từ trong nước, cụ thể, hàng năm Công ty được tỉnh Gia Lai phân bổ ưu tiên các nguồn gỗ tại các lâm trường khai thác tại tỉnh. Số lượng của nguồn gỗ được phân bổ này rất dồi dào đủ để chế biến và phải bán bớt gỗ sơ chế.
- *Lĩnh vực kinh doanh cafe:* Do Công ty chỉ kinh doanh mặt hàng dưới hình thức mua bán mà không sản xuất nên rủi ro trực tiếp về nguồn nguyên liệu ở lĩnh vực này là không có. Tuy nhiên, Công ty cũng sẽ chịu rủi ro gián tiếp nếu các nhà cung cấp nguyên liệu cafe thô cho Công ty gặp khó khăn trong việc thu hoạch hạt cafe trong những giai đoạn thời tiết thay đổi thất thường, dẫn đến tình trạng sản lượng cafe không được thu hoạch như dự kiến. Điều này sẽ ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh và doanh thu từ lĩnh vực này của Công ty.

3. 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 (hiện nay lãi suất vay ngân hàng trung bình nằm trong khoảng 14,5% - 15%) và phụ thuộc vào tình hình lạm phát cũng như lượng cung tiền trên thị trường vốn. Do đó, để triển khai các dự án bất động sản thì QCGL cũng không tránh khỏi rủi ro cao về lãi suất vay, 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 nếu có thì nguồn vốn cung cấp cho các dự án sẽ bị ảnh hưởng, đồng thời, nguồn thu tiền từ khách hàng theo tiến độ bị hạn chế, dẫn đến tác động lên doanh thu và lợi nhuận của Công ty.
- Tuy nhiên, so với tổng tài sản 3.901 tỷ đồng thì con số vay ngân hàng 60,4 tỷ đồng (trong 301,4 tỷ đồng vay và nợ ngắn hạn) của Công ty tính đến 30/06/2010 là không cao. Bên cạnh đó, với tiềm lực về tài chính (thặng dư vốn là 664,8 tỷ đồng thặng dư vốn tính đến 30/06/2010), khấu hao hàng năm khoảng 5 tỷ đồng, lợi nhuận để lại tính đến thời điểm ngày 30/06/2010 là 10,5 tỷ đồng, nhiều quỹ đất tại các vị trí đắc địa và các dự án bất động sản có thể bắt đầu tiến hành bán thì Công ty không lo lắng trong việc huy động vốn để triển khai các dự án đầu tư mới. Vì vậy, rủi ro tài chính tuy luôn đi liền với lĩnh vực bất động sản nhưng Công ty luôn tính toán bảo đảm dự phòng dòng tiền tối thiểu để đáp ứng nhu cầu vốn lưu động và đầu tư dài hạn của Công ty. Hơn nữa, quỹ đất của Công ty đa số đầu tư đền bù lúc hạ tầng chưa hoàn chỉnh, giá đầu vào thấp nên rủi ro này sẽ được hạn chế tối đa.

4. Rủi ro đặc thù ngành

- *Về thị trường bất động sản:* Sự 'sốt nóng' của thị trường bất động sản đẩy giá đất, nhà tăng mạnh sẽ khiến cho lĩnh vực này trở nên rủi ro và có thể trở lại trạng thái 'đóng băng'. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty do tất cả các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty từ năm 2008 đến nay hầu hết phục vụ cho các dự án bất động sản. Tuy nhiên, tại thời điểm này, khi các gói kích cầu của Chính phủ đã trở nên có tác dụng rõ rệt sau cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu, thị trường bất động sản đã sôi động trở lại nên doanh thu, lợi nhuận từ lĩnh vực này của Công ty trong năm 2010 và các năm tiếp theo sẽ tăng mạnh do hầu hết các dự án bất động sản của Công ty hiện nay đa số là đất sạch, có thể khởi công xây dựng và khai thác ngay.
- *Về 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.
 - Ngoài ra, các thiên tai khác như lũ quét và mưa lớn có thể gây thiệt hại về đường xá và các công trình đập của nhà máy, gây ra sự cố trong việc phát điện và tăng chi phí sửa chữa. Trong quá trình vận hành, máy móc thiết bị của nhà máy có thể bị hỏng dẫn đến việc sản xuất bị gián đoạn làm cho sản lượng điện và doanh thu của Công ty giảm sút.
 - Đặc thù của ngành kinh doanh điện là giá mua bán điện phụ thuộc vào sự điều chỉnh giá của Nhà nước.
- *Chế biến gỗ và sản xuất nội thất bán trong nước và xuất khẩu:* Rủi ro chủ yếu đối với lĩnh vực này là Việt Nam phải phụ thuộc hầu hết vào nguồn nhập khẩu nguyên liệu gỗ (khoảng 80%) và sự cạnh tranh với các thị trường xuất khẩu như Trung Quốc, Malaysia và Thái Lan do các nước này có nguồn nguyên liệu trực tiếp. Tuy nhiên, các chuyên gia nhận định ngành gỗ Việt Nam đang có những tín hiệu khởi sắc. 5 tháng đầu năm 2010, kim ngạch xuất khẩu sản phẩm gỗ Việt Nam ước đạt 1,4 tỷ USD, tăng 35% so với cùng kỳ năm 2009, do đó, mục tiêu xuất khẩu gỗ năm 2010 của cả nước đạt 3 tỷ USD là hoàn toàn khả thi (Nguồn:



Vietrade.gov.vn). Đồng thời, tiền thân Công ty là một xí nghiệp chế biến và xuất khẩu gỗ với trên 15 năm kinh nghiệm nên Công ty có khả năng nắm bắt nhạy bén nhu cầu và thị hiếu của khách hàng quốc tế để đáp ứng phù hợp, cạnh tranh với các nhà cung cấp khác.

- **Lĩnh vực trồng và chế biến 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.
 - Ngoài ra, 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 khoảng cách về sản lượng khai thác hàng năm của Việt Nam so với các nước khác như Thái Lan, Indonesia và Malaysia vẫn còn rất lớn nên Việt Nam không chủ động được về giá xuất khẩu. Thị trường xuất khẩu chính của cao su Việt Nam tập trung vào Trung Quốc nên thời giá thị trường của sản phẩm có thể biến động theo sự thay đổi về chính sách ngành cao su và ngành sản xuất vỏ ruột xe của khách hàng này. 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. Cụ thể là lợi nhuận ròng dự kiến thu được từ 4.000 ha cao su mà Công ty trồng là 350 tỷ đồng/năm theo giá xuất khẩu cao su hiện nay đang ở mức cao, trên 46 triệu đồng/tấn (Nguồn: Thông tấn xã Việt Nam).

5. Rủi ro của đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ trong năm 2010 và của dự án sử dụng vốn từ đợt phát hành

- Mục đích của đợt phát hành cổ phiếu trong năm 2010 nhằm huy động vốn để đầu tư cho các dự án có kế hoạch triển khai trong giai đoạn năm 2010 – 2014, chủ yếu là dồn tài chính vào phát triển dự án Khu dân cư phức hợp Phước Kiển – Nhà Bè, Dự án Cao ốc căn hộ dịch vụ thương mại Sài Gòn Plaza và một phần vào dự án cao su và thủy điện Iagrai 1 của Công ty. Nếu đợt chào bán không thành công như dự kiến, Công ty sẽ phải thực hiện vay vốn Ngân hàng để bổ sung vốn đầu tư. Trong trường hợp này, mục tiêu huy động vốn của Công ty sẽ gặp khó khăn và do đó sẽ phần nào tác động đến kế hoạch hoạt động kinh doanh của Công ty trong những năm tới. Tuy nhiên, đợt phát hành cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai là phát hành cho cổ đông hiện hữu và cán bộ công nhân viên với giá phát hành tương đối phù hợp nên phương án phát hành đã được thông qua trong Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên ngày 11/06/2010 với sự nhất trí rất cao, vì vậy rủi ro của đợt phát hành đã được giảm thiểu.

6. Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu

- Quốc Cường Gia Lai có kế hoạch:
 - (i) Phát hành cổ phiếu bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1 với giá 15.000 đồng/cổ phiếu và không bị hạn chế chuyển nhượng;
 - (ii) Phát hành cổ phiếu bán cho cán bộ công nhân viên với giá không thấp hơn 20.000 đồng/cổ phiếu và bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn như sau: 1) đối với 50% số lượng cổ phiếu được mua bị hạn chế chuyển nhượng 12 tháng; 2) đối với 50% số lượng cổ phiếu được mua còn lại bị hạn chế chuyển nhượng 18 tháng. Thời gian hạn chế chuyển nhượng được tính kể từ ngày kết thúc đợt phát hành. Hết thời gian hạn chế chuyển nhượng, số cổ phiếu này được tự do chuyển nhượng.
- Nhà đầu tư nên lưu ý 1 số vấn đề liên quan đến rủi ro pha loãng giá cổ phiếu như sau:
 - Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu (EPS) có thể suy giảm do thu nhập được chia cho số lượng cổ phiếu lớn hơn. (Tuy nhiên điều này còn phụ thuộc vào số tiền mà Công ty nhận được từ việc sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt phát hành để đầu tư mở rộng kinh doanh).



- Khối lượng cổ phiếu tăng lên và giá cổ phiếu sẽ bị điều chỉnh do điều chỉnh kỹ thuật giá tham chiếu của cổ phiếu Quốc Cường Gia Lai tại ngày không hưởng quyền mua cổ phiếu.

7. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động trong thẩm quyền của pháp luật Việt Nam, Công ty chịu nhiều rủi ro do hệ thống pháp luật chưa chặt chẽ và còn nhiều quy định chồng chéo. Những quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và thị trường chứng khoán và các quy định khác liên quan đến ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, do đó bất kỳ điều chỉnh nào của chính sách pháp luật cũng sẽ có tác động đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

8. Rủi ro khác

Công ty hoạt động với đa ngành nghề, đầu tư vào nhiều công ty con và liên kết kinh doanh với nhiều doanh nghiệp khác làm gia tăng các hoạt động hợp nhất và sáp nhập. Do đó, khả năng xảy ra rủi ro do giảm lợi nhuận trên cổ phiếu sau hợp nhất và sáp nhập dẫn đến giảm giá cổ phiếu cũng là vấn đề cần phải quan tâm. Tuy nhiên, giá cổ phiếu có thể chỉ giảm trong nhất thời của năm sáp nhập và sẽ tăng trong tương lai, vì khi sáp nhập giá trị tài sản của các công ty thấp nhưng sẽ mang lợi nhuận cho công ty mẹ trong tương lai. Đồng thời, các công ty được sáp nhập sẽ giảm được chi phí quản lý và nhờ vào uy tín cũng như thương hiệu của công ty mẹ thì giá trị sản phẩm do các công ty này xây dựng cũng sẽ được gia tăng.

Ngoài những rủi ro trên thì vẫn còn một số rủi ro khác mang tính bất khả kháng, tuy ít có khả năng xảy ra nhưng nếu có thì sẽ tác động lớn đến tình hình kinh doanh và nguy cơ thiệt hại về người và của cho Công ty, đó là những rủi ro về hỏa hoạn, thiên tai, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo v.v...



II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức niêm yết

Bà Nguyễn Thị Như Loan

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Minh Hoàng

Chức vụ: Kế toán trưởng

Bà Đặng Thị Bích Thủy

Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn

Ông Nguyễn Hồng Nam

Chức vụ: Giám đốc Điều hành

(Theo Giấy uỷ quyền số 35/2006/UQ-SSI do Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc ký ngày 15/11/2006).

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI) tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai (QCGL). Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai cung cấp.



III. CÁC KHÁI NIỆM

- UBCKNN: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- ĐHĐCĐ: Đại Hội đồng Cổ đông;
- HĐQT: Hội đồng Quản trị;
- SGDCK: Sở Giao dịch Chứng khoán;
- TP.HCM: Thành phố Hồ Chí Minh;
- UBND: Ủy ban Nhân dân;
- BGĐ: Ban Giám đốc;
- BKS: Ban Kiểm soát;
- VPĐD: Văn phòng đại diện;
- CN: Chi nhánh;
- XNTD: Xí nghiệp Tư doanh;
- CTCP: Công ty Cổ phần;
- TNHH: Trách nhiệm Hữu hạn;
- Công ty: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai;
- Quốc Cường Gia Lai: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai;
- QCGL: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai;
- Tổ chức niêm yết: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai;
- Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – SSI;
- CBCNV: Cán bộ công nhân viên;
- BHXH: Bảo hiểm xã hội;
- PCCC: Phòng cháy chữa cháy;
- ĐKKD: Đăng ký kinh doanh;
- VND: Đồng Việt Nam;
- USD: Đô la Mỹ;



IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành phát triển

1.1 Giới thiệu về Công ty

- Tên doanh nghiệp : Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai
- Tên tiếng anh : Quoc Cuong Gia Lai Joint Stock Company
- Tên viết tắt : QCGL
- Vốn điều lệ : 601.574.950.000 đồng (*Sáu trăm lẻ một tỷ năm trăm bảy mươi bốn triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng*)
- Trụ sở chính : Đường Nguyễn Chí Thanh, Trà Bá, thành phố Pleiku, Gia Lai, Việt Nam
- Điện thoại : (059) 3820 046 /061
- Fax : (059) 3820 549
- E-mail : headoffice@quoccuongjalai.com.vn
- Website : www.quoccuongjalai.com.vn



- Logo :
- Ngành nghề kinh doanh chính:
 - Mua, bán các loại gỗ;
 - Sản xuất các sản phẩm từ gỗ rừng trồng và gỗ nhập khẩu;
 - Mua bán hàng nông sản, lâm sản nguyên liệu (trừ mủ cao su);
 - Xây dựng công trình dân dụng;
 - Xây dựng công trình công nghiệp;
 - Xây dựng công trình giao thông;
 - Xây dựng công trình thủy lợi;
 - Đầu tư xây dựng công trình thủy điện;
 - Đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng và căn hộ cho thuê;
 - Kinh doanh dịch vụ khách sạn;
 - Trồng cây công nghiệp;
 - Trồng rừng khác;
 - Kinh doanh bất động sản;
 - Khai thác cát, sỏi, đá;
 - Mua bán hàng công nghệ thực phẩm;
 - Mua bán cao su thành phẩm;
 - Khai thác gỗ rừng trồng;
 - Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
 - Mua bán điện thương phẩm;



- Dịch vụ cho thuê văn phòng;
 - Dịch vụ cho thuê xe, máy móc phục vụ xây dựng công nghiệp;
 - Dịch vụ cho thuê dụng cụ, thiết bị xây dựng.
- Nơi mở Tài khoản Ngân hàng:

STT	Tên Ngân hàng	Số Tài khoản	
		VND	USD
1.	NH Công thương - CN Gia Lai	1020 10000 507 947	10202 0000056774
2.	NH Ngoại thương - CN Gia Lai	0291 000 202836	0291 000 202844
3.	Đầu tư & Phát triển – CN Gia Lai	620 1 0000 140941	
4.	Đầu tư & Phát triển Nông thôn – CN Gia Lai	5000 211 001 967	
5.	NH Việt Nga – CN Đà Nẵng	250 810000000652	250 21070000016
6.	NH Đầu tư & Phát triển Sở Giao dịch II (Tp. HCM)	1301000316166	
7.	Vietinbank – CN3 – Tp. HCM	102010000573432	
8.	Sacombank – CN Chợ Lớn	060000561528	
9.	Vietinbank – CN1 – Tp.HCM	102010000679033	102020000088122
10.	VCB – CN Kỳ Đồng – Tp. HCM	0071003963265	
11.	Exim – CN Q.10 – Tp.HCM	101214851002346	
12.	BIDV – CN Quang Trung – HN	12310000246094	
13.	SCB – SGD – Tp. HCM	01000150385101	

1.2 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

❖ Trước năm 2007

- Công ty được 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 & Phát triển Nhà Hoàng Anh. Từ đó bắt đầu khám phá sang lĩnh vực bất động sản tại Tp.HCM, điển hình là 02 dự án Khu căn hộ cao cấp Hoàng Anh 1 & 2 và đưa lĩnh vực này trở thành mảng kinh doanh chủ lực.

❖ Năm 2007

- Ngày 21/03/2007, chính thức chuyển đổi thành CTCP Quốc Cường Gia Lai với vốn điều lệ là 259 tỷ đồng theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3903000116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp.
- CTCP Chứng Khoán Sài Gòn (SSI) trở thành cổ đông chiến lược của QCGL và hỗ trợ QCGL tiến hành tái cấu trúc vốn, huy động vốn và đến nay là tư vấn niêm yết trên Thị trường Chứng khoán Việt Nam.
- Đồng thời, Công ty lần lượt được cấp Giấy Chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 39121000011 ngày 27/07/2007 cho dự án Thủy điện Iagrai 1 và Giấy Chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 39121000012 ngày 27/07/2007 cho dự án Thủy điện Iagrai 2. Tổng công suất của hai dự án thủy điện này là 18,3 MW.
- Dựa trên những lợi thế sẵn có, Công ty mở rộng phát triển hơn về lĩnh vực bất động sản. Công ty tập trung đầu tư các loại hình bất động sản như văn phòng cho thuê, căn hộ cao cấp, nhà phố và biệt thự tại một số



quận trọng điểm tại Tp. HCM như: Quận 2, Quận 3, Quận 7, Quận 8, Quận 9, Quận Bình Chánh, Quận Nhà Bè. Bên cạnh đó, Công ty cũng phát triển đầu tư lĩnh vực này ở các Tỉnh/Thành phố khác như Đà Nẵng, Hà Nội, vv...

- Góp vốn vào các công ty con như: Công ty TNHH ĐTPT Nhà Quốc Cường, Công ty TNHH TMXD ĐTPT Nhà Hưng Thịnh (công ty này chuyên về lĩnh vực xây dựng và tạo toàn bộ sản phẩm căn hộ, khách sạn, biệt thự, nhà phố cho Công ty CP Quốc Cường Gia Lai), Công ty CP Bất động sản Hiệp Phú; công ty liên kết (Công ty CP ĐTPT Địa ốc Sài Gòn Xanh, Công ty Cổ Phần Giai Việt); và đầu tư vào 1 số dự án như: dự án Phước Kiển giai đoạn 1 (19 ha), dự án Biệt thự phố - Phường 5 - Quận 8, dự án căn hộ cao cấp 6B - đường Nguyễn Tri Phương - Nguyễn Văn Linh ...

❖ **Năm 2008**

- Góp vốn vào Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia.
- Đầu tư mở rộng quỹ đất dự án Phước Kiển tăng từ 19 ha đến 27,57 ha.

❖ **Năm 2009**

- Nâng tỷ lệ góp vốn tại Công ty CP Bất động sản Hiệp Phú lên 55% vốn điều lệ.
- Tháng 02/2009, khởi công xây dựng dự án Thủy điện Iagrai 1 với công suất 10,8MW.
- Đầu tư vào các dự án: Lý Chính Thắng - Q.3, Lê Thánh Tôn - Q.1, Lương Định Của - Q.2, Võ Thị Sáu - Q.3.
- Khai hoang trồng mới thêm trên 1.200 ha cao su.
- Khởi công xây dựng thủy điện Iagrai 1.
- Mở rộng dự án khu dân cư Phước Kiển từ 27,57 ha lên đến 45ha.
- Khởi công xây dựng và bán dự án căn hộ Giai Việt.

❖ **Năm 2010**

- QCGL được biết đến như một doanh nghiệp hoạt động với đa ngành nghề: các sản phẩm ván sàn, nội thất, xuất khẩu café, đầu tư dự án, đầu tư xây dựng căn hộ cao cấp, đất nền nhà phố, biệt thự, khu dân cư phức hợp, văn phòng cho thuê, trồng cao su, xây dựng thủy điện, vv.
- Tháng 02/2010, Công ty đã trồng được 1.200 ha cao su trong tổng số 4.000 ha cao su chỉ tiêu được cấp tại huyện Chư Prông theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 39121000067 cấp ngày 19/05/2009 của UBND tỉnh Gia Lai và Thông báo số 136/TB – UBND tỉnh Gia Lai ngày 11/11/2009.
- Tiếp tục mở rộng quỹ đất toàn bộ dự án Phước Kiển lên 93 ha.
- Tiếp tục tăng thêm vốn đầu tư vào dự án Lương Định Của - Quận 2 từ 55% lên 90%.
- Ngày 11/06/2010, khởi công dự án Cao ốc Hải Âu.
- Ngày 30/01/2010, Công ty đã nhận bằng khen của UBND tỉnh Gia Lai theo QĐ 170/QĐ-UBND về việc “Đóng góp quỹ an sinh xã hội cho người nghèo và tài trợ mở đường bay thẳng Pleiku - Hà Nội - Pleiku”, đóng góp Quỹ học bổng Nay Der.

Bảng 1: Quá trình tăng vốn điều lệ kể từ khi Công ty hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần

Thời gian	Vốn điều lệ (VNĐ)	Giá trị tăng (VNĐ)	Phương thức
Khi thành lập: 21/03/2007	259.000.000.000		- Vốn điều lệ Công ty Cổ phần.
Lần 1: 09/04/2008	289.000.000.000	30.000.000.000	Phát hành riêng lẻ cho các nhà đầu tư theo NQ ĐHCĐ ngày 02/01/2008.
Lần 2: 02/12/2008	332.050.000.000	43.050.000.000	Trả cổ tức năm bằng cổ phiếu tỉ lệ 15%/mệnh giá theo NQ ĐHCĐ ngày 30/10/2008.

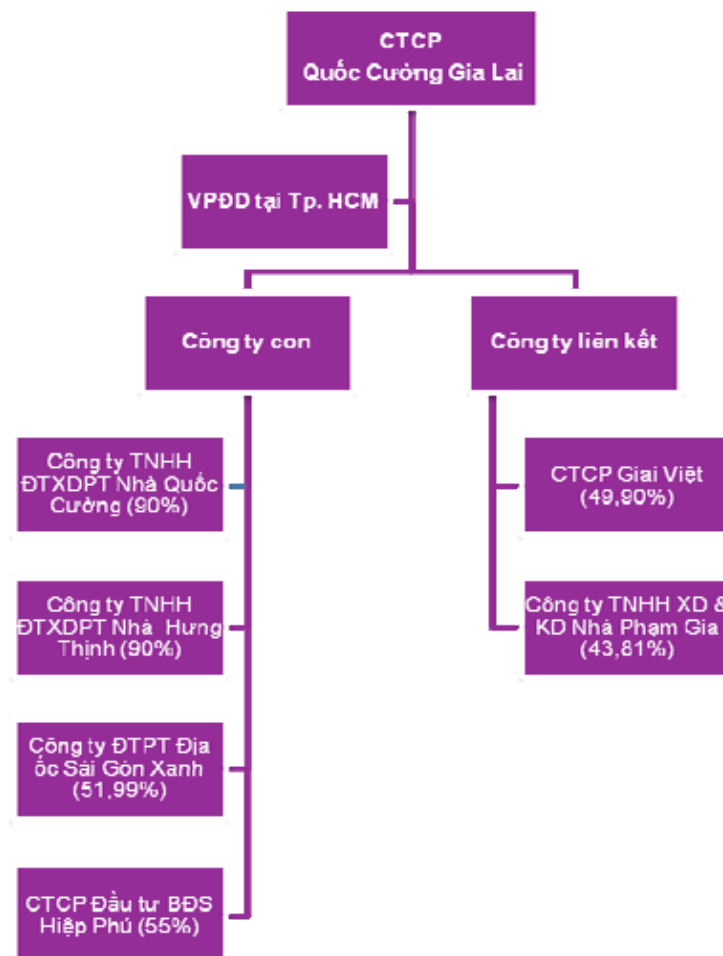


Thời gian	Vốn điều lệ (VNĐ)	Giá trị tăng (VNĐ)	Phương thức
Lần 3: 21/04/2010	401.050.000.000	69.000.000.000	Phát hành riêng lẻ cho các nhà đầu tư lớn, đối tác chiến lược với giá không thấp hơn 50.000 đồng/CP theo NQ ĐHCĐ ngày 14/04/2010.
Lần 4: 17/05/2010	601.575.000.000	200.525.000.000	Phát hành cổ phiếu thưởng, tỷ lệ 2:1 theo NQ ĐHCĐ ngày 14/04/2010.

Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty



❖ Trụ sở chính

Địa chỉ: Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, P. Trà Bá, Tp. Pleiku, Tỉnh Gia Lai.



Điện thoại: (059) 3820 046 /061

Fax: (059) 3820 549

❖ **Văn phòng đại diện:**

Địa chỉ: 472 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, TP. HCM

Điện thoại: (08) 3830 0661/0662/0663

Fax: (08) 3830 0331/0332

Hình 1: Trụ sở chính của Công ty



❖ **Các công ty con**

STT	Công ty	Địa chỉ
1	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà Quốc Cường • ĐKKD số: 0304737797. Đăng ký lần đầu ngày 13/12/2006. Thay đổi lần thứ 4 ngày 09/11/2009.	• Địa chỉ: 26 Trần Quốc Thảo, P. 6, Q. 3, Tp. HCM • Điện thoại: (08) 3930 6990 • Fax: (08) 3930 6990
2	Công ty TNHH Thương mại Xây dựng & Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh • ĐKKD số: 0304239897, đăng ký lần đầu ngày 13/03/2006, thay đổi lần thứ 9 ngày 26/09/2009.	• Địa chỉ: 26 Trần Quốc Thảo, P. 6, Q. 3, Tp. HCM • Điện thoại : (08) 3830 0661 • Fax : (08) 38300331
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh • ĐKKD số: 4103006947, đăng ký lần đầu ngày 13/03/2006, thay đổi lần thứ 9 ngày 26/09/2009.	• Địa chỉ: 772 EFG đường Sư Vạn Hạnh, P.12, Q.10, Tp. HCM • Điện thoại : (08) 3868 1576 • Fax : (08) 3868 1575
4	Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú • ĐKKD số: 0304996978, đăng ký lần đầu	• Địa chỉ: số 11, km9 Xa lộ Hà Nội, phường Hiệp Phú, Q.9



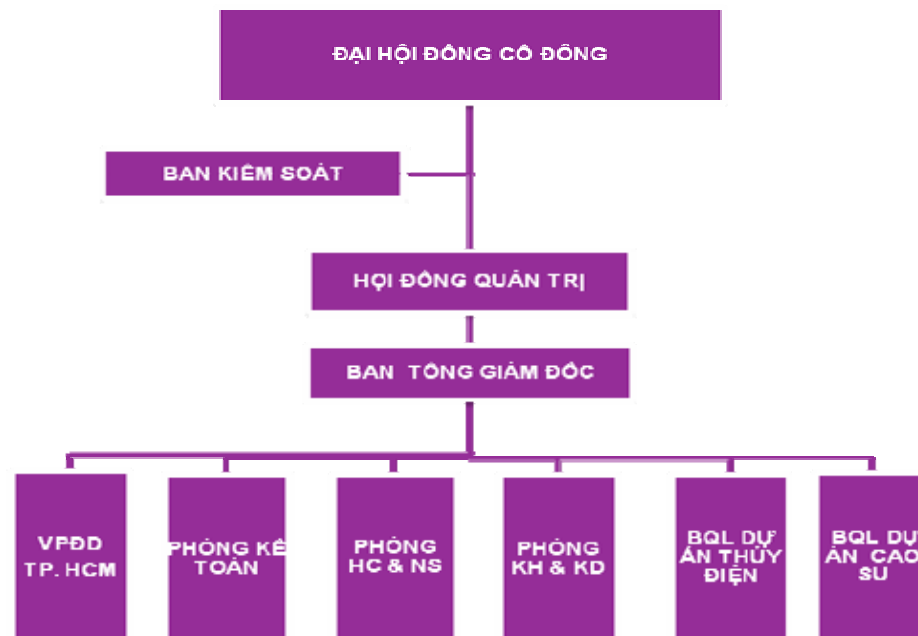
STT	Công ty	Địa chỉ
	ngày 14/05/2007, thay đổi lần thứ 8 ngày 26/03/2010.	

❖ **Các công ty liên kết**

STT	Công ty	Địa chỉ
1	Công ty TNHH Xây dựng & Kinh doanh Nhà Phạm Gia • ĐKKD số: 0302535114, đăng ký lần đầu ngày 29/01/2006, thay đổi lần thứ 8 ngày 15/01/2010.	• Địa chỉ: E17/189A Quốc lộ 50, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Tp. HCM • Điện thoại: (08) 3864 8443
2	Công ty Cổ phần Giai Việt • ĐKKD số: 4103006128, đăng ký lần đầu ngày 23/06/1994, thay đổi lần thứ 27 ngày 30/12/2008.	• Địa chỉ: 340 Chánh Hưng, P.5, Q.8, Tp. HCM • Điện thoại : (08) 3850 5081 • Fax : (08) 3872 5010

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Sơ đồ 2: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



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. ĐHĐCĐ 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 ĐHĐCĐ 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. Cơ cấu HĐQT nhiệm kỳ II (2007 – 2012) của Công ty như sau:

Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch HĐQT
Ông Lại Thế Hà	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên HĐQT
Bà Đặng Phạm Minh Loan	Thành viên HĐQT
Ông Hà Việt Thắng	Thành viên 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 ĐHĐCĐ bầu ra.

Cơ cấu Ban kiểm soát hiện nay của Công ty như sau:

Bà Đặng Thị Bích Thủy	Trưởng BKS
Ông Lê Thanh Hạo Nhiên	Thành viên BKS
Ông Đào Quang Diệu	Thành viên BKS

❖ **Ban Tổng Giám đốc**

Ban điều hành của Công ty gồm Tổng giám đốc Công ty, 03 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. Ban Tổng Giám đốc bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc
Ông Lại Thế Hà	Phó Tổng Giám Đốc
Ông Nguyễn Quốc Cường	Phó Tổng Giám Đốc
Ông Nguyễn Minh Hoàng	Kế toán trưởng

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.

❖ **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, vv.
- 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, vv.;
- Thực hiện công tác văn thư lưu trữ, lễ tân, tổ chức hội họp, vv.;



- Mua sắm, cấp phát, quản lý sử dụng thiết bị văn phòng, văn phòng phẩm.

❖ **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.

❖ **Ban quản lý dự án**

- Quản lý và điều hành các hoạt động tại các công trình thủy điện và cao su;
- Báo thường xuyên lên Ban Tổng Giám đốc.

❖ **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 – 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 với phòng Hành chánh – 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;
- Lập báo cáo thống kê theo quy định của Nhà nước và 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. Danh sách cổ đông sáng lập, cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

4.1. Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ đến ngày 27/05/2010 như sau:

Bảng 2: *Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty đến ngày 27/05/2010*

Stt	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu (cp)	Tỷ lệ (%)
1	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Đường Nguyễn Chí Thanh, tổ 1, P. Trà Bá, Tp. Pleiku, tỉnh Gia Lai	30.273.750	50,32
2	Ông Nguyễn Quốc Cường	Đường Nguyễn Chí Thanh, tổ 1, P. Trà Bá, Tp. Pleiku, tỉnh Gia Lai	228.750	0,38
3	Ông Lại Thế Hà	15 Trường Chinh, P. Trà Bá, Tp. Pleiku, tỉnh Gia Lai	258.750	0,43
Tổng cộng			30.761.250	51,13

Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

Ghi chú:

- Theo quy định tại Khoản 5 Điều 84 Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 thì “Trong thời hạn ba năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy Chứng nhận ĐKKD, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho



các cổ đông sáng lập khác, nhưng chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng Cổ đông. Trong trường hợp này, cổ đông dự định chuyển nhượng cổ phần không có quyền biểu quyết về việc chuyển nhượng các cổ phần đó và người nhận chuyển nhượng đương nhiên trở thành cổ đông sáng lập của Công ty. Sau thời hạn ba năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy Chứng nhận ĐKKD, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập bị hủy bỏ”.

Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai được cấp Giấy Chứng nhận ĐKKD ngày 21/03/2007, do đó những điều kiện hạn chế chuyển nhượng áp dụng đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập đều có hiệu lực đến hết ngày 21/03/2010 và tính đến nay là đã hết hiệu lực.

4.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn điều lệ trở lên và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

Bảng 3: Danh sách các cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty đến ngày 27/05/2010

Stt	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu (cp)	Tỷ lệ (%)
1	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Đường Nguyễn Chí Thanh, tổ 1, P. Trà Bá, Tp. Pleiku, tỉnh Gia Lai	30.273.750	50,32
2	VOF Investment Limited	1703 Toà nhà Sunwah, 115 Nguyễn Huệ, Q. 1, Tp. HCM	5.830.500	9,69
			36.104.250	60,01

Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

4.3. Cơ cấu vốn điều lệ tính đến thời điểm hiện tại

Bảng 4: Tỷ lệ sở hữu cổ phần của các cổ đông Công ty đến ngày 27/05/2010

TT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ trọng (%)
1	Cổ đông trong nước	117	51.830.921	86,16
	+ Cá nhân	100	42.287.871	70,30
	+ Tổ chức	17	9.543.050	15,86
2	Cổ đông nước ngoài	9	8.326.574	13,84
	+ Cá nhân	7	167.324	0,28
	+ Tổ chức	2	8.159.250	13,56
3	Cổ phiếu quỹ	-	-	-
	Tổng cộng	126	60.157.495	100,00%

Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết

5.1. Danh sách các công ty con của Công ty tính đến thời điểm hiện tại



Bảng 5: Danh sách các công ty con của Công ty tính đến thời điểm hiện tại

TT	Tên công ty	Vốn điều lệ hiện tại (VNĐ)	Lĩnh vực kinh doanh
1	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà Quốc Cường	40.000.000.000. Trong đó, QCGI góp 36.000.000.000 (tương đương 90% VDL).	- Cung cấp dịch vụ quản lý nhà chung cư - nhà cao tầng và môi giới bất động sản; - Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp – dân cư; - Kinh doanh, cho thuê nhà ở; - Thẩm tra dự án đầu tư; - Lập dự toán công trình và tổng dự toán công trình; - Sàn giao dịch bất động sản.
2	Công ty TNHH Thương mại Xây dựng & Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	50.000.000.000. Trong đó, QCGI góp 45.000.000.000 (tương đương 90% VDL)	- Kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan; - Môi giới bất động sản; - Dịch vụ nhà đất; - Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; - Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng có liên quan.
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh	300.000.000.000. Trong đó, QCGI góp 155.956.250.000 (tương đương 51,99% VDL)	- Phát triển và kinh doanh bất động sản; - Kinh doanh bất động sản; - Đầu tư xây dựng khu nhà ở, trung tâm thương mại, trường học, khu sinh thái; - Kinh doanh nhà hàng, khách sạn và khu du lịch; - Tư vấn đầu tư; - Thi công công trình dân dụng và công nghiệp; - Lập dự án đầu tư.
4	Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	100.000.000.000. Trong đó, QCGI góp 55.000.000.000 (tương đương 55% VDL)	- Đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; - Kinh doanh nhà hàng, khách sạn và khu du lịch; - Đầu tư xây dựng, cho thuê cao ốc văn phòng; - Lập dự án đầu tư; - San lấp mặt bằng; - Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; - Kinh doanh bất động sản.

Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

Ghi chú:

- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà Quốc Cường (“QCH”), trong đó Công ty nắm giữ 90% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận ĐKKD số 4102045810 ngày 13/12/2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh.



- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh (“HT”) trong đó Công ty nắm giữ 90% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận ĐKKD số 4102037421 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp ngày 13/03/2006 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh (“SGX”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận ĐKKD số 4103006947 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp ngày 07/06/2007, và Giấy Chứng nhận điều chỉnh. SGX có trụ sở đăng ký tại số 772 EFG Đường Sư Vạn Hạnh, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú trong đó Công ty nắm giữ 55% vốn chủ sở hữu, là Công ty Cổ phần có 03 cổ đông sáng lập theo Giấy phép kinh doanh số 0304996978 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp ngày 13/03/2006 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh.

5.2. Danh sách các công ty liên kết với Công ty tính đến thời điểm hiện tại

Bảng 6: Danh sách các công ty liên kết của Công ty tính đến thời điểm hiện tại

TT	Tên công ty	Vốn điều lệ hiện tại (VNĐ)	Lĩnh vực kinh doanh
1	Công ty TNHH Xây dựng & Kinh doanh Nhà Phạm Gia	239.000.000.000. Trong đó, QCGL góp 104.705.900.000 (tương đương 43,81% VDL).	- 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.
2	Công ty Cổ phần Giai Việt	24.000.000.000. Trong đó, QCGL góp 11.760.000.000 (tương đương 49,90% VDL)	- Phát triển và kinh doanh bất động sản; - Dịch vụ nhà đất; - Kinh doanh nhà; - Mua bán, chế biến nông sản thô.

Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

Ghi chú:

- Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia (“PG”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận ĐKKD số 0302535114 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp ngày 29/01/2002 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh.
- Công ty Cổ phần Giai Việt (“GV”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận ĐKKD số 4103006128 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp ngày 23/06/1994, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh.

6. Hoạt động kinh doanh

6.1 Các lĩnh vực kinh doanh

a. Kinh doanh gỗ

- Công ty có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực chế biến gỗ kể từ năm 1994.
- Các sản phẩm gỗ của Công ty bao gồm: các sản phẩm nội thất phục vụ cho công trình căn hộ và văn phòng (trong nước), ván sàn các loại từ nhóm 1 đến nhóm 3, ván ghép, bàn ghế trong nhà, bàn ghế ngoài trời, cửa gỗ, v.v...
- Sản phẩm gỗ của Công ty chỉ được xuất khẩu trong năm 2007 và hoàn toàn tiêu thụ nội địa trong những năm gần đây (trong đó cung cấp 80% - 90% cho các dự án căn hộ của Công ty kể từ quý I/2010).
- Sản lượng sản xuất gỗ của Công ty trong năm 2007, 2008 và 2009 lần lượt là: 588.273 m³, 4.271.144 m³ và 3.555.192 m³.
- Doanh thu từ hoạt động kinh doanh gỗ của Công ty trong năm 2008, 2009 và 6T đầu 2010 lần lượt là 15,9 tỷ đồng (chiếm 42,33% tổng doanh thu), 19,1 tỷ đồng (chiếm 5,83% tổng doanh thu) và 7,2 tỷ đồng (chiếm khoảng 11,97% tổng doanh thu).



- Để vươn tới sự hoàn thiện về chất lượng và đáp ứng những yêu cầu ngày cao của khách hàng, dây chuyền sản xuất gỗ của Công ty cũng đã được áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 2001 để đảm bảo về tính năng sử dụng, kiểu dáng, độ an toàn, cũng như các chế độ đối với từng sản phẩm.
- Công ty cũng luôn sẵn sàng đáp ứng các yêu cầu thay đổi của khách hàng về mẫu mã, số lượng, thời gian và phương thức giao nhận nhằm thích ứng kịp thời các nhu cầu về căn hộ, biệt thự do QCGL đầu tư.
- Hầu hết các dự án xây dựng của Công ty đều được cung cấp các sản phẩm gỗ QCGL do đó giá thành xây dựng được giảm từ 15% - 20% so với giá mua bên ngoài.

b. Bất động sản:

- Từ năm 2005, Công ty bắt đầu tham khảo thị trường, nắm từng địa bàn, xin dự án đầu tư từng địa bàn đã có hạ tầng tốt, và cả những khu vực hạ tầng chưa tốt, đang trên đà xây dựng phát triển, Công ty đã cân nhắc đầu tư tập trung vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Công ty đã nhạy bén phân bổ nguồn vốn vào các dự án bất động sản chia làm nhiều vị trí, nhiều cấp, đa dạng hóa sản phẩm, đất nền, biệt thự nhà phố căn hộ cao cấp, trung cấp, phù hợp với nhu cầu thị hiếu.
- Bắt đầu giao dịch mua bán, nhận góp vốn, thu tiền vào tài khoản Công ty ngành bất động sản năm 2007. Tuy nhiên, đến năm 2009, các dự án bất động sản của Công ty mới bắt đầu được hoạch toán doanh thu, chiếm tỷ trọng 57,58% tổng doanh thu và nắm vai trò chủ lực trong chiến lược phát triển kinh doanh chung của toàn Công ty.
- Công ty có kinh nghiệm trong việc đầu tư xây dựng các dự án nhà cao tầng (quy mô từ 15 – 30 tầng) và có sẵn nguồn cung cấp sản phẩm trang trí nội thất bằng gỗ với giá thành rẻ hơn so với giá mua bên ngoài nên các công trình do QCGL đầu tư sẽ có giá thành xây dựng thấp và giá bán cạnh tranh hơn so với các doanh nghiệp cùng ngành.
- Hiện tại, QCGL đang sở hữu nhiều quỹ đất, tổng cộng trên 5.931.000 m² diện tích sàn xây dựng (dựa trên tỷ lệ sở hữu của QCGL), những dự án có vị trí đắc địa, nằm trên các trục đường chính của Tp. HCM, tập trung ở phía Nam Sài Gòn, giáp Phú Mỹ Hưng, được hưởng các hạ tầng lân cận hoàn chỉnh, một số nằm ở quận 2, quận 3, quận 9, quận 8, huyện Bình Chánh, huyện Nhà Bè.
- Ngoài ra, các dự án của QCGL đa dạng với phân khúc sản phẩm khá, trung bình khá và các sản phẩm phục vụ cho người thu nhập thấp, vv...
- Công ty đã có 8 dự án đang hoàn thành và kinh doanh từng phần dự án (trong tổng số 15 dự án QCGL đang đầu tư) như sau:

1. Dự án Khu căn hộ cao cấp Quốc Cường Gia Lai 1:

- o Vị trí: Dự án căn hộ cao cấp Quốc Cường Gia Lai 1, tọa lạc tại 28/4 đường Trần Xuân Soạn, P. Tân Kiểng, Q.7, Tp.HCM. Ranh giới dự án gồm: Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu; Phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu; Phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu; Phía Bắc giáp đường Trần Xuân Soạn.
- o Hiện trạng: Tỷ lệ QCGL sở hữu là 90%, được xây dựng trên diện tích khuôn viên 3.535 m² ở quận 7, tổng diện tích sàn xây dựng hơn 22.977 m², tổng vốn đầu tư 208 tỷ đồng (gồm: chi phí đất 36 tỷ đồng, chi phí xây dựng và lãi vay khoảng 172,33 tỷ đồng). Đang hoàn thiện gấp rút, dự kiến tháng 08/2010 sẽ giao nhà. Đã bán 90%, còn lại Penthouse và TTTM chưa bán.
- o Doanh thu dự kiến: Dự án gồm:
 - ✓ 01 block căn hộ 21 tầng với 152 căn hộ (144 căn hộ & 8 penthouse), mức giá bán (chưa có VAT) trung bình khoảng 12,6 triệu đồng/m². Doanh thu căn hộ khoảng 221,73 tỷ đồng.
 - ✓ Trung tâm thương mại và Penthouse: mức giá bán (chưa có VAT) trung bình khoảng 20 triệu/m². Doanh thu TTTM và Penthouse khoảng 47,86 tỷ đồng.

Tổng doanh thu dự án khoảng 269,59 tỷ đồng, lợi nhuận toàn dự án khoảng 61,26 tỷ đồng. Lợi nhuận theo tỷ lệ sở hữu của QCGL là 55,13 tỷ đồng.

Hình 2: Khu căn hộ Quốc Cường Gia Lai 1



Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

2. Dự án Khu căn hộ Giai Việt:

- o Vị trí: Tọa lạc tại 340 Chánh Hưng, P.5, Q8, Tp.HCM. Ranh giới dự án bao gồm: Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu; Phía Tây giáp đường 1011 Phạm Thế Hiển; Phía Nam giáp đường Tạ Quang Bửu; Phía Bắc giáp đường 332 Chánh Hưng.
- o Hiện trạng: Tỷ lệ QCGL sở hữu là 49,90%, được xây dựng trên diện tích đất khuôn viên là 21.134 m² ở quận 8, tổng diện tích sàn khoảng 140.000 m², tổng vốn đầu tư 1.514 tỷ đồng (gồm: chi phí đất 324 tỷ đồng, chi phí xây dựng và lãi vay khoảng 1.190 tỷ đồng). Đã bán 45%/49,90%, đang xây dựng xong 40% và sẽ giao nhà vào năm 2012.
- o Doanh thu dự kiến: Dự án gồm 3 blocks căn hộ cao 30 tầng (666 căn) và ½ block TTTM cao 25 tầng. Trong đó:
 - Căn hộ:
 - Block A1: Gồm 02 đơn nguyên, 444 căn hộ, giá bán trung bình (chưa có VAT) khoảng 19 triệu đồng/m². Doanh thu căn hộ khoảng 1.114,236 tỷ đồng;
 - Block B2: Gồm 01 đơn nguyên, 222 căn hộ. Giá bán trung bình 17,3 triệu đồng/m². Doanh thu block B2 là 536,3 tỷ đồng.
 - TTTM, Penthouse và Văn phòng cho thuê sẽ bán với giá bán 25 triệu đồng/m². Doanh thu TTTM và Văn phòng cho thuê khoảng 826,9 tỷ đồng.

Tổng doanh thu dự án khoảng 2.477,4 tỷ đồng, lợi nhuận toàn dự án khoảng 963,4 tỷ đồng (đã tính cho riêng phần sở hữu của QCGL).

Hình 3: Khu căn hộ cao cấp Giai Việt



Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

3. Dự án Khu căn hộ The Mansion - 13E:

- o Vị trí: Tọa lạc mặt tiền đường Nguyễn Văn Linh, trong tổng thể dự án 32 ha khu 13E xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Tp. HCM. Ranh giới dự án gồm: Phía Bắc giáp trường học và khu nhà liên kế - khu 13E; Phía Nam giáp rạch Chồm; Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu; Phía Tây giáp rạch Mã Voi, rạch Chồm.
- o Hiện trạng: Tỷ lệ QCGL sở hữu là 100%, được xây dựng trên diện tích đất khuôn viên là 5.577 m² ở khu 13E Phong Phú, Bình Chánh, với tổng diện tích sàn hơn 32.000 m², tổng chi phí xây dựng và đất khoảng 197 tỷ đồng. Dự án đang được hoàn thiện và sẽ giao nhà vào tháng 08/2010. Đã bán 95%, còn lại Penthouse và TTTM chưa bán.
- o Doanh thu dự kiến: Dự án gồm 208 căn hộ với độ cao 16 tầng, giá bán căn hộ (chưa có VAT) vào khoảng 9,5 triệu đồng/m² và 15 triệu đồng/m² (năm 2007). Tổng doanh thu dự án khoảng 228 tỷ đồng với lợi nhuận khoảng 32 tỷ đồng.

Hình 4: Khu căn hộ The Mansion – 13E



Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

4. Dự án Khu đất nền biệt thự 13E

- o Vị trí: Trong tổng thể dự án Intresco 32ha kéo dài từ mặt tiền đường Nguyễn Văn Linh vào sâu bên trong giáp ranh rạch Chôm.
- o Hiện trạng: Tỷ lệ QCGI sở hữu là 100%, được xây dựng trên đất khuôn viên là 7.152 m², với tổng diện tích xây dựng 32.184 m². Tổng vốn đầu tư là 34,33 tỷ đồng bao gồm chi phí đất, đền bù giải tỏa và xây dựng hạ tầng. Đã hoàn chỉnh hạ tầng, đang giao nền cho khách hàng xây dựng nhà. Diện tích còn lại chưa bán khoảng 3.600 m² xây dựng khoảng 15 căn biệt thự. Dự kiến sẽ bán trong năm 2010.
- o Doanh thu dự kiến: Giá bán từ 18 đến 20 triệu đồng/m² tùy theo vị trí. Tổng Doanh thu dự kiến 71,52 tỷ. Lợi nhuận dự kiến khoảng 37,19 tỷ đồng.

5. Dự án Khu căn hộ Quốc Cường 2 đường Nguyễn Tri Phương, Bình Chánh:

- o Vị trí: Tọa lạc tại mặt tiền đường Nguyễn Tri Phương (nổi dài) xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP. HCM. Ranh giới dự án gồm: Hướng Đông – Bắc giáp công viên trung tâm và đường số 5 lộ giới 14 m; Hướng Tây – Bắc giáp lô số 3 và đường số 2 lộ giới 12 m; Hướng Đông – Nam giáp lô số 6 và đường số 3 lộ giới 14 m; Hướng Tây – Nam giáp đường Phạm Hùng lộ giới 40 m.
- o Hiện trạng và doanh thu dự kiến: Tỷ lệ QCGI sở hữu là 95%, tổng diện tích khuôn viên khu căn hộ là 16.884 m². Dự án gồm có 04 block căn hộ cao 25 đến 29 tầng (600 căn hộ trong 4 block) với tổng diện tích sàn là 80.658 m².
 - Giai đoạn 1: đang khởi công xây dựng 02 block với tổng cộng 300 căn hộ. Giá bán căn hộ trung bình 19 triệu đồng/m², doanh thu khoảng 685,148 tỷ đồng. Penthouse và TTTM sẽ bán với giá là 22 triệu đồng/m², doanh thu Penhouse và TTTM khoảng 187,175 tỷ đồng; chi phí xây dựng và lãi vay của 2 block khoảng 418,71 tỷ đồng. Lợi nhuận 02 block 335,425 tỷ đồng. Đã bán 158 căn trên tổng số 300 căn của giai đoạn 1. Đang triển khai gấp rút, dự kiến giao nhà vào cuối năm 2011.

- Giai đoạn 2: 02 block còn lại có tổng doanh thu căn hộ và TTTM khoảng 1.036,642 tỷ đồng (giá bán dự kiến 19 triệu đồng/m²). Chi phí xây dựng và lãi vay 513,623 tỷ đồng, lợi nhuận khoảng 523,019 tỷ đồng.

Lợi nhuận của 04 block 858,444 tỷ đồng. Lợi nhuận theo tỷ lệ sở hữu của QCGL chiếm 815,522 tỷ đồng.

Hình 5: Khu căn hộ cao cấp Quốc Cường Gia Lai 2



Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

6. Dự án Nhà phố liên kế khu 6B:

- o Vị trí: Tọa lạc tại mặt tiền đường Nguyễn Tri Phương, lô số 4, Khu 6B. Bao gồm 2 dãy nhà nằm vuông góc với nhau tổng cộng 72 căn nhà phố: Dãy thứ nhất – một mặt hướng ra mặt tiền đường Nguyễn Tri Phương (22 căn), một mặt hướng vào dự án Khu căn hộ Quốc Cường 2 (22 căn); dãy còn lại hướng mặt tiền đường nội bộ 14 m (27 căn). Ranh giới dự án gồm: Hướng Đông – Bắc giáp công viên trung tâm và đường số 5 lộ giới 14 m; Hướng Tây – Bắc giáp lô số 3 và đường số 2 lộ giới 12 m; Hướng Đông – Nam giáp lô số 6 và đường số 3 lộ giới 14 m; Hướng Tây – Nam giáp đường Phạm Hùng lộ giới 40 m.
- o Hiện trạng và doanh thu dự kiến: Tỷ lệ QCGL sở hữu là 100%, với diện tích khuôn viên khoảng 8.712 m² với 72 nền biệt thự và tổng diện tích sàn xây dựng là 32.722 m². Tổng vốn đầu tư dự án là 89 tỷ đồng. Dự án đang được làm hạ tầng, đã bán được 61 nền và dự kiến giao nền xây dựng nhà cho khách hàng vào tháng 09/2010. Diện tích chưa bán khoảng 800 m² và sẽ được bán hết trong năm 2010. Doanh thu của đất nền nhà phố dự kiến khoảng 89,7 tỷ đồng (do trước đây đã bán 70% với giá thấp). Lợi nhuận dự kiến là 72,28 tỷ đồng.

Hình 6: Khu nhà ở liên kế tại Dự án Lô số 4, khu 6B đường Nguyễn Tri Phương, Bình Chánh



Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

7. Dự án Văn phòng cho thuê Nguyễn Thị Minh Khai – Quận 3:

- o Vị trí: tọa lạc tại 472 Nguyễn Thị Minh Khai, P.2, Q.3, TP. HCM, đoạn đường 02 chiều ngay trung tâm quận 3 gần Ngân hàng, bệnh viện, trường học, vv.
- o Hiện trạng: Tỷ lệ QCGI sở hữu là 100%. Tổng diện tích đất khuôn viên là 670 m², diện tích sàn xây dựng 8.454,9 m², tòa nhà văn phòng cao 15 tầng. Dự án đã hoàn thiện và đưa vào sử dụng. Dự kiến sẽ bán vào quý III/2010.
- o Doanh thu dự kiến: Vào thời điểm xây dựng dự án, giá vàng SJC khoảng 12 - 13 triệu đồng/lượng, giá thép, bê tông và vật liệu xây dựng chỉ bằng 35% so với giá hiện nay. Đồng thời, trong 2 năm xây dựng, khoản vay tài trợ cho công trình dự án không được hạch toán vào chi phí lãi đi vay mà được vốn hóa vào trị giá công trình. QCGI đang thương thảo bán cả tòa nhà. Doanh thu dự kiến trên 430 tỷ đồng. Lợi nhuận khoảng 200 tỷ đồng.

Hình 7: Cao ốc văn phòng cho thuê Nguyễn Thị Minh Khai



Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

8. Dự án Khu dân cư phường 7, quận 8:

- o Vị trí: Được tọa lạc trên khu vực có tiềm năng lớn, hạ tầng nổi kết thuận lợi. Dự án cách đường Ba Tơ 100 m, cách đường Phạm Thế Hiển 200 m, cách đại lộ Nguyễn Văn Linh 600 m theo quy hoạch là đường vành đai ngoài, lộ giới 60 m, sau khi hoàn thành đường vành đai ngoài dân cư có thể đi về quận 6, quận 11, quận 5, quận 10, quận 1, quận 4, quận Bình Thạnh, quận Bình Chánh và về Miền Tây thông qua Đại lộ Đông Tây. Dự án được san lấp cao, tạo điều kiện thông thoáng, thuận lợi tránh ngập lụt, cơ sở hạ tầng hoàn thiện, đầy đủ điện nước, cây xanh và các tiện ích công cộng hoàn thiện, nhà trẻ, mẫu giáo vv...
- o Hiện trạng: Tỷ lệ QCGI sở hữu là 100%. Diện tích kinh doanh nền nhà phố và biệt thự là 7.109 m², tổng vốn đầu tư gồm chi phí đất đai và giải tỏa xây dựng hạ tầng hoàn chỉnh là 35,55 tỷ đồng. Toàn khu dự án đã được hoàn thành cơ sở hạ tầng. Đã bán 13/60 nền và dự kiến xây dựng hoàn chỉnh và bán 47 căn nhà còn lại, hoặc xây dựng hoàn thiện khép kín cho thuê nguyên khu tạo nguồn thu ổn định lâu dài cho Công ty.
- o Doanh thu dự kiến: Giá vốn đầu vào thấp trên 3 triệu đồng/m² do Công ty đã tham gia góp vốn nhận nền từ lúc các vị trí dự án này chưa có hạ tầng kết nối. Mức giá bán đã bán trung bình 15 triệu đồng/m² đất nền nhà biệt thự phố (chưa có VAT). Doanh thu dự kiến là 106,635 tỷ đồng. Lợi nhuận dự kiến 71,085 tỷ đồng.

Hình 8: Khu dân cư Phường 7, Quận 8, Tp. HCM



Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

c. Kinh doanh hàng nông sản cafe

- Với thế mạnh của vùng đất đỏ bazan màu mỡ, khí hậu ôn hoà phù hợp với việc trồng và phát triển các cây công nghiệp: hồ tiêu, cafe, cao su, ngô, sắn...., Công ty đã không bỏ lỡ cơ hội tìm kiếm lợi nhuận từ việc kinh doanh mặt hàng này.
- Sản lượng cafe tiêu thụ trong nước và xuất khẩu của Công ty hàng năm cụ thể là:
 - Năm 2008: Sản lượng cafe của Công ty hoàn toàn được tiêu thụ trong nước với 160 tấn tương đương 4,96 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 13,22% tổng doanh thu.
 - Năm 2009: Sản lượng xuất khẩu cafe đạt 1.624 tấn, tương đương 21,12 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 6,43% tổng doanh thu thuần; tiêu thụ trong nước đạt 7.616 tấn, tương đương 95,13 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 28,96% tổng doanh thu thuần. Tỷ trọng tiêu thụ của thị trường xuất khẩu (Singapore và Anh) và của thị trường nội địa trong năm này lần lượt là 17,6% và 82,4% trên tổng sản lượng tiêu thụ là 9.240 tấn..
 - Trong 6T đầu 2010: Tổng sản lượng cafe đạt 380,4 tấn tương đương 10,07 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 16,85% tổng doanh thu 6T đầu 2010.

d. Cao su:

- Là một trong số ít công ty được tỉnh Gia Lai đặt uy tín giao cho 4.000 ha cao su trên cùng một địa bàn liền kề nhau, thuận tiện cho việc trồng, chăm sóc, bảo quản rừng và giảm chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng giao thông .
- Năm 2008, Công ty đã bắt đầu khai hoang và trồng được 800 ha cao su. Dự kiến sẽ hoàn thành trồng 2.000 ha vào quý III/2010 và hoàn thành hết 4.000 ha vào quý IV/2011.
- Dự kiến năm 2013 bắt đầu thu hoạch lấy mủ của lô trồng 800 ha năm 2008 và thu tiếp theo cho những lô trồng năm 2010 và 2011. Vòng đời của 1 chu kỳ lấy mủ là 25 năm, thanh lý bán gỗ, cao su và cho trồng mới chu kỳ thứ 2 là 25 năm tiếp theo.
- Đồng thời, trong năm 2013, Công ty cũng sẽ triển khai xây dựng nhà máy chế biến mủ cao su để trực tiếp xuất khẩu.
- Và tiếp theo năm 2014 đến 2016, Công ty sẽ có nguồn thu từ lĩnh vực này. Dự kiến 4.000 ha cao su sẽ mang lại lợi nhuận cho Công ty là 350 tỷ đồng/năm sau khi trừ các chi phí và thuế.

e. Thủy điện:

- Hiện tại, Công ty đang sở hữu và trong giai đoạn thi công hai dự án thủy điện lagrai 1 với công suất 10,8 MW và lagrai 2 với công suất 7,5 MW.
- Dự kiến dự án lagrai 1 và 2 sẽ được hoàn thành và khai thác bán điện lần lượt vào quý I/2011 và quý I/2012.
- Để kịp tiến độ khai thác dự kiến, với suất đầu tư ước tính khoảng 1,1 triệu USD/MW, Công ty sẽ phải đầu tư thêm cho dự án lagrai 1 và 2 lần lượt khoảng 100 tỷ đồng và 150 tỷ đồng.
- Năm 2011, Công ty sẽ đầu tư cho 2 dự án thủy điện: Ayun Trung công suất 16,5 MW và Pleikeo công suất 13,5 MW.
- Tổng lợi nhuận ròng thu được trên tổng công suất 48,3 MW của 4 dự án thủy điện này khoảng 150 tỷ đồng/năm. Vòng đời thu được hơn 100 năm, chi phí duy tu bảo dưỡng ít.

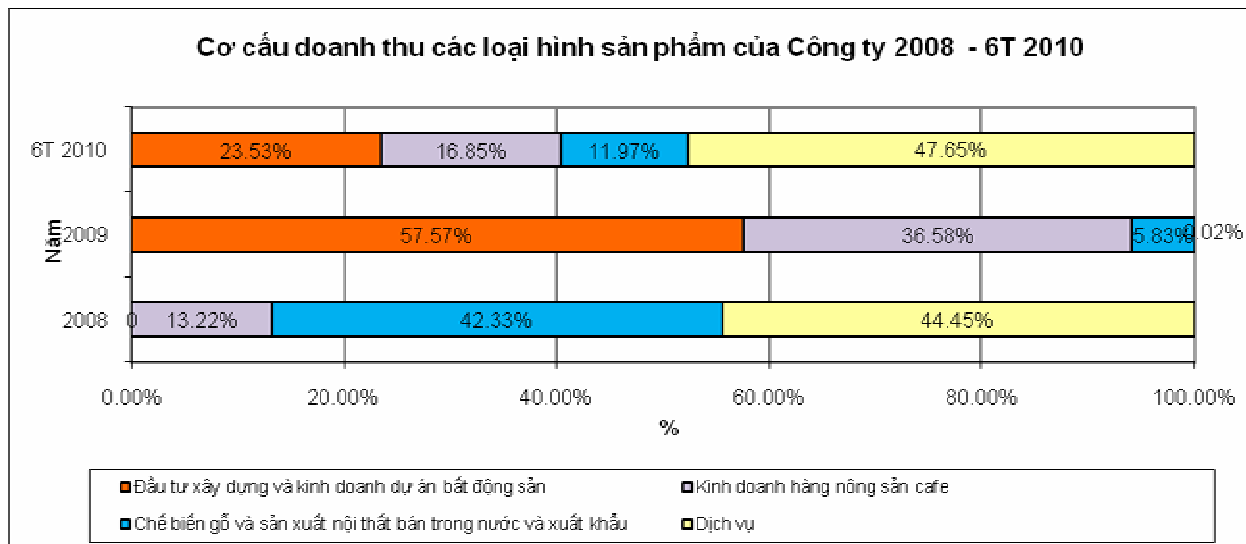
6.2 Sản lượng, doanh thu và lợi nhuận từng sản phẩm/dịch vụ

Bảng 7: Cơ cấu doanh thu các loại hình sản phẩm của Công ty 2008 – 6T đầu 2010

Stt	Sản phẩm	2008		2009		6T đầu 2010	
		Doanh thu (tr. đồng)	Tỷ trọng (%)	Doanh thu (tr. đồng)	Tỷ trọng (%)	Doanh thu (tr. đồng)	Tỷ trọng (%)
1.	Đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án bất động sản	-	-	189.112	57,57%	14.056	23,53%
2.	Kinh doanh hàng nông sản cafe	4.965	13,22%	120.146	36,58%	10.072	16,85%
3.	Chế biến gỗ và sản xuất nội thất bán trong nước và xuất khẩu	15.922	42,33%	19.112	5,83%	7.155	11,97%
4.	Hoạt động xây dựng	16.720	44,45%	69	0,02%	28.476	47,65%
Tổng cộng		37.607	100,00%	328.439	100,00%	59.760	100,00%

Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

Biểu đồ 1: Cơ cấu doanh thu các loại hình sản phẩm của Công ty 2008 – 6T đầu 2010

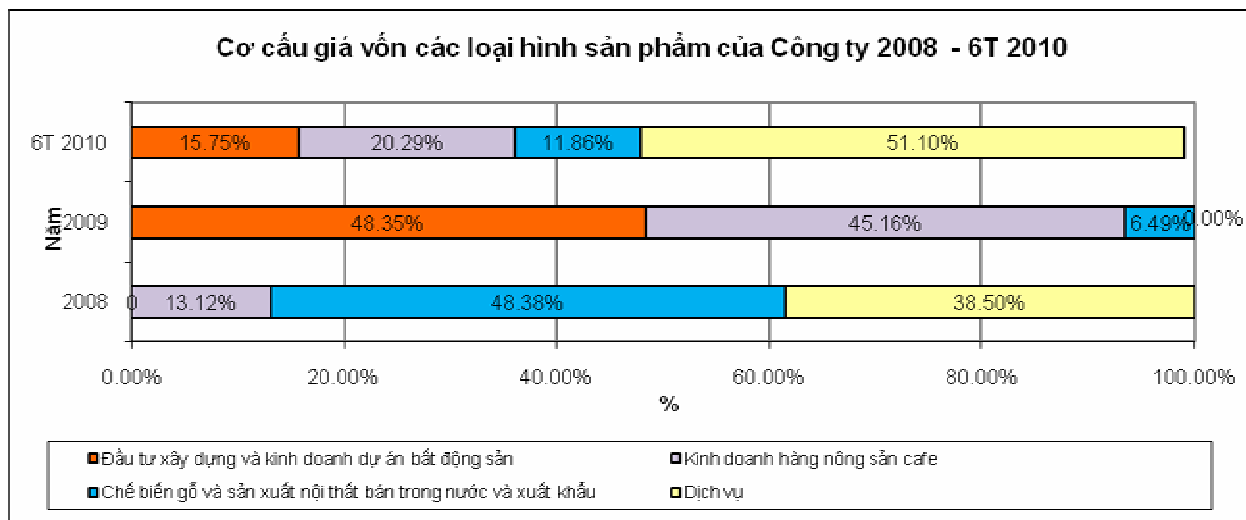


Bảng 8: Cơ cấu giá vốn các loại hình sản phẩm của Công ty 2008 – 6T đầu 2010

Stt	Sản phẩm	2008		2009		6T đầu 2010	
		Giá vốn (tr. đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá vốn (tr. đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá vốn (tr. đồng)	Tỷ trọng (%)
1.	Đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án bất động sản	-	-	137.420	48,35%	7.714	15,75%
2.	Kinh doanh hàng nông sản cafe	4.994	13,12%	128.382	45,16%	9.936	20,29%
3.	Chế biến gỗ và sản xuất nội thất bán trong nước và xuất khẩu	18.422	48,38%	18.456	6,49%	5.854	11,86%
4.	Hoạt động xây dựng	14.661	38,50%	-	-	25.460	51,10%
Tổng cộng		38.077	100,00%	284.258	100,00%	48.964	100,00%

Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

Biểu đồ 2: Cơ cấu giá vốn các loại hình sản phẩm của Công ty 2008 – 6T đầu 2010



Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp các loại hình sản phẩm của Công ty 2008 – 6T đầu 2010

Stt	Sản phẩm	2008		2009		6T đầu 2010	
		LN gộp (tr. đồng)	Tỷ trọng (%)	LN gộp (tr. đồng)	Tỷ trọng (%)	LN gộp (tr. đồng)	Tỷ trọng (%)
1.	Đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án bất động sản	-	-	51.692	117,00%	6.342	58,74%
2.	Kinh doanh hàng nông sản cafe	(29)	6,17%	(8.236)	(18,64%)	136	1,26%
3.	Chế biến gỗ và sản xuất nội thất bán trong nước và xuất khẩu	(2.500)	531,91%	656	1,48%	1.301	12,05%
4.	Hoạt động xây dựng	2.059	(438,09%)	69	0,16%	3.016	27,94%
Tổng cộng		(470)	100,00%	88.362	100,00%	21.591	100,00%

Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

Bảng 10: Cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty 2008 – 6T đầu 2010

Chỉ tiêu	2008 (theo AISC)		2008 (theo E&Y)		2009		6T đầu 2010	
	Giá trị (tr. đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (tr. đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (tr. đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (tr. đồng)	Tỷ trọng (%)
Doanh thu bán hàng	4.964	13,20%	21.135	93,58%	139.258	42,40%	10.273	17,19%
Doanh thu bán thành phẩm, nguyên vật liệu	15.921	42,34%	-	-	-	-	6.954	11,64%
Doanh thu dịch vụ	460,9	1,23%	460,9	2,04%	-	-	-	-



Chỉ tiêu	2008 (theo AISC)		2008 (theo E&Y)		2009		6T đầu 2010	
	Giá trị (tr. đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (tr. đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (tr. đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (tr. đồng)	Tỷ trọng (%)
Doanh thu bất động sản	-	-	-	-	189.112	57,58%	14.056	23,52%
Doanh thu hợp đồng xây dựng	16.260	43,24%	655,8	2,90%	-	-	28.476	47,65%
Hoa hồng chuyển nhượng căn hộ	-	-	334,09	1,48%	68,08	0,02%	-	-
Các khoản giảm trừ doanh thu (*)	-	-	-	-	-	-	-	-
Cộng	37.607	100,00%	22.586	100,00%	328.439	100,00%	59.760	100,00%

Nguồn: BCTC đã kiểm toán hợp nhất 2008, 2009 và BCTC hợp nhất 6T đầu 2010 của CTCP Quốc Cường Gia Lai

Ghi chú:

- (*) bao gồm hàng bán bị trả lại;
- Năm 2008: Doanh thu bán hàng bao gồm: Doanh thu từ bán nội địa café và xuất khẩu gỗ;
- Năm 2009: Doanh thu bán hàng bao gồm: Doanh thu từ bán gỗ và xuất khẩu café.

Bảng 11: Cơ cấu giá vốn hàng bán của Công ty 2008 – 6T đầu 2010

Chỉ tiêu	2008 (theo AISC)		2008 (theo E&Y)		2009		6T đầu 2010	
	Giá trị (tr. đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (tr. đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (tr. đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (tr. đồng)	Tỷ trọng (%)
Giá vốn hàng bán	4.994	13,12%	23.450	93,60%	146.837	51,66%	15.790	32,25%
Giá vốn bất động sản	14.661	38,50%	1.603	6,40%	137.420	48,34%	7.714	15,75%
Giá vốn bán thành phẩm, nguyên vật liệu	18.422	48,38%	-	-	-	-	25.460	52,00%
Cộng	38.077	100,00%	25.054	100%	284.258	100%	48.964	100,00%

Nguồn: BCTC đã kiểm toán hợp nhất 2008, 2009 và BCTC hợp nhất 6T đầu 2010 của CTCP Quốc Cường Gia Lai

Ghi chú: Năm 2008, do các dự án bất động sản của Công ty mới bắt đầu khởi công xây dựng nên giá vốn ở mảng này không cao.

6.3 Nguyên vật liệu

a. Nguồn nguyên vật liệu

- Mảng kinh doanh chính của Công ty hiện nay là đầu tư và kinh doanh bất động sản, do đó, vật liệu xây dựng là nguồn nguyên vật liệu chính, chiếm 40% giá vốn bất động sản nhưng so với giá vốn hàng bán là không đáng kể của toàn Công ty.

- Nhà cung cấp nguyên vật liệu xây dựng chính của Công ty bao gồm: CTCP Đầu tư Thương mại SMC (cung cấp thép); CTCP Điện máy R.E.E (cung cấp máy lạnh); CTCP Thương mại Đầu tư & Xây dựng 424 (cung cấp kiếng); Công ty TNHH Kỹ nghệ Toàn Tâm (cung cấp thang máy), CTCP Trang trí Nội thất Đồng Đô (cung cấp thạch cao), Công ty TNHH Xây dựng Hợp lực (đá granite, marble), Công ty TNHH YNG HUA (cung cấp nhôm) vv.
- Chất lượng nguyên vật liệu luôn là một trong những tiêu chí lớn được Công ty đưa ra để lựa chọn nhà cung cấp. Do đó, Công ty chỉ mua nguyên vật liệu xây dựng từ những nhà cung cấp lớn, có uy tín trong lĩnh vực xây dựng trong nước để sử dụng trong các công trình của Công ty. Bên cạnh đó, tùy vào vị trí thi công của công trình mà Công ty sẽ lựa chọn nhà cung cấp thích hợp nhằm giảm thiểu tối đa chi phí vận chuyển, giá thành phù hợp để nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh.
- Ngoài ra, Công ty cũng phải mua nguyên liệu gỗ để phục vụ cho lĩnh vực chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm nội thất của Công ty, tuy nhiên chi phí cho nguyên liệu này cũng phần nào được hạn chế do Công ty được tỉnh Gia Lai ưu tiên phân bổ nguồn gỗ đủ để cung cấp cho việc chế biến của Công ty mà không phải nhập khẩu nên không chịu ảnh hưởng bởi sự thay đổi giá cả của thị trường nhập khẩu nguyên liệu gỗ.

b. Sự ổn định của các nguồn cung cấp

Để hạn chế tối đa những ảnh hưởng do biến động giá cả của nguyên vật liệu đến hoạt động xây dựng và lợi nhuận, Công ty duy trì quan hệ tốt với các nhà cung cấp nhằm đảm bảo nguồn nguyên vật liệu đầu vào được cung cấp với giá cả hợp lý, chất lượng ổn định.

c. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận

- Nguyên vật liệu xây dựng cơ bản (sắt thép, xi măng v.v...) là yếu tố đầu vào quan trọng ảnh hưởng đến giá thành sản phẩm trong hoạt động kinh doanh xây dựng của Công ty. Sự biến động giá nguyên vật liệu xây dựng cùng với việc giá xăng dầu trong thời gian qua đã có tác động phần nào lên hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh bất động sản của Công ty. Nhưng đến nay thì riêng về giá thép đang giảm rất đáng kể, và nguyên liệu này chiếm 15% giá trị xây dựng công trình của Công ty.
- Cụ thể:
 - Trong năm 2008 và quý I/2009, thế giới rơi vào cuộc khủng hoảng kinh tế trầm trọng, khiến cho hầu hết các lĩnh vực kinh doanh đều bị ảnh hưởng, thị trường bất động sản không tránh khỏi sự đóng băng, giá cả các mặt hàng nguyên vật liệu liên tục tăng cùng lãi suất Ngân hàng không ổn định làm ảnh hưởng đến giá thành sản phẩm cũng như tiến độ thi công của công trình. Trong khi đó, các sản phẩm bất động sản cũng giảm giá, các chương trình khuyến mãi cũng được thực hiện để thích nghi với thị trường và để thu hút khách hàng nhưng nguồn cầu vẫn rất hạn chế. Sự đóng băng của thị trường bất động sản đã dẫn đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty bị ảnh hưởng.
 - Kể từ quý II/2009, thị trường nguyên vật liệu nói chung tương đối ổn định các công trình dần thi công ổn định trở lại, các sản phẩm được hoàn thành để bán và bàn giao cho khách hàng.

6.4 Chi phí sản xuất

a. Chi phí sản xuất

Bảng 12: Chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty 2008 – 6T đầu 2010

Yếu tố chi phí	2008 (theo AISIC)		2008 (theo E&Y)		2009		6T đầu 2010	
	Giá trị (tr. đồng)	% DTT	Giá trị (tr. đồng)	% DTT	Giá trị (tr. đồng)	% DTT	Giá trị (tr. đồng)	% DTT
Giá vốn hàng bán	38.077	101,25%	25.054	110,92%	284.258	86,55%	48.964	81,93%
Chi phí tài chính	22.979	61,10%	18.997	84,11%	181.203	55,17%	27.374	45,81%



	2008 (theo AISC)		2008 (theo E&Y)		2009		6T đầu 2010	
Chi phí bán hàng	2.260	6,01%	2.487	11,02%	2.449	0,75%	541,1	0,91%
Chi phí QLDN	8.985	23,89%	8.093	35,83%	12.366	3,77%	8.076	13,51%
Chi phí khác	301	0,80%	301	1,33%	4.807	1,46%	325	0,54%
Tổng chi phí	72.602	193.05%	54.933	243,21%	485.084	147,69%	85.280	142,70%

Nguồn: BCTC đã kiểm toán hợp nhất 2008, 2009 và BCTC hợp nhất 6T đầu 2010 của CTCP Quốc Cường Gia Lai

Ghi chú: (*) Số liệu kiểm toán từ ngày 26/03/2007 đến ngày 31/12/2007 từ khi Công ty hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần.

❖ **Lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản:**

- Vì đây là lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty và do đặc thù ngành nên chi phí, giá vốn của lĩnh vực này cao hơn hẳn so với lĩnh vực hàng nông sản cafe và chế biến gỗ của Công ty.
- Việc kiểm soát chi phí sản xuất sản phẩm dịch vụ và thời gian đầu tư các dự án là rất quan trọng vì nó ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Tỷ trọng Giá vốn hàng bán (GVHB)/Doanh thu thuần (DTT) giảm dần qua các năm, cụ thể năm 2008: 110,92% (chi phí GVHB và DTT của năm 2008 là từ mảng hoạt động kinh doanh gỗ, chưa có bất động sản), năm 2009: 86,55%. Nguyên nhân chính là do Công ty kiểm soát được chi phí đầu vào, tiến hành hoạch toán doanh thu được cho các sản phẩm căn hộ đã bán vào những năm trước.
- Lưu ý rằng với đặc thù kinh doanh của ngành bất động sản (BDS), việc lựa chọn hoạch toán doanh thu theo nguyên tắc kế toán nào sẽ ảnh hưởng rất nhiều đến kế hoạch doanh thu cũng như chi phí của một Công ty. Đối với QCGL, Công ty đã và đang thực hiện nguyên tắc hoạch toán doanh thu theo phương pháp toàn phần (nghĩa là chỉ được phép hoạch toán doanh thu khi Công ty bàn giao căn hộ cho người mua), việc doanh thu tăng đột biến trong năm 2009 là do một số dự án đất đã thực hiện trong thời gian trước đây nhưng chưa được ghi nhận và năm 2009 mới được ghi nhận doanh thu. Về chi phí của QCGL năm 2009 cũng đã có sự tăng trưởng đột biến so với năm 2008 vì Công ty đã đầu tư xây dựng các dự án căn hộ nên đã ghi nhận chi phí thực tế phát sinh của phần công việc đã hoàn thành trong năm nhưng phần doanh thu đối ứng vẫn chưa được ghi nhận trong năm 2009 mà sẽ ghi nhận trong năm 2010 khi giao nhà cho khách hàng. Với cách hoạch toán toàn phần nêu trên, GVHB của các năm liền kề sau sẽ giảm đáng kể do Công ty đã đầu tư chi phí trong giai đoạn xây dựng dở dang ở những năm trước. Doanh thu của năm nay và năm liền kề sẽ được ghi nhận và tăng rất cao kéo theo lợi nhuận cũng tăng vì phần lớn chi phí đã ghi nhận vào các năm trước.
- Ngoài ra, việc tính toán tỷ lệ chi phí kinh doanh trên doanh thu thuần của QCGL để so sánh qua các năm hoặc với các công ty khác cùng ngành cũng không thực sự phản ánh đúng tình hình chi phí của QCGL cho các năm. Lý do là vì mỗi một dự án BDS của QCGL là một công ty độc lập, việc bán các dự án này theo hình thức bán bớt cổ phần trong mỗi dự án sẽ không được xem là doanh thu bán hàng của Công ty mà là doanh thu tài chính. Ví dụ: điển hình như năm 2009, tổng doanh thu thuần của QCGL là 328 tỷ đồng và doanh thu tài chính là 282 tỷ đồng, GVHB là 284 tỷ đồng và chi phí tài chính là 181 tỷ đồng (bao gồm 19 tỷ đồng là chi phí lãi vay). Nếu tính gộp các doanh thu và chi phí nêu trên thì tỷ lệ chi phí vốn trên doanh thu sẽ chỉ là 76,23%, thay vì là 86,55% như cách tính được quy định.

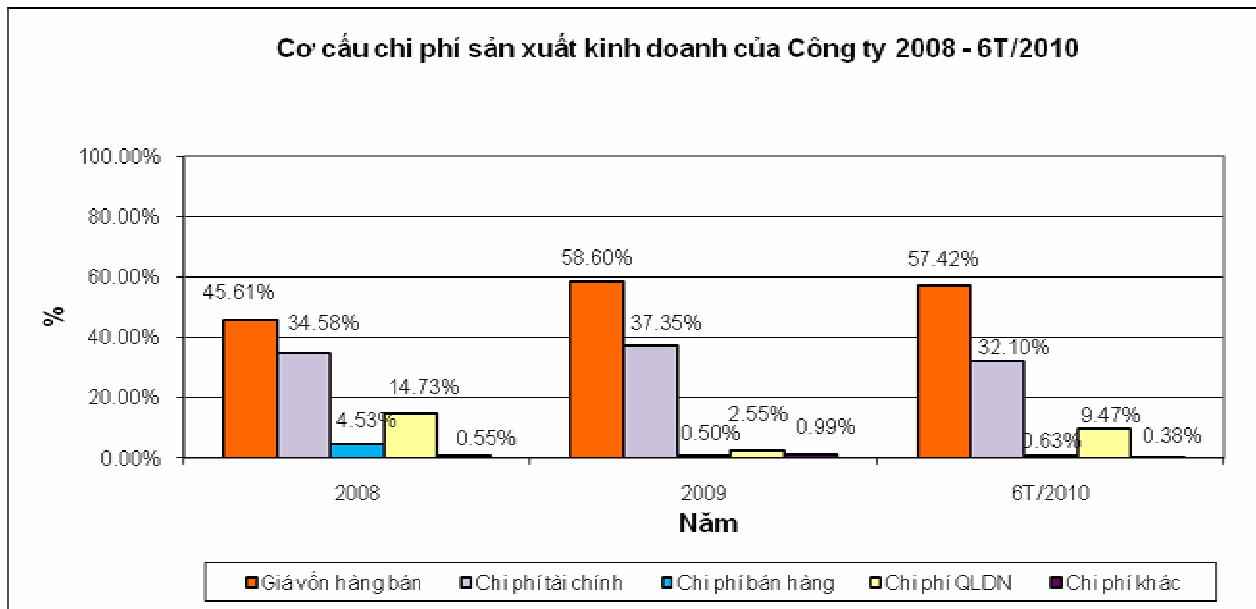
❖ **Lĩnh vực kinh doanh hàng nông sản cafe:**

Đối với lĩnh vực này thì chi phí lớn nhất là chi phí Công ty dùng để mua thành phẩm cafe từ các nhà cung cấp như: Công ty TNHH Trung Hiếu, Công ty TNHH Thương mại Đại Thành và Công ty TNHH Vĩnh Nghiệp. Giá vốn cho lĩnh vực này chiếm 13,12%, 45,16% và 20,29% trên tổng giá vốn hàng bán của Công ty lần lượt trong các năm 2008, 2009 và 6 tháng đầu 2010.

❖ **Lĩnh vực chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm nội thất:**

Cũng như các doanh nghiệp chế biến gỗ khác, chi phí cho nguyên liệu gỗ luôn chiếm tỷ trọng cao nhất trong giá vốn của riêng lĩnh vực này, đối với QCGL tỷ trọng này khoảng 50% – 60%. Tuy nhiên, Công ty có lợi thế là được tỉnh Gia Lai ưu tiên phân bổ nguyên liệu gỗ mà không phải nhập khẩu như hầu hết các doanh nghiệp cùng ngành khác nên chi phí về khoản này của Công ty sẽ được hạn chế đi phần nào nếu so với việc chênh lệch hoặc biến động tỷ giá nhập khẩu. Giá vốn lĩnh vực gỗ của Công ty chiếm 48,38%, 6,49% và 11,86% trên tổng giá vốn hàng bán của Công ty lần lượt trong các năm 2008, 2009 và 6 tháng đầu 2010. Đồng thời, lĩnh vực này nằm trong mô hình hoạt động kinh doanh gắn kết của Công ty nên Công ty có thể tận dụng hỗ trợ giảm thiểu chi phí nguyên vật liệu xây dựng, nhất là cho công việc trang trí nội thất đối với các sản phẩm căn hộ cao cấp của Công ty.

Biểu đồ 3: Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty 2008 – 6T đầu 2010



Ghi chú: Cơ cấu từng loại chi phí được dựa trên tổng chi phí.

b. Chính sách quản lý chi phí

- Để giảm tối đa chi phí vận chuyển, và nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty đã chọn những nhà cung cấp có uy tín và có vị trí gần những khu vực dự án đầu tư xây dựng của Công ty.
- Với mục đích quản lý sử dụng vốn đầu tư trong từng giai đoạn thực hiện dự án theo phương án tốt nhất, Công ty chỉ đầu tư khởi công xây dựng những dự án đã bán khoảng từ 50% - 70% trên tổng dự án.
- Ngoài ra, Công ty có đủ nguồn gỗ để phục vụ các công trình của QCGL trong 10 năm do nhà máy gỗ của QCGL sản xuất và cung cấp. Riêng mặt hàng này góp phần làm giảm giá thành xây dựng khoảng 15% - 20% trên tổng chi phí đầu tư xây dựng của Công ty so với giá mua bên ngoài và Công ty cũng sẽ kiểm soát được chất lượng sản phẩm gỗ để đáp ứng nhu cầu của khách hàng.

6.5 Trình độ công nghệ

❖ **Lĩnh vực kinh doanh hàng nông sản cafe**



Do mặt hàng này Công ty chỉ kinh doanh dưới hình thức mua bán thành phẩm, ký hợp đồng mua cafe đúng tiêu chuẩn xuất khẩu để xuất cho các khách hàng quốc tế nên Công ty hoàn toàn không sản xuất. Do đó, Công ty không có bất cứ nhà xưởng hay máy móc để phục vụ cho lĩnh vực này.

❖ Lĩnh vực chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm nội thất

- Công ty liên tục đầu tư thêm các trang thiết bị, máy chuyên dụng và công nghệ mới nhằm thực hiện đầy đủ các yêu cầu của hệ thống quản lý chất lượng. Tất cả những điều này đều với mục đích cuối cùng là đem đến cho người tiêu dùng những sản phẩm gỗ với chất lượng tốt nhất và đạt hiệu quả trong việc kiểm soát chi phí của Công ty.
- Quy trình sản xuất sản phẩm gỗ như sau:
 - Gỗ tròn nhập về sau đó chuyển sang máy CD xẻ ra từng qui cách được chỉ định, đưa vào lò luộc gỗ, tẩm để chống mối mọt.
 - Tiếp đến cho vào lò sấy khô. Thời gian sấy từ 15 - 20 ngày liên tục nhiệt độ. Trung bình 55°C – 75°C. Ra lò chuyển đi chế biến. Giai đoạn chế biến bao gồm:
 1. Rong phôi (sơ chế): Rong ra từng qui cách sản phẩm được qui định (máy rong YER 303).
 2. Bào 4 mặt (tinh chế): Bào phôi ra đúng theo qui cách sản phẩm (Máy bào 4 mặt Seng Yuan BR80 Đài Loan).
 3. Máy đánh mộng (Finger): Đánh mộng răng cưa để ghép nối chiều dài.
 4. Máy ghép dọc: Nối lại những thanh gỗ đã đánh mộng (Finger) thành chiều dài đúng qui cách.
 5. Bào 4 mặt (tinh chế): Bào 4 mặt chiều dài (đã ghép ngang xong).
 6. Máy ghép ngang: Ghép các thanh nhỏ thành những tấm ván mặt lớn đúng theo qui cách sản phẩm.
 7. Máy chà nhám thùng (khổ 1,2 m): Chà phẳng 2 mặt tấm ván đúng chiều dày.
 8. Tinh chế đưa vào dây chuyền máy tạo hình đánh tubi từng công đoạn để tạo thành các sản phẩm: Kệ bếp, kệ tivi, tủ âm tường, ván sàn.
 9. Sơn sản phẩm:
 - Sản phẩm được sơn công nghệ khép kín;
 - Lót bề mặt 3 lớp;
 - 1 nước phủ bề mặt.
 10. KCS (kiểm tra chất lượng cuối):
 - Các sản phẩm được kiểm tra từng chi tiết qui cách, sơn bề mặt;
 - Sản phẩm không đạt theo tiêu chuẩn loại ra và sơn sửa lại;
 - Đóng gói các sản phẩm được xếp gọn có 1 lớp mút giữa 2 sản phẩm dai cứng và đóng gói, xuất vào công trình.

Một số hình ảnh về quy trình chế biến gỗ

Gỗ nguyên liệu



Xẻ gỗ



Phôi gỗ



Luộc, tẩm



Sấy



Đánh mộng





Ghép



Bào, xẻ



Chà



Sơn 1



Sơn 2



Kiểm hàng



Thành phẩm 1



Thành phẩm 2



Thành phẩm cuối cùng



Đóng gói



Hoàn thành xuất xưởng



Nhà máy



- Quy trình thực hiện dự án bất động sản như sau:
 - Thực hiện các công tác đền bù giải tỏa mặt bằng;
 - Thiết kế chi tiết dự án;
 - Phát triển dự án: Lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở, phê duyệt dự án, triển khai dự án;
 - Kinh doanh thực hiện dự án;

- Hậu mãi.

6.6 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ

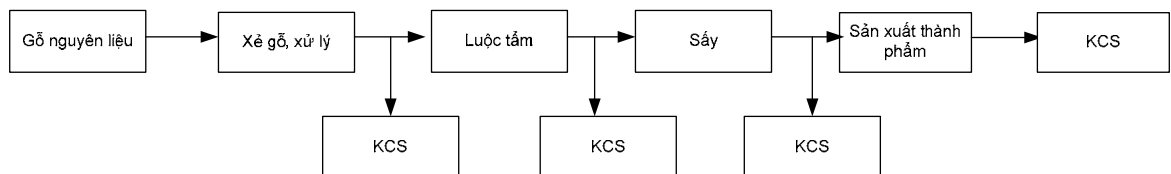
❖ Lĩnh vực kinh doanh hàng nông sản cafe

Khi hàng đã tịnh bao xong, trước khi được đưa đi tiêu thụ, sản phẩm cafe của Công ty luôn được chứng nhận Kiểm dịch thực phẩm của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn.

❖ Lĩnh vực chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm nội thất

- Hệ thống quản lý chất lượng sản phẩm gỗ nội thất của Công ty được áp dụng theo tiêu chuẩn ISO 2001.
- Phòng kiểm tra chất lượng sản phẩm: Hiện tại, Công ty đang áp dụng cơ chế kiểm soát chất lượng sản phẩm (KCS) theo từng công đoạn, sản phẩm được kiểm tra qua mỗi công đoạn sản phẩm nhằm bảo quản, phát hiện lỗi của sản phẩm và khắc phục kịp thời. Sản phẩm không đạt chất lượng sẽ không được xuất ra thị trường.
- Quy trình kiểm tra chất lượng sản phẩm gỗ như sau:

Hình 9: Quy trình kiểm tra chất lượng sản phẩm gỗ



❖ Lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản

- Về mảng xây dựng: Công ty ký hợp đồng thuê công ty chuyên về lĩnh vực xây dựng. Tuy nhiên, để quản lý tốt về mặt chất lượng cũng như giá thành để cạnh tranh với các công ty cùng ngành, QCGL đã góp vốn mua cổ phần của các công ty xây dựng này với tỷ lệ chi phối. Bên cạnh đó, QCGL trực tiếp cung cấp các nguyên vật liệu và sản phẩm từ gỗ như toàn bộ hệ thống cửa gỗ, sàn gỗ, kệ bếp, tủ áo, vv... để Công ty chủ động trong khâu xây dựng. Công ty làm đúng quy định của bộ xây dựng về chất lượng xây dựng. Có 3 bên kiểm tra chéo lẫn nhau :
 1. Thành lập Ban Quản lý Công trình của công ty xây dựng;
 2. QCGL thành lập Ban Quản lý để kiểm tra chất lượng nguyên vật liệu đầu vào như bê tông, thép, gạch, xi măng, các thiết bị điện lạnh, thang máy, phòng cháy chữa cháy, các vật tư phục vụ cho công trình v.v... và ký Biên bản nghiệm thu giao nhận chất lượng sản phẩm và các vật tư trước khi đưa vào thi công xây dựng;
 3. Về chất lượng thi công công trình, QCGL ký hợp đồng thuê đơn vị có chức năng chuyên ngành giám sát, kiểm tra chất lượng công trình, phân công trực 24/24 trong thời gian đơn vị thi công hoạt động, vì các hạng mục phải được nghiệm thu ký Biên bản cho ba bên trước khi làm xong mỗi công đoạn. Ví dụ: sau làm xong phần thép, phải được nghiệm thu tại công trường ký biên bản 3 bên trước khi cho phép đổ bê tông. Bê tông được bơm vào từng hạng mục cũng phải được lấy mẫu bê tông đi giám định các tổ mẫu, nếu kết quả cho thấy bê tông không đạt chất lượng, không đúng mặc quy định thì đơn vị cung cấp bê tông chịu trách nhiệm và bồi thường toàn bộ chi phí tháo dỡ do bên giám sát chất lượng và chủ đầu tư yêu cầu. Do đó, việc quản lý, kiểm tra chất lượng ở từng mảng công trình xây dựng của Công ty rất chặt chẽ và quản lý rất nghiêm ngặt. Bên cạnh đó, QCGL vừa là chủ đầu tư, vừa là công ty mẹ của công ty xây dựng nên Công ty đưa ra quy định kiểm tra nghiêm ngặt về chất lượng, vật tư phục vụ công trình cũng như chất lượng thi công.

- Về mảng phát triển xin đầu tư dự án: Công ty thực hiện công tác phát triển dự án theo mô hình quản lý dự án với các bước công việc như sau:
 1. Lập hồ sơ pháp lý, thỏa thuận đền bù, hợp đồng đền bù để lập bản vẽ thu hồi và giao đất;
 2. Lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở, phê duyệt dự án trình UBND các huyện tỉnh, thành phố;
 3. Trình duyệt quy hoạch, đóng tiền sử dụng đất, khấu trừ tiền đền bù, xin giấy phép san lấp thi công hạ tầng, thiết kế tổng thể trình duyệt 1/500;
 4. Lập hợp đồng với công ty tư vấn thiết kế để lập thiết kế, tính hạch toán toàn bộ dự toán hạ tầng kỹ thuật, phân tích giá cả hợp lý và chọn công ty tư vấn quản lý;
 5. Tổ chức đấu thầu hoặc chỉ định thầu để lựa chọn đơn vị thi công, kiểm tra hợp đồng thi công, hợp đồng giám sát thi công;
 6. Theo dõi thi công, tiến độ đầu tư, nghiệm thu và thanh lý hợp đồng;
 7. Giao đất, quản lý quy hoạch, xây dựng và ký hợp đồng xây dựng, thủ tục hoàn công với khách hàng;
 8. Quản lý chất lượng công trình:
 - ✓ Nguyên vật liệu cung cấp cho các công trình được mua từ những nhà cung cấp lớn, có uy tín trong ngành vật liệu xây dựng như Công ty SMX, Trung Dũng, Đông Tây...(cung cấp sắt Povina); Công ty Larfarge; Á Châu, Mêkông (cung cấp bê tông); Ông nhựa Bình Minh (hệ thống nước của các tòa nhà); Cáp Cadivi; Thiết bị vệ sinh American Standard; Sơn nước Dulux... Do đó, các công trình do QCGL làm chủ đầu tư luôn được đảm bảo chất lượng.
 - ✓ Thực hiện xây dựng theo đúng quy hoạch, thực hiện giám sát, kiểm tra và nghiệm thu đúng theo qui phạm, quy định của Bộ Xây dựng quy định theo tiêu chuẩn XD VN, đảm bảo chất lượng nhà ở, công trình. Do những biện pháp quản lý nghiêm ngặt với việc tổ chức giám sát của chủ đầu tư và tư vấn giám sát, tất cả các công trình đều thi công đúng tiến độ, đúng chất lượng và đúng thiết kế được duyệt.
 9. Nghiệm thu công trình:
 - ✓ Giám sát, kiểm tra chất lượng và nghiệm thu công trình là khâu hết sức quan trọng trong lĩnh vực xây dựng vì đây là yếu tố quyết định đến chất lượng công trình. Nhận thức được tầm quan trọng đó, Công ty đã ký kết hợp đồng với các đơn vị tư vấn giám sát có uy tín tiêu biểu như: Trung tâm Nghiên cứu Công nghệ và Thiết bị Công nghiệp – Trường Đại học Bách Khoa Tp.HCM với đội ngũ kỹ sư giỏi, chuyên nghiệp; Đơn vị kiểm tra chất lượng công trình như: Công ty Đông Thăng Long.
 - ✓ Trong quá trình thi công, kỹ sư và chuyên gia của đơn vị giám sát được mời để tiến hành trực tiếp giám sát tại hiện trường, nghiệm thu từng bộ phận, từng hạng mục và nghiệm thu sơ bộ hoàn công công trình. Sau khi nghiệm thu sơ bộ được thông qua, chủ đầu tư, đơn vị giám sát và nhà thầu cùng tiến hành nghiệm thu. Sau khi nghiệm thu đạt yêu cầu sẽ mời ban ngành liên quan của Nhà nước tiến hành nghiệm thu hoàn công và toàn bộ công trình chỉ được bàn giao khi nghiệm thu đạt yêu cầu.

6.7 Hoạt động Marketing

- Tham gia các hội chợ triển lãm hàng trang trí nội thất nhằm giới thiệu sản phẩm đến với khách hàng tiêu dùng trong nước và quốc tế.
- Xây dựng nhà mẫu cho mỗi dự án căn hộ nhằm quảng bá sản phẩm và tạo uy tín đối với khách hàng. Ngoài ra, Công ty còn có nhiều ưu đãi dành cho khách hàng mua căn hộ, vv.
- Công ty hiện có những chương trình đào tạo các cán bộ trẻ có năng lực, ưu tiên sinh viên mới ra trường tham gia vào các hoạt động tiếp thị sản phẩm tại phòng kinh doanh cũng như các hội chợ được tổ chức tại Việt Nam và quốc tế mà Công ty có kế hoạch tham gia trong tương lai..



- Đặc biệt, Công ty có kênh phân phối sản phẩm căn hộ và nhà ở riêng biệt cùng với đội ngũ nhân viên bán hàng giàu kinh nghiệm và nắm rõ thị trường.

a. Khách hàng

- Hiện nay, đối với các dự án về căn hộ, khách hàng có nhu cầu mua để ở chiếm tỷ trọng khoảng 65% - 70% trên toàn dự án, còn lại là nhu cầu mua để kinh doanh. Ngoài ra, Công ty còn có các khách hàng đầu tư tiềm năng và đã gắn bó thân thiết với Công ty trong thời gian dài vừa qua.
- Về lĩnh vực đồ trang trí nội và ngoại thất, ngoài việc cung cấp cho những dự án nhà ở của Công ty còn xuất khẩu qua thị trường Nhật (chỉ riêng năm 2007) và dự kiến sẽ xuất khẩu sản phẩm đồ gỗ cho thị trường một số nước khác trong tương lai.
- Về lĩnh vực nông sản café: Ngoài việc tiêu thụ trong nội địa, Công ty còn xuất khẩu qua các quốc gia như Singapore và Anh (chỉ riêng trong năm 2009) với sản lượng rất lớn mang lại doanh thu cao cho Công ty.

b. Chính sách bán hàng

- Bán qua đại lý;
- Bán trực tiếp cho khách hàng (bao gồm cả hình thức bán sỉ và lẻ sản phẩm của Công ty). Ngoài ra, tùy từng dự án Công ty còn có những hình thức chiết khấu (tùy số lượng sản phẩm mà có mức chiết khấu phù hợp, thường thì khoảng 3% - 7% đã bao gồm VAT) cũng như khuyến mãi trực tiếp cho khách hàng.
- Hiện tại, Công ty phân phối sản phẩm căn hộ qua phòng kinh doanh với đội ngũ nhân viên được đào tạo kinh nghiệm trong lĩnh vực bán sản phẩm này.
- Ngoài ra, Công ty cũng có tham gia các hoạt động xã hội như:
 - Đóng góp vào quỹ an sinh xã hội cho người nghèo và tài trợ mở đường bay thẳng Pleiku – Gia Lai;
 - Đóng góp trên 2 tỷ đồng vào Quỹ học bổng Nay Der của tỉnh Gia Lai năm 2009 – 2010;
 - Xây dựng trường Làng Chăm và trường Làng Lũ ở Xã Iağrang, huyện Iağrai.

6.8 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

- Logo Công ty:



- Mô tả logo:
 - Hai chữ cái đầu Quốc Cường (QC) lồng nhau nói lên sự đoàn kết trong tập thể Công ty;
 - Màu cam: Thể hiện sức mạnh, thể mạnh của Công ty;
 - Màu xanh: Thể hiện sự thông minh, quyết đoán, nhạy bén của người lãnh đạo đứng đầu Công ty.
- Ý nghĩa logo:
 - Logo tên công ty Quốc Cường – Gia Lai được bao vòng lại Ý muốn nói lên tương lai Công ty QCGL sẽ có mặt khắp nơi trên thị phần Quốc tế;
- Nhãn hiệu Công ty đang được đăng ký độc quyền tại cục Sở hữu Trí tuệ.



6.9 Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 13: Các hợp đồng lớn đã ký kết và đang thực hiện với các nhà thầu, nhà cung cấp của Công ty đến thời điểm hiện tại

STT	Số HĐ	Thời gian	Nội dung	Đối tác	Giá trị (đồng)	Ghi chú
1.	1804/HĐKT	18/04/2009	Thi công sàn, hầm	Cty TNHH TMXD ĐTPT Nhà Hưng Thịnh	21.033.500.000	6B
2.	3112/HĐKT	31/12/2009	Khung xây thô hoàn thiện	Cty TNHH TMXD ĐTPT Nhà Hưng Thịnh	416.392.000.000	6B
3.	0912/QCGL	4/12/2009	Mua thiết bị tua bin	Gentle(.k) International	38.892.600.000	Thủy điện lagrai 1
4.	01/12/HĐ - XD	20/12/2009	Thi công xây dựng đập dâng, đập tràn, cống xả cát cửa lấy nước, dẫn dòng thi công	CTCP ConTrexim Bình Định	49.874.000.000	Thủy điện lagrai 1
5.	03/01/2009	19/01/2009	Thi công đường vận hành T1.T1A.T2.T11	CTCP Quốc Cường (Khang Hưng)	10.049.506.280	Thủy điện lagrai 1
6.	01/02/2009	12/02/2009	Thi công kênh chuyển nước, kênh tự điều tiết	CTCP Quốc Cường	18.753.535.859	Thủy điện lagrai 1
7.	46/2009/HĐKT	14/09/2009	Gia công lắp đặt đường Ống áp lực	Công ty Điện Gia Lai	10.096.800.000	Thủy điện lagrai 1
8.	1/03/HĐXD-QC	20/03/2010	Thi công nhà máy, kênh xả, cửa nhận nước	CTTNHH XD TM Tấn Đạt	25.834.990.000	Thủy điện lagrai 1
9.	2/12/HĐ-XD-QCGL& TT	21/12/2009	Thi công kênh chuyển nước, kênh hộp, Bể lắng cát, Bể áp Lực	Cty TNHH Tiền Giang Tấm Đức	11.470.000.000	Thủy điện lagrai 1
10.	015//HĐCG-QCGL	02/01/2009	Cung cấp cây giống cao su	DNTN Thanh Tâm	2.310.000.000	Cao su
11.	07/QC-KH/2008	10/04/2008	Khai hoang móc	DNTN Đồng Đức	2.600.000.000	Cao



STT	Số HĐ	Thời gian	Nội dung	Đối tác	Giá trị (đồng)	Ghi chú
			rễ cây			Su
12.	08/2010/QC-AT	01/04/2010	Khai hoang mố rễ cây	CTCP An Thuận	1.300.000.000	Cao su
13.	002/2010/HĐXL	15/05/2010	Thi công đường cấp phối	Cty TNHH XD Phú Minh	803.800.000	Cao su
14.	002/HĐXL	15/01/2010	Thi công đường cấp phối	Cty TNHH MTV Thi Uyên	1.101.700.000	Cao su
15.	06/2010/QC-TU	03/03/2010	Khai hoang mố rễ cây	Cty TNHH MTV Thi Uyên	2.600.000.000	Cao su
16.	03/HDDKT-DP 2010	28/5/2010	Thiết kế xây dựng chung cư Detesco	Công ty TNHH tư vấn DP	3.410.000.000	-
17.	05/Cty- ĐTL	06/5/2010	Kiểm tra, cấp chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực và chứng nhậ sự phù hợp về chất lượng công trình	Cty TNHH TM và KĐ XD Đông Thăng Long	300.000.000	Khu căn hộ QC II
Tổng cộng					616.822.432.139	

Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

Bảng 14: Các hợp đồng lớn về bán sản phẩm của Công ty đến thời điểm hiện tại

STT	Ngày hợp đồng	Đối tác	Giá trị (đồng)	Ghi chú
I. Bất động sản				
1.	06/12/2009	Cty TNHH ĐTPTNhà & Hạ tầng Thanh Thế	8.170.311.600	
2.	08/12/2009	CTCP Cáp và Vật liệu Viễn thông (Sacom)	536.300.000.000	Giai Việt
3.	09/10/2009	CTCP Cáp và Vật liệu Viễn thông (Sacom)	83.326.508.400	Hiệp Phú
4.	28/07/2009	CTCP Giai Việt	501.697.000.000	Giai Việt
5.	01/10/2009	CTCP Đầu tư Kinh doanh Nhà	94.570.757.000	Hiệp Phú
6.	24/09/2009	CTCP Bất động sản REE	69.292.913.508	Hiệp Phú
Tổng cộng			1.293.357.490.508	
II. Hàng hoá nông sản				
1.	24/07/2009	Cty TNHH MTV Đại Thành Phát	15.746.760.000	
2.	01/07/2009	Cty TNHH MTV Đại Thành Phát	10.657.200.000	



STT	Ngày hợp đồng	Đối tác	Giá trị (đồng)	Ghi chú
3.	T1 - T5/2010	Cty TNHH Trung Hiếu	20.396.502.000	
Tổng cộng			46.800.462.000	
III. Hàng gỗ				
1.	19/03/2009	Cty TNHH MTV Thuận Phát Đạt	4.618.650.000	
2.	12/10/2009	Cty CP Đức Cường	5.289.310.400	
3.	18/5/2010	DNTN Xuân Tuyến	2.594.372.000	
4.	27/4/2010	DNTN Đức Trung	911.282.900	
Tổng cộng			13.413.615.300	

Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất

7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 2 năm gần nhất

Bảng 15: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2008 – 6T đầu 2010

Đvt: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	2008 (theo AISC)	2008 (theo E & Y)	2009	6T đầu 2010
1	Tổng giá trị tài sản	2.124.375	2.132.835	2.632.194	3.901.231
	% tăng giảm so với cùng kỳ năm trước	-	-	23,41%	-
2	Doanh thu thuần	37.607	22.586	328.439	59.760
	% tăng giảm so với cùng kỳ năm trước	-	-	1.354,17%	-
3	Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh	(27.135)	(24.485)	130.935	12.343
4	Lợi nhuận khác	38.673	38.900	19.803	941,9
5	Lợi nhuận trước thuế	9.580	12.458	147.310	13.285
6	Lợi nhuận sau thuế (hợp nhất)	6.065	9.041	122.649	9.563
	% tăng giảm so với cùng kỳ năm trước	-	-	1.256,59%	
7	LNST của cổ đông công ty mẹ	5.887	9.226	123.283	13.381
	% tăng giảm so với cùng kỳ năm trước			1.236,26%	
8	Tỷ lệ cổ tức /vốn điều lệ (%)	-	-	50%	-

Nguồn: BCTC đã kiểm toán hợp nhất 2008, 2009 và BCTC hợp nhất 6T đầu 2010 của CTCP Quốc Cường Gia Lai

Ghi chú:

- Theo nguyên tắc ghi nhận doanh thu đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản như QCGL, doanh thu thực hiện các dự án xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp được ghi nhận theo phương pháp Tỷ lệ phần trăm



(%) giữa chi phí thực tế phát sinh của phần công việc đã hoàn thành trong năm so với tổng chi phí dự toán đã được duyệt của công trình, dự án. Đối với các công trình, dự án chưa được phê duyệt dự toán chi tiết thì chưa ghi nhận doanh thu (theo chuẩn mực kế toán Việt Nam số 15).

- Năm 2008: Công ty không chỉ cổ tức mà dùng dùng lợi nhuận để tái đầu tư;
 - Năm 2009: Công ty đã chi cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu thưởng 50%;
 - Số đầu kỳ trong BCKT hợp nhất năm 2009 chênh lệch nhiều so với BCKT hợp nhất năm 2008 là do Công ty thay đổi Công ty kiểm toán và thời điểm kiểm toán khác nhau nên doanh thu các dự án bất động sản được hạch toán khác nhau.
- Nhìn chung, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty những năm vừa qua chủ yếu chịu ảnh hưởng từ cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu trong giai đoạn 2008 – quý II/2009.
- Tuy không đạt được các chỉ tiêu mong muốn đề ra nhưng quan trọng nhất là kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty không bị thua lỗ như một số doanh nghiệp khác cùng ngành. Đây là do trong năm 2008, Công ty đã lường được những khó khăn nên đã tập trung vào việc đền bù các dự án, xin thêm quỹ đất trồng cao su, tập trung các dự án cao su, thủy điện và các dự án mới đa số là đất nền cho chiến lược phát triển của các năm tiếp theo. Vì vậy, so với năm 2008, Công ty đã đạt kết quả kinh doanh tốt với tốc độ tăng trưởng ổn định 23,41% về tổng tài sản và tăng trưởng đột biến về doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế lần lượt là 1.354,17% và 1.256,59% trong năm 2009. Trong đó,
- ✓ Tổng tài sản năm 2009 tăng 23,41% so với năm 2008 phần lớn là từ:
 - Tăng 42,74% về hàng tồn kho, cụ thể là bất động sản dở dang bao gồm các dự án khu dân cư đang triển khai (Phước Kiển, Đa Phước, 6B, công trình Trần Xuân Soạn, công trình chung cư The Mansion, công trình chung cư QCGL II, công trình chung cư Giai Việt, nhà Võ Thị Sáu;
 - Tăng 22,5% về chi phí xây dựng dở dang bao gồm các dự án: 472 Nguyễn Thị Minh Khai, Thủy điện lagrai 1, Thủy điện lagrai 2, nông trường cao su và nhà điều hành thủy điện lagrai 1;
 - Tăng 125,3% về các khoản đầu tư tài chính dài hạn vào công ty liên kết (Công ty Cp Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh, Công ty Cp Giai Việt) và đầu tư dài hạn khác.
 - ✓ Doanh thu thuần năm 2009 tăng 1.354,17% so với năm 2008 do sự tăng trưởng đột biến từ doanh thu bán hàng và doanh thu bất động sản mà một số dự án của Công ty bắt đầu được hoạch toán trong năm 2009.
 - ✓ Doanh thu hoạt động tài chính của Công ty tăng 3.640,4% so với năm 2008, phần lớn là từ thanh lý khoản đầu tư vào công ty con với giá trị là 278,07 tỷ đồng.

7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

a. Thuận lợi

- Quỹ đất trên 5.931.000 m² (tính trên tỷ lệ sở hữu của QCGL), các loại hình sản phẩm đa dạng, nhiều dự án có vị trí đẹp, chiến lược, tập trung chủ yếu ở khu Nam, quận 8, quận 9, quận 2, huyện Bình Chánh, huyện Nhà Bè của Tp. HCM.
- Giá bán cạnh tranh so với của các doanh nghiệp cùng ngành bất động sản vì Công ty có sẵn nguồn nguyên liệu gỗ do chính Công ty sản xuất và các công ty xây dựng là công ty con nên giá thành xây dựng thấp.
- Các dự án căn hộ, nhà biệt thự, nhà phố ... đã có sẵn số lượng khách hàng đăng ký mua tại các vị trí đẹp. Như dự án biệt thự cảnh sông, nhà phố ở vị trí khu dân cư Phước Kiển hiện nay đã có các khách hàng đăng ký mua 100% số lượng sản phẩm mà Công ty đã dự kiến bán trong giai đoạn 1.
- Từ đầu quý II/2009, dấu hiệu phục hồi của nền kinh tế toàn cầu sau cuộc khủng hoảng đã khiến cho nhu cầu thuê văn phòng, nhà ở và căn hộ cũng bắt đầu tăng lên trở lại, dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh cũng dần trở nên tốt hơn.

- Riêng lĩnh vực bất động sản:

- Theo Tổng cục thống kê, tốc độ tăng dân số trung bình hằng năm của Tp. HCM là 3,5% (*Nguồn: theo tintuc/xalo.vn*) và dự kiến con số này sẽ còn tiếp tục tăng trưởng trong tương lai gần. Điều này sẽ thúc đẩy nhu cầu nhà ở thành phố nói riêng và cả nước nói chung.
- Ngày càng nhiều dân ở các tỉnh lên Thành phố Hồ Chí Minh học tập và lập nghiệp. Do đó, nhu cầu về nhà ở (bán hay cho thuê) đều rất nóng tại Tp. HCM.

b. Khó khăn

Cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu từ năm 2008 đến quý II/2009 đã khiến cho hầu hết các doanh nghiệp trong đó có QCGL gặp nhiều khó khăn chung như: lãi suất cơ bản tăng từ 12%/năm đến 14%/năm (*Nguồn: Ngân hàng Nhà nước, 29/08/2008*) khiến cho việc vay vốn Ngân hàng của các doanh nghiệp bị hạn chế, lạm phát vượt qua mức cho phép 9%... Ngoài ra, Công ty cũng phải đối mặt với những khó khăn khác ảnh hưởng trực tiếp đến từng lĩnh vực kinh doanh, đầu tư của Công ty như:

- Lĩnh vực bất động sản:

- Tuy tiến độ bán hàng ổn định, nhưng việc thu tiền công nợ của các dự án chậm hơn dự kiến, trong khi công trình luôn phải duy trì tiến độ gây khó khăn cho quá trình xây dựng và quản lý dòng tiền, cũng như kế hoạch mở rộng đầu tư.
- Đối với các công trình căn hộ quy mô lớn đang tiến triển, Công ty phải cho chỉnh sửa thiết kế xây dựng làm 02 giai đoạn bớt lại 50% (tức chỉ xây dựng phần căn hộ đã bán cho khách hàng, số còn lại chờ làm giai đoạn 2).

- Nguyên vật liệu:

- Sự tăng giá đột biến của nguyên vật liệu ảnh hưởng đến nguồn vốn tích lũy đầu tư;
- Thình thoảng còn xảy ra tình trạng khan hiếm nguyên liệu sắt, thép ảnh hưởng phần nào đến việc triển khai các công trình xây dựng của Công ty.

- Dự án thủy điện:

- Các dự án thủy điện đều khan hiếm nhân lực trong giai đoạn đầu tư và xây dựng. Hơn nữa, việc xây dựng gặp phải mùa mưa nên rất khó khăn về tiến độ, một mặt phải đẩy nhanh tiến độ nếu không Tỉnh sẽ thu hồi, mặt khác phải lo nhập khẩu thiết bị máy móc vì trong nước không thể sản xuất được.
- Công ty phải triển khai các dự án thủy điện chậm lại thay vì xây dựng một lúc 4 dự án, Công ty dốc sức vào xây dựng trước 2 dự án, còn lại 2 dự án chờ lúc nền kinh tế trong nước trở nên ổn định mới triển khai tiếp. Bên cạnh đó, Công ty vẫn phải triển khai các việc đo vẽ, đền bù, hoàn tất thủ tục giấy phép đầu tư cho 4 công trình thủy điện.

- Văn bản luật của Nhà nước:

- Việc thay đổi liên tục các văn bản luật liên quan đến việc đầu tư bất động sản đòi hỏi Quốc Cường Gia Lai phải liên tục tìm hiểu để trở thành nhà thầu chuyên nghiệp hơn, đầu tư chuyên sâu hơn, chắc chắn hơn.
- Ngoài việc phải nắm bắt sự thay đổi các văn bản Luật, Công ty còn phải tìm các hướng dẫn cụ thể cũng như giải thích cho từng khách hàng tham gia hợp tác đầu tư sản phẩm của Công ty.

c. Biện pháp khắc phục khó khăn

Công ty cũng đề ra những biện pháp khắc phục những khó khăn trong thời gian qua cũng như trong thời gian sắp tới như:

- Thận trọng trong việc cân đối tài chính và phân bổ nguồn vốn hợp lý nhằm vượt qua giai đoạn khó khăn;
- Sẽ phát huy tối đa về mảng trồng cao su, mảng xây dựng thủy điện, xây dựng các tòa nhà, cao ốc căn hộ, đất nền để lấy thu bù chi;

- Đối với các dự án quy mô lớn, Công ty có kế hoạch tìm đối tác để hợp tác đầu tư;
- Tìm các nhà cung cấp nguyên vật liệu uy tín để ký hợp đồng cung cấp lâu dài cho toàn bộ công trình của Công ty với mong muốn hưởng mức giá ưu đãi và phương thức thanh toán linh động và bớt áp lực từ việc thanh toán lãi vay Ngân hàng.

8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1 Vị thế của Công ty trong ngành

- Sở hữu quỹ đất lớn trên 5.931.000 m² (tính trên tỷ lệ sở hữu của QCGL), những dự án có vị trí đắc địa và đa số nằm trên các trục đường chính của toàn khu vực ở Tp.HCM, là điểm mạnh nổi bật của Công ty.
- Có uy tín và đóng góp với các cơ quan nhà nước ở Tp.HCM, Gia Lai, Đà Nẵng và các nơi khác.
- Chi phí xây dựng của Công ty thấp do các sản phẩm gỗ QCGL chủ yếu cung cấp cho các dự án bất động sản của Công ty, vì vậy giá bán của các dự án này cũng phần nào thấp hơn so với của các doanh nghiệp cùng ngành không có sẵn nguồn nguyên vật liệu và nhà máy sản xuất.
- Tạo được lòng tin cho khách hàng trong các dự án bất động sản về tiến độ giao nhà và chất lượng công trình, do đó việc bán hàng và huy động vốn vay, vốn ứng trước của khách hàng là rất thuận lợi. Điều này giúp Công ty tránh được rủi ro tồn đọng vốn nếu như thị trường bất động sản có khuynh hướng đổi chiều.
- Có khả năng tìm kiếm dự án (bất động sản, thủy điện và trồng cây công nghiệp) tốt do có sự nhạy bén thu thập thông tin, có tầm nhìn và chiến lược ổn định lâu dài, nắm bắt được thông tin quy hoạch kết nối hạ tầng tổng thể từng khu vực, am hiểu về các thủ tục xin phát triển dự án vì đã có kinh nghiệm tích lũy từ việc đầu tư nhiều dự án (trên 10 năm trong ngành đầu tư các dự án bất động sản).
- Có khả năng huy động vốn từ các tổ chức và cá nhân có liên quan với kỳ hạn và điều kiện ưu đãi.
- Có khả năng thanh lý một phần đầu tư tài chính dài hạn tại công ty con/liên kết với lợi nhuận cao vì tất cả giá trị vốn của các công ty con đầu vào thấp được tích sản từ trước năm 2007.
- Các lĩnh vực gỗ, xây lắp, bất động sản, thủy điện và cao su hỗ trợ nhau trong việc tăng cường biên lợi nhuận, ổn định lâu dài thời hạn duy trì trên 50 năm.
- Ban lãnh đạo đã đưa ra những quyết định đầu tư vào các dự án mang lại tính khả thi cao, tìm kiếm các dự án mới tạo thành một quỹ đất dồi dào trong tổng tài sản của Công ty để Công ty có quỹ đất kinh doanh trong nhiều năm, có sự chuẩn bị đầu tư nhiều dạng dự án: dự án đầu tư đón đầu từ trước 1 - 3 năm mới khai thác thu hoạch, dự án làm ngay có doanh thu ngay và sinh lời (lấy ngắn nuôi dài), tạo nên sự đầu tư liên tục và bền vững, ít nhất là quỹ đất xây dựng kinh doanh trong 10 năm từ năm 2008 - 2018.

8.2 Triển vọng phát triển của ngành

❖ Tổng quan ngành bất động sản Việt Nam

- Nhìn chung, thị trường bất động sản Việt Nam bắt đầu sôi động trở lại sau khi nền kinh tế trong nước và thế giới có dấu hiệu phục hồi rõ ràng từ cuối quý IV/2009.
- Việt Nam đứng thứ ba về tốc độ phục hồi kinh tế nhanh tại khu vực Châu Á trong năm 2009 với tốc độ tăng GDP là 5,3%. Điều này ảnh hưởng tốt đến tình hình hoạt động kinh doanh của các ngành nghề, trong đó bất động sản là một trong những ngành hưởng lợi nhiều nhất.
- *Vấn đề phòng cho thuê:*
 - Nhu cầu về phân khúc sản phẩm này sẽ tăng do tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế mạnh mẽ, đầu tư nước ngoài gia tăng, số lượng doanh nghiệp tăng mạnh. Thị trường văn phòng cho thuê tại các thành phố lớn vẫn sẽ là lĩnh vực kinh doanh hiệu quả. Tuy nhiên, các doanh nghiệp đang có xu hướng dịch chuyển ra xa trung tâm để tận dụng giá thuê rẻ hơn.

- Giá thuê văn phòng hạng A, B và C đều giảm nhẹ trong Quý I/2010 lần lượt 39,60 USD/m²/tháng, 21,30 USD/m²/tháng, và 17,70 USD/m²/tháng.
- Dự kiến nguồn cung lớn hạng A (khoảng 110.000 m²) và B (khoảng 75.000 m²) trong 12 tháng tới.
- **Căn hộ dịch vụ cho thuê:**
 - Theo thống kê của CBRE thị trường căn hộ cho thuê đang là tiêu điểm nóng, hàng năm có số lượng đáng kể các chuyên gia nước ngoài vào Việt Nam định cư lâu dài từ 1 – 10 năm để sinh sống và làm việc. Do vậy, loại hình này cũng hứa hẹn phát triển và thu hút nhà đầu tư.
 - Trong quý I/2010, thị trường bất động sản Việt Nam đã đón nhận sự ra mắt của một số căn hộ cao cấp nhưng phần lớn sự tăng trưởng này do các dự án đang cải tạo lại hoặc làm lại thương hiệu và sau đó điều chỉnh giá thuê, giá tăng từ 3% - 4% so với Quý IV/2009.
- Xu hướng phát triển của phân khúc sản phẩm văn phòng và căn hộ dịch vụ cho thuê rất hứa hẹn trong tương lai do tình hình chính trị, xã hội và kinh doanh ở Việt Nam tương đối ổn định so với các nước trong khu vực như: Thái Lan, Campuchia, Ấn Độ. Điều hình là vừa qua do tình hình bạo động ở Thái Lan thường xuyên xảy ra làm cho các doanh nghiệp nước ngoài (như Singapore, Trung Quốc, Nhật) đang có những động thái thu hẹp các hoạt động kinh doanh và chuyển sang kinh doanh mới và mở rộng phát triển ở thị trường Việt Nam.
- **Nhà ở bán:**
 - Nhu cầu nhà ở tại Việt Nam rất lớn, nhất là Tp.HCM ngày càng thu hút nhiều người từ các tỉnh thành trong cả nước với nhu cầu học và làm việc ngày càng tăng. Theo Cục Quản lý nhà và bất động sản (Bộ Xây dựng), diện tích nhà ở hiện tại là 1.043 tỷ m², trung bình 12 m²/người. Diện tích ở của khu vực thành thị khá hạn chế: tại TP.HCM là 13,6 m²/người, tại Hà Nội là 12 m²/người. Với tốc độ đô thị hóa 30 - 33%/năm như hiện nay thì mỗi năm cần phải xây dựng 30 - 35 triệu m² nhà ở. Đây là nguồn cầu lớn cho việc phát triển thị trường bất động sản nhà ở.
 - Trong quý I/2010, giá bán của phân khúc hạng sang và cao cấp ổn định (1.878 - 4.370 USD/m²) trong khi phân khúc trung cấp và bình dân có xu hướng tăng nhẹ (370 – 998 USD/m²). Giá trị vốn không thay đổi và tiếp tục đà tăng nhẹ ở phân khúc trung cấp và bình dân.
 - Với mức thu nhập chưa cao của người dân Việt Nam như hiện nay thì chỉ có thể có khả năng mua được các loại căn hộ có giá trung bình từ 370 – 998 USD/m² để sử dụng. Do vậy, nhu cầu cho loại căn hộ này đang rất triển vọng, đồng thời, khi nhu cầu này được đáp ứng cũng sẽ giải quyết rất nhiều vấn đề về an sinh xã hội. Hiện tại, một số chủ đầu tư cũng đã đầu tư vào phân khúc thị trường này.
- **Trung tâm bán lẻ:**
 - Diện tích cho mảng này, đặc biệt diện tích có quy mô lớn từ 10.000 m² trở lên cho việc phát triển các siêu thị lớn vẫn rất khan hiếm.
 - Giá thuê trong khu trung tâm trong quý I/2010 tiếp tục tăng do hiếm có mặt bằng trống, dao động từ 98,1 USD/m²/tháng – 108,8 USD/m²/tháng. Giá thuê ngoài trung tâm có xu hướng tăng, ngược hẳn với xu thế giảm trong quý IV/2009, dao động từ 41,8 – 55,7 USD/m²/tháng.
 - Giá thuê các mặt bằng trọng điểm trong khu trung tâm tiếp tục tăng. Có khả năng xuất hiện xu hướng dịch chuyển ra ngoài khu trung tâm – Quận 7 là nơi tiềm năng nhất trong thời điểm hiện tại.
- **Khách sạn:**
 - Việt Nam ngày càng được nhiều người trên thế giới biết tới thông qua các cuộc thi Hoa hậu hoàn vũ, Hoa hậu Quý Bà, các cuộc thi thể thao, nhiều phong cảnh đẹp, an ninh và chính trị ổn định, v.v... Do đó, lượng khách du lịch trong mấy năm gần đây tăng rất nhanh, nhiều khách sạn trong trung tâm và xung quanh trung tâm khai trương liên tục.

- Theo thống kê của Tổng cục Du lịch, khách du lịch quốc tế đến Việt Nam trong tháng 1/2010 từ Australia tăng 26,3%, Canada tăng 24,3%, Hàn Quốc tăng 21,1%, Mỹ tăng 9,2%, Nhật Bản tăng 3% so với tháng 12/2009... Đặc biệt lượng khách đến từ Trung Quốc tăng trưởng khá ấn tượng, đạt 59.000 lượt khách, tăng 94% so với cùng kỳ năm 2009. Điều này sẽ làm gia tăng nhu cầu về khách sạn tại Việt Nam.
- Các văn bản pháp lý liên quan đến đất đai, bất động sản Việt Nam được ban hành trong năm 2009 có tác động đến thị trường cụ thể như sau:
 - Tháng 01/2009, Thông tư của Bộ Xây dựng quy định phí dịch vụ đối với căn hộ chung cư đã được ban hành nhằm giải tỏa căng thẳng ngày càng tăng giữa các hộ chung cư và phía chủ đầu tư/ban quản lý chung cư.
 - Ngày 13/08/2009, ban hành Nghị định 69/2009/NĐ-CP của Chính phủ về việc sửa đổi một số quy định về việc quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.
 - Nửa cuối năm 2009, Việt Nam có 2 luật mới về bất động sản được thông qua là: gộp sổ hồng (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc công trình xây dựng) và sổ đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) làm một; mở rộng thêm quyền mua và sở hữu nhà cho Việt kiều tại Việt Nam.
 - Thực hiện thí điểm chương trình cho phép một số đối tượng người nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở.

(Nguồn: CBRE, ATP Việt Nam)

❖ Tổng quan ngành chế biến và xuất khẩu gỗ Việt Nam

- Nhìn chung, hiện nay, ngành chế biến và xuất khẩu gỗ Việt Nam đang gặp nhiều khó khăn. Theo Hiệp hội Gỗ và Lâm sản Việt Nam, khó khăn chủ yếu của ngành gỗ Việt Nam hiện nay là vẫn phụ thuộc hầu hết vào nguồn nhập khẩu nguyên liệu gỗ (khoảng 80%). Điều này vừa tạo ra ít giá trị gia tăng vừa tiềm tàng những rủi ro lớn về giá cả, về rào cản thương mại và làm giảm khả năng cạnh tranh và hiệu quả kinh tế của các doanh nghiệp gỗ trong nước.
- Năm 2009, sản lượng gỗ khai thác của Việt Nam đạt 3,88 triệu m³. Trong đó, lượng gỗ khai thác từ rừng trồng đạt 3,7 triệu m³, còn lại là từ rừng tự nhiên. Để phục vụ ngành chế biến xuất khẩu gỗ, năm vừa qua, Việt Nam vẫn phải nhập đến 4 triệu m³ gỗ.
- Từ năm 2010, Mỹ và EU đặt ra rất nhiều quy định nghiêm ngặt, đặc biệt là đạo luật Lacey của Mỹ (có hiệu lực từ 01/04/2010) đối với đồ gỗ nhập khẩu từ các thị trường, trong đó có một lượng không nhỏ từ Việt Nam. Những yêu cầu trong đạo luật này bao gồm: phải chứng minh được nguồn gỗ hợp pháp (nguồn gốc, xuất xứ, số lượng và chủng loại gỗ xuất khẩu hàng năm).
- Bên cạnh đó, các doanh nghiệp ngành gỗ của Việt Nam đang đứng trước nguy cơ có thể phải đối mặt với những vụ kiện phòng vệ thương mại (chống bán phá giá, chống trợ cấp) của các nhà sản xuất nội địa Mỹ
- Tuy nhiên, các chuyên gia nhận định ngành gỗ Việt Nam đang có những tín hiệu khởi sắc. 5 tháng đầu năm 2010, kim ngạch xuất khẩu sản phẩm gỗ ước đạt 1,4 tỷ USD, tăng 35% so với cùng kỳ năm 2009, do đó, mục tiêu xuất khẩu gỗ năm 2010 đạt 3 tỷ USD là hoàn toàn khả thi.
- Xuất khẩu đồ gỗ, đặc biệt là đồ gỗ ngoài trời của Việt Nam trong thập niên vừa qua tăng rất mạnh, đã đưa Việt Nam vào nhóm 15 nước xuất khẩu đồ gỗ lớn nhất trên thế giới (FAO). Thị trường chính của đồ gỗ Việt Nam là Hoa Kỳ (44%); EU (29%); Nhật Bản (10%); Trung Quốc (3%); Đài Loan (1%). Trong thời gian khủng hoảng tài chính và kinh tế gần đây, đang có một số nỗ lực tìm kiếm các thị trường mới như Nga, Trung Đông nhưng quy mô chưa lớn.
- Theo tính toán của Hiệp hội Gỗ và Lâm sản Việt Nam, kim ngạch xuất khẩu sản phẩm gỗ dự kiến trong các năm 2010, 2015 và 2020 sẽ lần lượt đạt ở con số 3 tỷ USD; 4,5 tỷ USD và 7 tỷ USD. Vì vậy, mỗi năm Việt Nam vẫn phải nhập khẩu từ 4 - 5 triệu m³ gỗ. Hơn nữa, có thể thời gian tới, thị trường nguyên liệu gỗ cho

Việt Nam sẽ bị thu hẹp bởi hiện nay, các nước xuất khẩu gỗ nguyên liệu đang xem xét lại chuỗi giá trị ngành gỗ. Do vậy, có nhiều khả năng thời gian tới, các nước này sẽ ban hành các chính sách giảm hoặc không xuất khẩu gỗ tròn và gỗ xẻ. Đây sẽ là một bất lợi lớn cho ngành chế biến đồ gỗ Việt Nam và đòi hỏi ngành phải sớm có những phương án để giảm dần sự phụ thuộc này.

- Tuy nhiên, theo Hiệp hội Gỗ và Lâm sản Việt Nam, để ngành gỗ phát triển thuận lợi hơn, công nghiệp gỗ Việt Nam cần hoàn thiện các cơ chế chính sách và tạo nên những điều kiện thuận lợi nhất, đặc biệt là về cơ chế, chính sách, về hạ tầng kỹ thuật, về thủ tục hành chính, hỗ trợ kỹ thuật trong quan hệ giao thương và chính sách lao động, thuế... Cần hoàn thiện các cơ chế chính sách đã bộc lộ sự bất cập sau khủng hoảng kinh tế thế giới để thúc đẩy ngành công nghiệp gỗ Việt Nam trên thị trường trong nước và thế giới; giảm dần sự phụ thuộc quá lớn vào nguồn nguyên liệu gỗ nhập khẩu bằng việc ổn định diện tích rừng trồng sản xuất 3 triệu ha vào năm 2015 và 4 triệu ha vào năm 2020. Đồng thời, xây dựng một trung tâm dữ liệu và cung cấp thông tin một cách kịp thời và chuẩn xác cho ngành công nghiệp gỗ Việt Nam.

(Nguồn: Vietrade.gov.vn, Vinanet)

❖ Tổng quan ngành cao su Việt Nam

- Nhìn chung, hiện nay, nhu cầu tiêu thụ cao su tự nhiên tại Việt Nam chiếm khoảng 40 - 45% tổng nhu cầu cao su thế giới. Cao su được dùng chủ yếu để sản xuất lốp xe, chính vì vậy, những biến động của ngành công nghiệp ô tô có ảnh hưởng lớn tới nhu cầu tiêu thụ và giá cao su thế giới. Việt Nam đứng thứ 6 về nguồn cung cấp, thứ 5 về khai thác và thứ 4 về xuất khẩu cao su tự nhiên. Những năm gần đây, cao su luôn là mặt hàng quan trọng trong cơ cấu xuất khẩu, chiếm tỷ trọng khoảng 2 - 3% tổng kim ngạch xuất khẩu. Diện tích trồng và sản lượng cao su tự nhiên khai thác của Việt Nam luôn tăng qua các năm.
- Về sản lượng:
 - Năm 2007, sản lượng khai thác và xuất khẩu cao su của Việt Nam đạt 601.700 tấn mủ thì sang năm 2008, sản lượng nâng lên 662.900 tấn và năm 2009 tiếp tục nâng lên 723.700 tấn.
 - Theo Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn: Năm 2009, diện tích cao su của cả nước là 640.000 ha, lượng xuất khẩu đạt khoảng 680.000 tấn, kim ngạch xuất khẩu ước đạt xấp xỉ 1 tỷ USD.
 - Theo thống kê sơ bộ của Tổng cục thống kê, trong quý I/2010, lượng cao su xuất khẩu ước đạt 126 ngàn tấn, trị giá 328 triệu USD, tăng 6,7% về lượng nhưng tăng gấp 2 lần về kim ngạch xuất khẩu, tăng 102,2% so với cùng kỳ năm 2009.
 - Dự kiến, sản lượng khai thác và xuất khẩu cao su của Việt Nam năm 2010 sẽ tiếp tục tăng từ 10 - 15% so với năm 2009, cụ thể là sẽ phát triển thêm diện tích từ 30.000 - 40.000 ha, sản lượng sẽ đạt khoảng 770.000 tấn mủ và xuất khẩu 750.000 tấn với trị giá xuất khẩu trên 1,5 tỷ USD.
 - Chính phủ đã ban hành Quyết định 750/QĐ-TTg ngày 03/06/2009 về Quy hoạch phát triển cao su đến năm 2015 và tầm nhìn đến năm 2020. Theo đó, mục tiêu đến năm 2015, cả nước sẽ có 800.000 ha cao su và sản lượng mủ đạt 1,2 triệu tấn. Năm 2020, kim ngạch xuất khẩu sẽ đạt 2 tỷ USD.
- Về năng suất: năm 2007 mới đạt 1.612 kg mủ/ha, năm 2008 lên 1.661 kg mủ/ha và năm 2009, năng suất tiếp tục nâng lên 1.717 kg mủ/ha.
- Về thị trường xuất khẩu: Trong năm 2009, Việt Nam đã xuất khẩu cao su sang 71 quốc gia, nhưng Trung Quốc vẫn là thị trường dẫn đầu với số lượng khoảng 494,62 ngàn tấn (chiếm 67,6% tổng lượng xuất khẩu). Một số thị trường cũng tăng trưởng mạnh trong năm 2009 là Malaysia: 33,94 ngàn tấn (tăng 81,5%), Đài Loan: 23,97 ngàn tấn (tăng 29%), Hàn Quốc: 23,6 ngàn tấn (tăng 3,2%), Bỉ: 15,1 ngàn tấn (tăng 172,6 %), Ấn Độ: 5.800 tấn (tăng 137,2%). Những thị trường lớn sụt giảm là Đức: 19,34 ngàn tấn (-4,7%), Hoa Kỳ: 14,22 ngàn tấn (-12,5%), Nga: 11,1 ngàn tấn (-4,9%) và Nhật: 8,57 ngàn tấn (-19,1%).

- Về giá: Giá cao su hiện ở mức trên 46 triệu đồng/tấn và vẫn đang trong xu hướng tăng. Hiệp hội Các quốc gia sản xuất cao su (ANRPC) dự báo, giá cao su tự nhiên trong năm 2010 có thể tăng 30% so với năm 2009, do sự mất cân bằng về cung cầu cao su tự nhiên, bởi sản lượng sụt giảm, trong khi nhu cầu ngày càng tăng nhờ nền kinh tế thế giới chuyển biến tốt.

(Nguồn: ATP Việt Nam, Thông tấn xã Việt Nam và Hiệp hội Cao su Việt Nam)

❖ Tổng quan ngành thủy điện Việt Nam

- Nhìn chung, hiện nay, nhu cầu điện năng tại Việt Nam ngày càng cao trong khi sự thiếu hụt nguồn cung ngày càng lớn. Việc thiếu hụt này là do tốc độ phát triển kinh tế và mật độ dân số cao, trong khi các dự án điện hiện bị chậm trễ, giá điện còn thấp và vốn đầu tư để phát triển ngành điện rất lớn nhưng khả năng của nhà nước chưa đáp ứng được.
- Năm 2008, tổng công suất phát điện toàn ngành điện Việt Nam đạt 14.000 MW, công suất của các nhà máy điện thuộc EVN chiếm 70% toàn hệ thống. Trong đó, thủy điện chiếm 56%.
- Năm 2009, điện thương phẩm cả năm đạt 74,3 tỷ kWh, tăng 12,7% so với năm 2008. Điện sản xuất và mua ngoài cũng ở mức tăng cao, 13,9% với sản lượng 84,54 tỷ kWh, trong đó, điện sản xuất của EVN là 57 tỷ kWh và điện mua ngoài là 27,54 tỷ kWh.
- Năm 2010, EVN dự kiến sản lượng điện thương phẩm 85,14 tỷ kWh, tăng 13,88% so với năm 2009.
- Các chuyên gia đánh giá ngành điện là ngành tiềm năng tại Việt Nam với nhu cầu điện của Việt Nam trong thời gian tới sẽ rất lớn. Hàng năm, điện thiếu hụt khoảng 15% trong khi tốc độ tăng trưởng từ 13 đến 15%, đến năm 2015 Việt Nam sẽ phải nhập khẩu điện và giá điện thời điểm đó sẽ do thị trường quyết định, đồng nghĩa với việc thị trường điện Việt Nam mở cửa
- Theo Thông tư 08/2010/TT-BCT ngày 24/02/2010 của Bộ Công thương, giá bán điện cho sản xuất trung bình khoảng 1.016 đồng/kWh.

(Nguồn: ATP Việt Nam, thesaigontimes.vn)

8.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

- Dân số Việt Nam ngày càng tăng cao, trung bình tăng trưởng hằng năm là 3,5%, do đó, nhu cầu về nhà ở và văn phòng cho thuê cũng theo đó tăng dần. Vì vậy, các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản của QCGL được đánh giá là phù hợp với định hướng của toàn ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới.
- Công ty cũng có những hoạt động xây dựng thiết thực và đáng trân trọng nhằm mang lại lợi ích cho cuộc sống người dân tỉnh Gia Lai và các người di cư như:
 - Tham gia cùng với các doanh nghiệp đứng chân trên địa bàn tỉnh Gia Lai đầu tư cơ sở hạ tầng như xây dựng công trình giao thông nội vùng và các công trình phúc lợi như xây dựng 01 trạm xá với diện tích 500 m², xây dựng trường học mẫu giáo 250 m², hỗ trợ xây dựng nhà tình nghĩa tại làng Cùi.
 - Xây dựng nhà ở cho các gia đình di cư với khoảng 300 hộ công nhân vào tỉnh Gia Lai để trồng và chăm sóc cao su của QCGL.
- Ngoài ra, việc triển khai các dự án thủy điện của Công ty cũng được xem là đáp ứng nhu cầu cấp thiết của xã hội hiện tại nói chung và của người dân nói riêng.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1 Số lượng lao động và cơ cấu lao động

- Tổng số lao động của Công ty tính đến thời điểm hiện tại là **898 người** với cơ cấu như sau:

Bảng 16: Cơ cấu lao động theo trình độ và tính chất công việc tính đến thời điểm hiện tại

TT	Phân loại lao động	Số lao động	Tỷ lệ (%)
I	Phân theo thời hạn hợp đồng	898	100
1	Hợp đồng lao động dài hạn	45	5,01
2	Hợp đồng lao động ngắn hạn	853	94,99
II	Phân theo giới tính	898	100
1	Lao động nam	687	76,50
2	Lao động nữ	211	23,50
III	Phân theo trình độ	898	100
1	Đại học, Cao đẳng	50	5,57
2	THCN	81	9,02
3	CNKT và trình độ khác	767	85,41

Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

9.2 Chế độ làm việc

- Thời gian làm việc: từ 8 giờ sáng, 8 tiếng/ngày, 5,5 ngày/tuần và nghỉ trưa 1 tiếng/ngày.
- Tất cả CBCNV đều được nghỉ phép năm theo chế độ của Nhà nước hiện hành và 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.

9.3 Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

a. 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 nâng 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.

b. 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.
- Ngoài ra, chế độ thưởng cuối năm bình quân cũng tăng trưởng hàng năm. Bên cạnh đó, Công ty có chế độ khen thưởng hàng tháng, hàng quý cho người lao động có thành tích xuất sắc đạt năng suất cao, định mức tốt trong sản xuất.

c. Chính sách đào tạo, bố trí, đề bạt

- Công ty rất chú trọng đến việc đào tạo và tái đào tạo để nâng cao tay nghề, kiến thức chuyên môn, kiến thức quản lý, ngoại ngữ vv... cho CBCNV.
- Công ty thường xuyên tổ chức đánh giá năng lực của CBCNV để bố trí và tái bố trí phù hợp với công việc đảm nhận.
- Có chế độ đãi ngộ xứng đáng để thu hút đội ngũ cán bộ giỏi, công nhân có tay nghề cao.
- Công ty luôn chú trọng đặt mục tiêu đầu tư đào tạo nguồn nhân lực có tri thức và tay nghề cao; tổ chức các chuyến đi học tập và tham khảo kinh nghiệm trong nước cũng như quốc tế (cán bộ chủ chốt công ty).

10. Chính sách cổ tức

- Căn cứ theo Điều lệ của Công ty, tỷ lệ cổ tức hàng năm do Hội đồng quản trị đề xuất và do Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:
 - Công ty chỉ được trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;
 - Cổ đông được chia cổ tức theo tỷ lệ vốn góp.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng Quản trị căn cứ trên kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính và kế hoạch kinh doanh của các năm tới. Dự kiến cổ tức trong các năm tới tối thiểu là 20%/năm.

Bảng 17: Tỷ lệ cổ tức 2007 – 2012 (dự kiến)

Chỉ tiêu	2007	2008	2009	2010 (*)	2011(*)	2012 (*)
Cổ tức trên mệnh giá (%)	15%	-	50%	20%	20%	20%

Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

Ghi chú:

- Năm 2007, Công ty đã chi cổ tức 15% bằng cổ phiếu;
- Năm 2008: Công ty không chi cổ tức mà dùng dùng lợi nhuận để tái đầu tư;
- Năm 2009: Công ty đã chi cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu thưởng 50%;
- (*) là số liệu dự kiến.

11. Tình hình tài chính

- Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hằng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Việt Nam Đồng.

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua

a. Trích khấu hao TSCĐ

- TSCĐ khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo Quyết định số 206/2003/QĐ/BTC ngày 12 tháng 12 năm 2003 của Bộ Tài Chính.



- Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:

- | | | |
|---|---|----------------------|
| ▪ Nhà cửa và vật kiến trúc | : | 5 - 50 năm |
| ▪ Nhà xưởng và máy móc, thiết bị | : | 7 năm |
| ▪ Xe cộ | : | 6 năm |
| ▪ Thiết bị văn phòng | : | 5 năm |
| ▪ Tài sản khác | : | 4 năm |
| ▪ Tài sản cố định vô hình (quyền sử dụng đất) | : | Không trích khấu hao |

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

- Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn, Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:
- Doanh thu bán hàng: được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.
 - Doanh thu bất động sản: Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho hợp đồng không có điều kiện trao đổi, Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.
 - Tiền lãi: Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.
 - Cổ tức: Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

c. Mức lương bình quân

Thu nhập bình quân của CBCNV Công ty trong năm 2009 là 3.500.000 đồng/người/tháng và ở mức trung bình khá so với các doanh nghiệp cùng ngành.

d. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Các khoản nợ của Công ty luôn được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong các năm qua. Hiện nay Công ty không có các khoản nợ quá hạn.

e. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty luôn luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp theo các quy định của nhà nước.

f. Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo đúng Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty theo quyết định của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên. Hằng năm, Công ty sẽ trích từ lợi nhuận sau thuế một khoản vào Quỹ dự trữ bổ sung vốn Điều lệ theo quy định của pháp luật.

Bảng 18: Số dư các quỹ

Đvt: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	30/06/2010
Quỹ đầu tư phát triển	80.750.743.074	80.750.743.074	9.025.743.074
Quỹ dự phòng tài chính	2.579.182.147	2.579.182.147	3.579.182.147
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.623.622.051	996.193.189	187.080.189

Nguồn: BCTC đã kiểm toán hợp nhất 2008, 2009 và BCTC hợp nhất 6T đầu 2010 của CTCP Quốc Cường Gia Lai



Đại hội cổ đông thường niên ngày 11/06/2010 đã thông qua việc trích lập các quỹ như sau và Công ty đã trích lập trong Báo cáo Tài chính Quý II/2010:

- Trích lập Quỹ đầu tư phát triển: 9.026.000.000 đồng
- Trích lập Quỹ dự phòng tài chính 1.000.000.000 đồng

g. Tổng dư nợ vay

Bảng 19: *Tình hình tổng dư nợ vay của Công ty đến thời điểm 30/06/2010*

Đvt: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	30/06/2010
Vay ngắn hạn ngân hàng	19.900.000.000	51.727.256.325	60.448.514.909
NH Công thương – CN Tp. HCM	19.900.000.000	-	-
NH TMCP Ngoại Thương Việt Nam – CN Gia Lai	-	3.850.000.000	-
NH Liên doanh Việt Nga – CN Đà Nẵng	-	15.170.000.000	-
NH Đầu tư và Phát triển – CN Quang Trung, Hà Nội	-	32.707.256.325	-
Vay ngắn hạn cá nhân	137.152.250.639	194.471.975.738	241.037.154.211
Vay dài hạn đến hạn trả	49.000.000.000	17.716.989.044	-
Tổng cộng	206.052.250.639	263.916.221.107	301.485.669.120

Nguồn: BCTC đã kiểm toán hợp nhất 2008, 2009 và BCTC hợp nhất 6T đầu 2010 của CTCP Quốc Cường Gia Lai

h. Tình hình công nợ hiện nay

Bảng 20: *Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn tại thời điểm 30/06/2010 của Công ty*

Đvt: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008 (theo AISC)	31/12/2008 (theo E&Y)	31/12/2009	30/06/2010
Phải thu khách hàng	941.027.364	941.027.364	45.829.074.177	83.093.961.498
Trả trước cho người bán	375.723.815.379	375.728.084.903	126.092.691.465	350.576.199.780
Các khoản phải thu khác	196.316.107.610	196.316.107.610	163.826.104.172	237.926.896.864
Tổng cộng	572.980.950.353	572.985.219.877	335.747.869.814	671.597.058.142

Nguồn: BCTC đã kiểm toán hợp nhất 2008, 2009 và BCTC hợp nhất 6T đầu 2010 của CTCP Quốc Cường Gia Lai

Bảng 21: *Chi tiết các khoản phải trả tại thời điểm 30/06/2010 của Công ty*

Đvt: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008 (theo AISC)	31/12/2008 (theo E&Y)	31/12/2009	30/06/2010
Nợ ngắn hạn	1.373.099.959.658	1.427.584.334.033	1.658.428.286.170	1.817.330.648.111
Vay và nợ ngắn hạn	19.900.000.000	206.052.250.639	263.916.221.107	301.485.669.120
Phải trả người bán	47.558.525.978	47.562.795.502	16.625.158.262	188.691.550.372



Chỉ tiêu	31/12/2008 (theo AISC)	31/12/2008 (theo E&Y)	31/12/2009	30/06/2010
Người mua trả tiền trước	1.074.214.738.919	1.074.214.738.919	727.149.409.875	841.735.798.224
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	8.843.639.062	9.914.018.532	38.770.439.591	34.624.172.064
Phải trả CBCNV	329.550.979	329.550.979	362.317.142	312.808.709
Chi phí phải trả	8.308.136.410	12.717.861.791	62.520.780.841	43.815.850.422
Doanh thu chưa thực hiện (*)	-	-	375.089.357.122	343.995.810.836
Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	213.945.368.310	76.793.117.671	173.994.602.230	53.621.681.313
Nợ dài hạn	109.731.000.000	60.731.000.000	220.790.577.054	635.602.868.316
Vay và nợ dài hạn	109.731.000.000	60.731.000.000	220.790.577.054	635.602.868.316
Phải trả dài hạn khác	-	-	-	-
Tổng cộng	1.482.830.959.658	1.488.315.334.033	1.879.218.863.224	2.452.933.516.427

Nguồn: BCTC đã kiểm toán hợp nhất 2008, 2009 và BCTC hợp nhất 6T đầu 2010 của CTCP Quốc Cường Gia Lai

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 22: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty năm 2008 – 6T đầu 2010

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2008 (theo AISC)	2008 (theo E&Y)	2009	6T đầu 2010
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:					
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	0,80	1,13	1,07	1,27
+ Hệ số thanh toán nhanh:					
(TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,37	0,37	0,22	0,48
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	69,80	69,78	71,39	62,88
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	240,34	239,93	252,59	190,22
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
+ Vòng quay hàng tồn kho:					
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Vòng	0,03	0,02	0,35	0,04
+ Vòng quay tổng tài sản:					
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Vòng	0,02	0,01	0,12	0,02
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	16,13	40,03	37,34	16,00
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,29	0,42	4,66	0,25



Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2008 (theo AISC)	2008 (theo E&Y)	2009	6T đầu 2010
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Nguồn vốn chủ sở hữu	%	0,98	1,46	16,49	0,74
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	(72,15)	(108,41)	39,87	20,65

Nguồn: BCTC đã kiểm toán hợp nhất 2008, 2009 và BCTC hợp nhất 6T đầu 2010 của CTCP Quốc Cường Gia Lai

- Khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty được duy trì rất tốt trong giai đoạn 2008 – 6T đầu 2010. Tuy nhiên, khả năng thanh toán nhanh lại giảm dần do hàng tồn kho tăng rất mạnh. Hàng tồn kho năm 2009 đã tăng 46% so với của năm 2008. Nguyên nhân chính là do trong giai đoạn này, Công ty đang triển khai các dự án bất động sản như Dự án đất nền Phước Kiển, Đa Phước, Căn hộ Trần Xuân Soạn, chung cư The Mansion, Căn hộ 6B, v.v... Chính vì vậy mà khoản mục bất động sản dở dang trong hàng tồn kho rất lớn. Tuy nhiên, hệ số về khả năng thanh toán nhanh này đã được cải thiện trong 6T đầu 2010.
- Hệ số về cơ cấu vốn của Công ty tăng dần qua các năm do cũng như nhiều công ty bất động sản khác, chỉ tiêu nợ chiếm tỷ trọng rất cao (bình quân khoảng 72%) trong tổng tài sản của Công ty. Hệ số nợ/tổng tài sản và nợ/vốn chủ sở hữu của QCGL năm 2009 lần lượt là 71,39% và 252,59%. Tuy nhiên, trong tổng nợ vay của QCGL tại thời điểm 31/12/2009, vay nợ ngắn hạn chỉ khoảng 263,9 tỷ đồng và vay dài hạn khoảng 220,8 tỷ đồng, trong khi các khoản người mua trả tiền trước là 727,1 tỷ đồng và doanh thu chưa thực hiện là 375,1 tỷ đồng. Đây thực chất là các khoản doanh thu tương lai của QCGL trong những năm tiếp theo khi mà Công ty thực hiện cam kết về xây dựng căn hộ cũng như cơ sở hạ tầng cho khách hàng. Do đó, tỷ lệ nợ vay của Công ty trên tổng tài sản cũng như trên vốn chủ sở hữu là không nhiều nếu các khoản doanh thu chưa thực hiện trên được tách riêng biệt với các khoản vay. Từ đó, tỷ lệ nợ/tổng tài sản và nợ/vốn chủ sở hữu của năm 2009 sẽ là vào khoảng 29,52% và 104,43%. Bên cạnh đó, trong tháng 04/2010 và tháng 05/2010, Công ty đã có 2 đợt tăng vốn lần lượt lên 401,05 tỷ đồng và 601,5 tỷ đồng, đồng thời, Công ty cũng đang tiến hành triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 1.215 tỷ đồng mà đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua ngày 11/06/2010. Như vậy, tỷ trọng Vốn chủ sở hữu trong tổng vốn hoạt động của Công ty sẽ được nâng lên đáng kể, góp phần giảm nợ và tạo nên một cơ cấu vốn an toàn hơn.
- Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động của Công ty trong năm 2009 có tốt hơn so với năm 2008. Trong năm 2009, không những mảng hoạt động bán hàng hóa truyền thống có tăng trưởng do đây cũng là năm đầu tiên Công ty bắt đầu chào bán các dự án bất động sản và thu được 189 tỷ đồng doanh thu, chiếm 57,58% tổng doanh thu. Trong 6T đầu 2010, do hầu hết các sản phẩm bất động sản của Công ty trong giai đoạn bán phần dự án nên chưa thể hoạch toán doanh thu được, vì vậy, doanh thu từ mảng bất động sản của Công ty chưa được thể hiện nhiều. Tuy nhiên, dự kiến dòng tiền thu về từ các dự án bất động sản sẽ tăng rất nhiều trong cuối năm 2010 và những năm tiếp theo, giúp cải thiện hơn nữa các chỉ tiêu năng lực hoạt động.
- Đối với các chỉ tiêu về khả năng sinh lời năm 2009 nhìn chung đều cải thiện tốt hơn so với 2008, nhất là hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/doanh thu thuần có sự cải thiện lớn do việc thanh lý đầu tư vào các công ty con đã giúp lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh cùng với lợi nhuận trước thuế tăng mạnh. Cũng như các chỉ tiêu về năng lực hoạt động, chỉ tiêu về khả năng sinh lời trong 6T đầu 2010 chưa được thể hiện nhiều do tính chất các dự án bất động sản hiện nay của Công ty.
- Nhìn chung, qua các chỉ tiêu tài chính có thể thấy hoạt động của QCGL đã có nhiều chuyển biến tích cực trong năm 2009. Với kế hoạch tăng vốn điều lệ trong năm 2010, cơ cấu vốn sẽ được cải thiện, cùng việc tiết kiệm chi phí tài chính do việc ít trả lãi vay Ngân hàng. Bên cạnh đó, mảng bất động sản những năm sau sẽ gia tăng đóng góp vào doanh thu và lợi nhuận của Công ty rất nhiều, điển hình như các dự án: Văn phòng cho thuê Nguyễn Thị Minh Khai và dự án Phước Kiển, dự án 13E, dự án Hồ Học Lãm, dự án Lương Định Của – Quận 2... Ngoài ra, doanh thu và lợi nhuận từ mảng kinh doanh thủy điện, cao su cho những năm sau



cũng được xem là đáng kể khi 2 dự án lagrai 1 và 2 thực sự đi vào hoạt động và 4.000 ha cao su thu hoạch mủ.

12. Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

12.1 Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thị Như Loan : Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

- Họ và tên : **Nguyễn Thị Như Loan**
- Số chứng minh nhân dân : 230 022 268 do Công an Gia lai cấp ngày 09-07-2003
- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 10 tháng 10 năm 1960
- Nơi sinh : Thành phố Pleiku – Gia Lai
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Phú Yên
- Địa chỉ thường trú : 26 Trần Quốc Thảo P.6 - Q. 3 – Tp HCM
- Số điện thoại liên lạc :
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kinh doanh
- Quá trình công tác:
 - 1994 – tháng 02/2007: Giám đốc Xí nghiệp Tư doanh Quốc Cường
 - Tháng 03/2007 – nay : Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu : 30.273.750 cổ phần, chiếm 50,32% vốn điều lệ
 - Số lượng cổ phần đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân : 30.273.750 cổ phần, chiếm 50,32% vốn điều lệ
- Số cổ phần của những người có liên quan:

Họ & Tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ trên vốn điều lệ (%)
Nguyễn Quốc Cường	Con	228.750	0,38%
Nguyễn Ngọc Huyền My	Con	1.063.792	1,77%
Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Em ruột	3.777	0,01%
Nguyễn Thị Bích Thủy	Em ruột	10.875	0,02%

- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty : Không

Ông Lại Thế Hà : Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên : **Lại Thế Hà**
- Số chứng minh nhân dân : 230 001470 do Công an Gia lai cấp ngày 09-07-2001
- Giới tính : Nam



- Ngày tháng năm sinh : 03 tháng 08 năm 1956
- Nơi sinh : Thái Ninh – Thanh Ba – Phú Thọ
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Nghĩa Hòa – Nghĩa Hưng – Nam Định
- Địa chỉ thường trú : 15 Trường Chinh Tp Pleiku – Gia lai
- Số điện thoại liên lạc : 0905 668 668
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân lâm nghiệp
- Quá trình công tác:
 - 2001 – 2005: Kinh doanh sản xuất chế biến xuất khẩu gỗ tại Tp Pleiku
 - 2006 – tháng 02/2007: Phó Giám đốc Xí nghiệp Tư doanh Quốc Cường
 - Tháng 03/2007 – nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu : 258.750 cổ phần, chiếm 0,43% vốn điều lệ
 - Số lượng cổ phần đại diện : Không có
 - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân : 258.750 cổ phần, chiếm 0,43% vốn điều lệ
 - Số cổ phần của những người có liên quan:

Họ & Tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ trên vốn điều lệ %
Lại Thị Hoàng Yến	Con	60.000	0,10%
Lại Thị Hương Giang	Con	15.000	0,02%

- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty : Không

Ông Nguyễn Quốc Cường : Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên : **Nguyễn Quốc Cường**
- Số chứng minh nhân dân : 025 030 579 do Công an Tp HCM cấp ngày 25-03-2009
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 12 tháng 02 năm 1982
- Nơi sinh : Thành phố Pleiku – Gia Lai
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Đà Nẵng
- Địa chỉ thường trú : 26 Trần Quốc Thảo P.6 - Q. 3 – Tp HCM
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kinh doanh
- Quá trình công tác:
 - 2004 – 2006 : Phó Giám đốc Doanh nghiệp Tư doanh Quốc Cường



- 2006 – 2010 : Phó Tổng Giám đốc Cty CP Quốc Cường Gia Lai
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu : 228.750 cổ phần, chiếm 0,38 % vốn điều lệ
 - Số lượng cổ phần đại diện : Không có
 - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân : 228.750 cổ phần, chiếm 0,38 % vốn điều lệ
- Số cổ phần của những người có liên quan:

Họ & Tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ trên vốn điều lệ(%)
Nguyễn Thị Như Loan	Mẹ	30.273.750	50,32%
Nguyễn Ngọc Huyền My	Em	1.063.792	1,77%

- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty : Không

Bà Đặng Phạm Minh Loan : Thành viên HĐQT

- Họ và tên : **Đặng Phạm Minh Loan**
- Số chứng minh nhân dân : 024326432 do Công an Tp. HCM cấp ngày 11/8/2006
- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 18-03-1977
- Nơi sinh : Nam Định
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Mỹ Lộc- Nam Định
- Địa chỉ thường trú : 58 Phạm Ngũ Lão, P.3, Q. Gò Vấp, tp. HCM
- Số điện thoại liên lạc : 0918501398
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Tài chính Kế toán và Quản trị Doanh nghiệp
- Quá trình công tác:
 - Từ 1999-2000 : Unilever Vietnam - Kế toán Quản trị
 - Từ năm 2000-2005: KPMG Vietnam - Phó Phòng Kiểm toán
 - 2005 đến nay : VinaCapital Group, Giám đốc
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên HĐQT
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Số lượng cổ phần đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty : Không



Ông Hà Việt Thắng : Thành viên HĐQT

- Họ và tên : **Hà Việt Thắng**
- Số chứng minh nhân dân : 191429766
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 04/07/1978
- Nơi sinh : Tp. Huế
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Thừa Thiên Huế
- Địa chỉ thường trú : 60D3 Giang Văn Minh, p. An Phú, Q. 2, Tp. HCM
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Đại học Bách khoa
- Quá trình công tác:
 - Từ 2007 – nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Hùng Vương;
 - Từ 2008 – nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai;
 - Từ 2000 – T2/2010: Giám đốc Khối Ngân hàng Đầu tư - Hội sở CTCP Chứng khoán Sài Gòn;
 - Từ T2/2010 – nay: Trợ lý Chủ tịch HĐQT CTCP Chứng khoán Sài Gòn;
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên Hội đồng Quản trị
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Số lượng cổ phần đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân : 0 cổ phần, chiếm 0 vốn điều lệ
- Số cổ phần của những người có liên quan : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty : Không

12.2 Ban Kiểm soát

Bà Đặng Thị Bích Thủy : Trưởng Ban Kiểm soát

- Họ và tên : **Đặng Thị Bích Thủy**
- Số chứng minh nhân dân : 230 504 467 do Công an Gia Lai cấp
- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 18 tháng 03 năm 1976
- Nơi sinh : Thành phố Pleiku – Gia Lai
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Hường Điền – Điền Lộc – Thừa Thiên Huế
- Địa chỉ thường trú : 91 Đinh Tiên Hoàng – Tp Pleiku – tỉnh Gia Lai
- Số điện thoại liên lạc : 0986200011
- Trình độ văn hóa : 12/12



- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:
 - 1999 – 2006: Kế toán tại XNTD Quốc Cường
 - 2007 – 2010: Nhân viên Phòng Cung ứng vật tư Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Trưởng Ban Kiểm soát
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu : 13.030 cổ phần, chiếm 0,02 % vốn điều lệ
 - Số lượng cổ phần đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân : 13.030 cổ phần, chiếm 0,02 % vốn điều lệ
- Số cổ phần của những người có liên quan : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty : Không

Ông Lê Thanh Hạo Nhiên : Thành viên Ban Kiểm soát

- Họ và tên : **Lê Thanh Hạo Nhiên**
- Số chứng minh nhân dân : 023484134 do Công an Tp. HCM cấp ngày 11/9/1997
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 13/08/1981
- Nơi sinh : Đồng Tháp
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Đồng Tháp
- Địa chỉ thường trú : 704/3 Nguyễn Đình Chiểu, P1, Q3, Tp.HCM
- Số điện thoại liên lạc : 0903340560
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế - Kế toán kiểm toán
- Quá trình công tác:
 - 2003 - 2004 : AFC Saigon – Trợ lý kiểm toán
 - 2004 - 2007 : KPMG Vietnam – Trưởng nhóm Kiểm toán
 - 2007 - 2008 : Saigon Asset Management, Chuyên viên đầu tư
 - 2008 đến nay : VinaCapital Corporate Finance Vietnam, Phó phòng đầu tư
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên Ban Kiểm soát
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Số lượng cổ phần đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần của những người có liên quan : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty : Không



Ông Đào Quang Diệu : Thành viên Ban Kiểm soát

- Họ và tên : **Đào Quang Diệu**
- Số chứng minh nhân dân : 020804778 ; do Công an Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 25 /10 / 1999
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 09 / 04 / 1964
- Nơi sinh : Sài Gòn
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : huyện Vũ Thư, tỉnh Thái Bình
- Địa chỉ thường trú : 299 / 2 / 7 Lý Thường Kiệt, phường 15 , quận 11 , tp.Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc : 0903670418
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Luật
- Quá trình công tác:
 - 1994 - 1996 : Cán bộ Tòa án Nhân dân Quận 4 – tp.Hồ Chí Minh
 - 1996 – 2003 : Hội viên Hội Luật gia Quận 4 – tp.Hồ Chí Minh
 - 2003 – nay : Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên Ban Kiểm soát
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu : 48.750 cổ phần, chiếm 0,08% vốn điều lệ
 - Số lượng cổ phần đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân : 48.750 cổ phần, chiếm 0,08% vốn điều lệ
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty : Không

12.3 Ban Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Như Loan : Tổng Giám đốc (Xem chi tiết đã trình bày tại phần trên)

Ông Lại Thế Hà : Phó Tổng Giám đốc (Xem chi tiết đã trình bày tại phần trên)

Ông Nguyễn Quốc Cường : Phó Tổng Giám đốc (Xem chi tiết đã trình bày tại phần trên)

12.4 Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Minh Hoàng : Kế toán trưởng

- Họ và tên : **Nguyễn Minh Hoàng**
- Số chứng minh nhân dân : 230274468 do Công an tỉnh Gia Lai cấp ngày 26 / 08 / 2003
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 08 / 06 / 1964
- Nơi sinh : Huyện Hoài Nhơn Tỉnh Bình Định
- Quốc tịch : Việt Nam



- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Huyện Hoà Nhơn Tỉnh Bình Định
- Địa chỉ thường trú : Phường Hoa Lư Thành phố Pleiku Tỉnh Gia Lai
- Số điện thoại liên lạc : 0975 617181
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Đại học tài chính kế toán
- Quá trình công tác:
 - 1985 - 2007: Kế toán trưởng doanh nghiệp Nhà nước
 - 2007 - nay : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Kế toán trưởng
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu : 4.312 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ
 - Số lượng cổ phần đại diện : 0 cổ phần, chiếm, 0% vốn điều lệ
 - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân : 4.312 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty : Không

13. Tài sản thuộc sở hữu Công ty

13.1 Tài sản cố định

Các tài sản chính của Công ty tính đến thời điểm 30/06/2010 trên bảng Báo cáo tài chính đã kiểm toán.

Bảng 23: Danh mục tài sản cố định hữu hình của Công ty tính đến thời điểm 30/06/2010

Đvt: đồng

Stt	Tài sản	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại tính đến 30/06/2010
1	Nhà cửa vật kiến trúc	10.920.676.336	(3.709.216.497)	7.211.459.839
2	Phương tiện vận tải	15.017.197.904	(2.126.730.332)	12.890.467.572
3	Máy móc thiết bị	8.855.112.355	(5.522.768.321)	3.332.344.034
4.	Trang thiết bị văn phòng	1.250.579.180	(1.182.403.252)	68.175.928
5.	Tài sản khác	1.950.185.945	(367.498.074)	1.582.687.871
Tổng cộng		37.993.751.720	(12.908.616.476)	25.085.135.244

Nguồn: BCTC hợp nhất chưa kiểm toán 6T đầu 2010 của CTCP Quốc Cường Gia Lai

Bảng 24: Các loại tài sản cố định vô hình của Công ty tính đến thời điểm 30/06/2010

Đvt: đồng

Stt	Tài sản	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại tính đến 30/06/2010
1	Quyền sử dụng đất	47.568.600.000	-	47.568.600.000
2	Phần mềm kế toán	93.714.120	(57.795.013)	35.919.107



Stt	Tài sản	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại tính đến 30/06/2010
	Tổng cộng	47.662.314.120	(57.795.013)	47.604.519.107

Nguồn: BCTC hợp nhất chưa kiểm toán 6T đầu 2010 của CTCP Quốc Cường Gia Lai

13.2 Các tài sản đầu tư tài chính dài hạn

Bảng 25: Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đvt: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008 (theo AISC)	31/12/2008 (theo E&Y)	31/12/2009	30/06/210
Đầu tư vào công ty con	-	-	-	-
Đầu tư vào Công ty liên kết	212.176.805.220	217.460.971.720	420.803.581.780	328.327.585.439
1. Công ty CP Bất động sản Hiệp Phú	25.854.875.773	25.584.876.212	-	-
2. Công ty CP Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh	109.687.500.000	112.500.000.000	92.591.244.478	-
3. Công ty CP Giai Việt	76.904.429.447	79.376.095.508	328.212.337.302	328.327.585.439
Đầu tư dài hạn khác	505.270.783.500	-	69.067.769.853	396.520.832.915
1. Dự án Phước Kiển	499.986.617.000	-	-	-
2. Công ty CP Giai Việt	2.471.666.500	-	-	-
3. Công ty CP Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh	2.812.500.000	-	-	-
4. Công ty CP Bất động sản Hiệp Phú	-	-	38.858.911.524	-
5. Công ty CP Kinh doanh Nhà Phạm Gia	-	-	30.208.858.329	-
Tổng cộng	717.447.588.720	217.460.971.720	489.871.351.633	724.848.418.354

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2008 và 2009; BCTC hợp nhất 6T đầu 2010 của CTCP Quốc Cường Gia Lai

13.3 Các tài sản là bất động sản, đất đai

Bảng 26: Tài sản là bất động sản, đất đai đang khai thác kinh doanh của Công ty

STT	Tên tài sản	Sở hữu	Diện tích đất khuôn viên (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Ghi chú
1.	Khu căn hộ Quốc Cường 1 - Quận 7, TP.HCM	90%	3.535	22.977	Đang hoàn thiện gấp rút dự kiến tháng 8/2010 giao nhà.
2.	Khu căn hộ Giai Việt - Quận 8, TP.HCM	49,9%	21.134	140.000	Đang xây dựng xong 40%. Sẽ giao nhà vào năm 2012.
3.	Khu căn hộ The Mansion - Bình Chánh, TP.HCM	100%	5.577	32.000	Đang hoàn thiện, tháng 8/2010 giao nhà.
4.	Biệt thự Cảnh Sông SGX - 13E	100%	7.152	32.184	Đã làm xong hạ tầng, đang giao nền



STT	Tên tài sản	Sở hữu	Diện tích đất khuôn viên (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Ghi chú
	Bình Chánh, TP.HCM				cho khách hàng xây dựng nhà. Dự kiến xây dựng khoảng 15 căn biệt thự trên diện tích 3.600 m ² .
5.	Khu căn hộ Quốc Cường 2 – 6B Nguyễn Tri Phương, Bình Chánh, TP.HCM	95%	16.884	80.658 4 blocks	Đang xây dựng phần thân của 02 blocks căn hộ. Đang gấp rút xây dựng, dự kiến giao nhà vào quý IV/2011.
6.	Nhà phố liền kề - 6B Nguyễn Tri Phương, Bình Chánh, TP.HCM	100%	8.712	32.722	Nhà phố liền kề đang làm hạ tầng, dự kiến giao nền xây dựng nhà cho khách hàng vào tháng 6/2010.
7.	Khu dân cư phường 7 - Quận 8, TP.HCM, giáp đường Phạm Thế Hiển	100%	7.109	-	Là đất nền biệt thự, nhà phố. Đã hoàn thành cơ sở hạ tầng toàn khu.
8.	Cao ốc văn phòng Nguyễn Thị Minh Khai - Quận 3, TP.HCM	100%	670	8.454,9	Đã hoàn thiện và đưa vào sử dụng.
9.	Văn phòng Trụ sở chính - Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, P. Trà Bá, Tp. Pleiku, Tỉnh Gia Lai	100%	5.000	1.500	Xây mới từ năm 2007. Là nơi làm việc của hơn 100 nhân viên Công ty ở các bộ phận kế toán, kinh doanh cao su, cà phê, thủy điện, các phòng ban chế biến của nhà máy gỗ.
10.	Nhà máy, lò sấy, nhà kho - Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, P. Trà Bá, Tp. Pleiku, Tỉnh Gia Lai	100%	21.027	15.000	Xây từ năm 1994 và tiếp tục được trùng tu, mở rộng xây dựng qua các năm. Hàng năm được thay đổi, trang bị các thiết bị, máy móc chuyên dụng phục vụ cho việc chế biến gỗ và sản phẩm sơn phủ hoàn chỉnh.

Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

Bảng 27: Tài sản là bất động sản, đất đai của Công ty dự kiến đưa vào kinh doanh trong thời gian tới

STT	Tên tài sản	Sở hữu	Diện tích đất khuôn viên (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Ghi chú
1.	Khu cao ốc Hải Âu - Hiệp Phú, Quận 9, TP.HCM	55%	14.389	115.019	Đã có Giấy phép xây dựng, dự kiến khởi công xây dựng trong quý 3/2010.
2.	Khu dân cư Đa Phước - Bình Chánh, TP.HCM	43,81%	118.680	534.060	Đang xin duyệt quy hoạch 1/500 dự kiến triển khai làm hạ tầng bán nền vào năm 2011.
3.	Khu dân cư Phước Kiển Nhà Bè, TP.HCM	100%	933.140	4.199.130	Đang giải phóng mặt bằng giai đoạn 1 được 98% trên 27,5 ha. Đang tiếp tục giải tỏa, đền bù giai đoạn 2. Đang xin duyệt quy hoạch 1/500, xin duyệt



STT	Tên tài sản	Sở hữu	Diện tích đất khuôn viên (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Ghi chú
					phương án bắt cầu và san lấp làm hạ tầng.
4.	Khu văn phòng TM Lý Chính Thắng - Quận 3	30%	976,1	65.000	Góp vốn xây dựng với CTCP Đầu tư Kinh doanh Nhà (24 tầng) là khu phức hợp tại trung tâm quận 3.
5.	Khu căn hộ Detesco - Quận 2	90%	6.515	41.401	Đã duyệt 1/500, dự kiến khởi công quý 4/2010
6.	Khu văn phòng Võ Thị Sáu - Quận 3, Tp. HCM	50%	641	3.500	Xây dựng văn phòng cho thuê và làm trụ sở của QCGL, dự kiến khởi công quý IV/2010.
7.	Cao ốc căn hộ dịch vụ thương mại Sài Gòn Plaza	70%	1.439	17.268	Đã có Giấy phép xây dựng, đang chỉnh sửa thiết kế để phù hợp với công năng kinh doanh. Dự kiến sẽ khởi công vào quý 1/2011, sẽ hoàn thành vào quý 2/2013 và đưa vào khai thác.

Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

14. Dự án đầu tư của Công ty

14.1 Lĩnh vực đầu tư bất động sản

CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2010 - 2011

❖ Dự án đầu tư của Công ty mẹ

1. Tên dự án – Khu dân cư Phước Kiển, Nhà Bè

a. Mục tiêu của dự án:

- Khu dự án phức hợp gồm biệt thự, nhà phố, căn hộ, khu giáo dục, TTTM và giải trí.

b. Mô tả dự án:

- Vị trí: Nằm trong tổng thể dự án quy mô 152 ha của Sadeco, cách Phú Mỹ Hưng 1km, nằm giáp ranh khu dân cư Sadeco, đối diện khu dân cư Trung Sơn và Trường Đại học RMIT.
- Quy mô dự án:
 - Diện tích khuôn viên: 933.140 m²
 - Diện tích đất xây dựng: 4.199.130 m² (hệ số xây dựng 4,5 lần cho toàn khu)
- Giới hạn khu đất: Các mặt tiếp giáp như sau:
 - Phía Đông giáp: khu định cư Phước Kiển và đường Lê Văn Lương, Kenton, New Saigon;
 - Phía Tây giáp: sông Ông Lớn và kinh Cây Khô, Dự án Đại Phúc và Dự án 6B của Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Nhà;
 - Phía Nam giáp: rạch Cá Sấu; Khu dân cư Sadeco giai đoạn 1;
 - Phía Bắc giáp: rạch Đĩa, Phú Mỹ Hưng.
- Thời gian thực hiện dự kiến: từ năm 2010 – 2014, dự kiến bắt đầu kinh doanh nhà thu tiền từng phần dự án vào quý I/2011 và bán đất nền phân lô biệt thự và nhà phố.

- Hiện trạng: Dự án đang được giải phóng mặt bằng giai đoạn 1 được 98% trên 27,5 ha. Đang tiếp tục giải tỏa, đền bù giai đoạn 2. Đang xin duyệt quy hoạch 1/500, xin được duyệt phương án bắt cầu và san lấp làm hạ tầng.

c. Tính pháp lý của dự án:

- Các văn bản pháp lý:
 - Quyết định số : 29/UBND-TNMT của UBND huyện Nhà Bè ngày 118/01/2008;
 - Công văn số 350/UBND-TNMT của UBND huyện Nhà Bè ngày 20/04/2009;
 - Công văn số 488/UBND-TNMT của UBND huyện Nhà Bè ngày 04/06/2009;
 - Công văn số 25/QCGL-CV gửi UBND TP v/v xin chủ trương đầu tư xây dựng mới cầu vượt sông rạch Đĩa (từ cầu Đỗ Đường Nguyễn Văn Linh, Phú Mỹ Hưng) kết nối Khu dân cư Phước Kiển.
 - Công văn số 29/UBND-TNMT ngày 18/01/2008 của UBND Huyện Nhà Bè;
 - Công văn số 350/UBND-TNMT ngày 20/04/2009 của UBND Huyện Nhà Bè;
 - Công văn số 488/UBND-TNMT ngày 04/06/2009 của UBND Huyện Nhà Bè;
 - Công văn số 25/QCGL-CV ngày 28/04/2010 của Công ty CP Quốc Cường Gia Lai;
 - Công văn số 32/5/2010/CV ngày 14/05/2010 của Công ty Tân Thuận;
 - Công văn số 465/UBND-CT ngày 20/05/2010 của UBND Huyện Nhà Bè;
 - Công văn số 3820/SKHĐT-PTHT ngày 27/05/2010 của Sở Kế Hoạch Đầu Tư;
 - Công văn số 1252/UBND-QLĐT-QH ngày 27/05/2010 của UBND - Q7;
 - Công văn số 3098/SGTVT-XD ngày 04/06/2010 của Sở Giao Thông Vận Tải;
 - Công văn số 514/BQLKN-QHXD ngày 31/05/2010 của Ban QLKN;
 - Công văn số 3621/TNMT-QHSDĐ ngày 15/06/2010 của STNMT.

d. Doanh thu dự kiến

- **Tổng doanh thu toàn dự án dự kiến: 14.733.111.000.000 đồng.** Bao gồm:
 - ✓ *Giá bán dự kiến phần biệt thự từ 45 triệu đồng – 65 triệu đồng/m² tùy từng vị trí:*
Doanh thu dự kiến phần biệt thự: 5.649.065.000.000 đồng, gồm:
 - Diện tích đất: $112.237 \text{ m}^2 \times 45.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 5.050.665.000.000 \text{ đồng}$
 - Diện tích xây dựng: $187.000 \text{ m}^2 \times 3.200.000 \text{ đồng/m}^2 = 598.400.000.000 \text{ đồng}$
 - ✓ *Giá bán dự kiến phần nhà phố từ 32 triệu đồng – 35 triệu đồng/m² tùy từng vị trí:*
Doanh thu dự kiến phần nhà phố: 4.895.086.000.000 đồng, gồm:
 - Diện tích đất: $121.373 \text{ m}^2 \times 32.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 3.883.936.000.000 \text{ đồng}$
 - Diện tích xây dựng: $288.900 \text{ m}^2 \times 3.500.000 \text{ đồng/m}^2 = 1.011.150.000.000 \text{ đồng}$
 - ✓ *Giá bán dự kiến phần đất khuôn viên căn hộ từ 30 triệu đồng – 50 triệu đồng/m² tùy từng vị trí:*
Doanh thu dự kiến phần đất khuôn viên căn hộ: $139.632 \text{ m}^2 \times 30.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 4.188.960.000.000 \text{ đồng}$.

Hình 10: Khu dân cư Phước Kiển – Nhà Bè



Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

2. Tên dự án – Khu căn hộ Detesco, Quận 2

a. Mục tiêu của dự án:

- Dự án căn hộ cao cấp kết hợp nhà phố và biệt thự.

b. Mô tả dự án:

- Vị trí: Đường Lương Định Của, Phường Bình Khánh, Q.2, TP. HCM
- Quy mô dự án:
 - Diện tích khuôn viên: 6.515 m²
 - Diện tích sàn xây dựng: 41.401 m² (không tính diện tích tầng hầm)
- Giới hạn khu đất: Các mặt tiếp giáp như sau:
 - Phía Đông Bắc giáp: khu dân cư hiện hữu;
 - Phía Đông Nam giáp: khu nhà ở CBCNV thời báo kinh tế Sài Gòn;
 - Phía Tây Nam giáp: đường quy hoạch Liên Phường;
 - Phía Tây Bắc giáp: khu dân cư hiện hữu và đường Lương Định Của.
- Mức vốn đầu tư: 458.240.000.000 đồng
- Thời gian thực hiện dự kiến: từ quý III/2010 – 2012
- Hiện trạng: Dự án đã được duyệt 1/500, dự kiến khởi công vào quý III/2010 và bán vào quý I/2011.
- c. Tính pháp lý của dự án:**
 - Các văn bản pháp lý: Công văn số 3737/SQHKT-QHKTT ngày 23/12/2009 ý kiến về thẩm định đồ án QHCT tỷ lệ 1/500.
- d. Doanh thu dự kiến:** Giá bán dự kiến là: 24 triệu đồng/m² đến 30 triệu đồng/m² căn hộ.

3. Tên dự án – Khu căn hộ và văn phòng cho thuê Quận 1, Tp. HCM (Cao ốc căn hộ dịch vụ thương mại Sài Gòn Plaza)

a. Mục tiêu của dự án:

- Dự án Cao ốc căn hộ và văn phòng cho thuê



b. Vị trí và hiện trạng của khu đất:

- Vị trí: 24 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Tp. HCM
- Quy mô dự án:
 - Diện tích khuôn viên: 1.439 m²
 - Diện tích sàn xây dựng: 17.268 m²
- Giới hạn khu đất: Tọa lạc tại trung tâm quận 1, khu kinh doanh sầm uất, cách chợ Bến Thành 200 m.
- Mức vốn đầu tư: dự kiến khoảng 700.000.000.000 đồng
- Thời gian thực hiện dự kiến: từ quý IV/2010 – 2013. Dự kiến sẽ khởi công vào quý I/2011, sẽ hoàn thành vào quý II/2013 và đưa vào khai thác.
- Hiện trạng: Dự án đã có Giấy phép xây dựng, đang chỉnh sửa thiết kế để phù hợp với công năng kinh doanh.

c. Tính pháp lý của dự án:

- Tên Chủ đầu tư: Công ty CP Quốc Cường Gia lai
- Các văn bản pháp lý:
 - Quyết định phê duyệt số 1474 QĐ/BCB (A11) "V/v Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng";
 - Công văn số 3020/SQHKT-QHKT "V/v kiểm tra thực tế việc cấp phép xây dựng công trình";
 - Công văn số 6457/UBND-ĐTMT ngày 08/12/2009 của Sở Quy Hoạch Kiến Trúc "V/v: chấp thuận chỉ tiêu quy hoạch";
 - Biên bản họp cổ đông sáng lập v/v thành lập Công ty CP Quốc Cường – Liên Á ngày 22/01/2010.
- d. Doanh thu dự kiến:** Quý III/2013 Công ty đã có thể thu hồi vốn đến khoảng 90% từ nguồn bán diện tích căn hộ. Còn lại là diện tích văn phòng cho thuê mỗi năm thu được hơn 50 tỷ đồng, kéo dài đến 50 năm.

❖ **Dự án đầu tư của công ty con**

1. Tên dự án – Cao ốc Hải Âu - Khu căn hộ và Văn phòng Hiệp Phú, Quận 9

a. Mục tiêu của dự án:

- Dự án căn hộ và văn phòng cho thuê.

b. Vị trí và hiện trạng của khu đất:

- Vị trí: số 11Km9 Xa lộ Hà Nội, P. Hiệp Phú, Q.9, Tp. HCM
- Quy mô dự án:
 - Diện tích khuôn viên: 14.388,9 m²
 - Diện tích sàn xây dựng: 115.112 m²
 - Diện tích xây dựng khu căn hộ: 4.706 m², tổng diện tích sàn xây dựng căn hộ là 89.377 m²
 - Diện tích xây dựng khu văn phòng: 835 m², tổng diện tích sàn xây dựng văn phòng là 25.642 m²
- Giới hạn khu đất: Các mặt tiếp giáp như sau:
 - Phía Bắc: giáp Sở Cảnh Sát PCCC Quận Thủ Đức;
 - Phía Nam và Đông: giáp Công ty Metall box;
 - Phía Tây: nối với trục đường nội bộ (27 m) dẫn ra đường xa lộ Hà Nội lộ giới 100 m.
- Thời gian thực hiện dự kiến: từ 2010 – 2013. Dự kiến khởi công xây dựng trong 2010 và sẽ bán vào quý III/2010.

- Hiện trạng: Dự án đã được cấp Giấy phép xây dựng.

c. Tính pháp lý của dự án:

- Tên Chủ đầu tư: Công ty CP Bất động sản Hiệp Phú
- Các văn bản pháp lý: Kết quả Thẩm định thiết kế cơ sở số 392/BXD-KSTK.

d. Doanh thu dự kiến: Tổng doanh thu toàn dự án dự kiến là: 1.740.150.000.000 đồng. Bao gồm:

- Giá bán căn hộ dự kiến: 16 – 18 triệu đồng/m²
- Giá bán văn phòng và TTTM dự kiến: 20 triệu đồng/m²

Hình 11: Khu cao ốc Hải Âu



Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

2. Tên dự án – 13E Sài Gòn Xanh

a. Mục tiêu của dự án:

- Chung cư cao cấp.

b. Vị trí và hiện trạng của khu đất:

- Vị trí: 13E, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Tp.HCM
- Quy mô dự án:
 - Diện tích đất khuôn viên phù hợp với quy hoạch: 54.641 m²
 - Diện tích sàn xây dựng: 262.082 m²
- Giới hạn khu đất: Các mặt tiếp giáp như sau:
 - Phía Bắc: giáp trường học và khu nhà liên kế - khu 13E;
 - Phía Nam: giáp rạch Chồm;
 - Phía Đông: giáp khu dân cư hiện hữu;
 - Phía Tây: giáp rạch Mã Voi, rạch Chồm.
- Mức vốn đầu tư: 2.305.000.000 đồng



- Thời gian thực hiện dự kiến: từ năm 2010 – 2014.

c. Tính pháp lý của dự án:

- Tên Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh.
- Các văn bản pháp lý: Đã đủ điều kiện khởi công xây dựng theo Quyết định số: 27/QĐ – BQL của Ban Quản lý Khu Nam ngày 26/02/2008 "V/v phê duyệt 1/500".

d. Doanh thu dự kiến: Tổng doanh thu toàn dự án là 3.716.022.000.000 đồng. Bao gồm:

- Giá bán căn hộ dự kiến: 15 triệu đồng/m², tương ứng với doanh thu: 2.219.036.000.000 đồng.
- Giá bán Văn phòng và TTTM dự kiến: 20 triệu đồng/m², tương ứng với doanh thu: 1.496.986.000.000 đồng.

14.2 Lĩnh vực đầu tư thủy điện

Bảng 26: Các dự án đầu tư thủy điện của Công ty

Stt	Tên Dự án	Vị trí	Quy mô	Tỷ lệ sở hữu	Tiến độ	Dự kiến khai thác kinh doanh	Số năm khấu hao dự kiến	Giá bán điện cho EVN (VNĐ/kWh)
1.	Thủy điện Iagrai 1	Gia Lai	10,8 MW	100%	2009 - 2011	2011	9	780
2.	Thủy điện Iagrai 2	Gia Lai	7,5 MW	100%	2010 - 2012	2012	9	780

Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

Bảng 27: Tổng chi phí và sản lượng dự kiến các dự án thủy điện của Công ty

Dự án	Tổng chi phí đầu tư xây dựng (chi phí xây dựng và chi phí mua máy móc) (tỷ VND)							Tổng sản lượng điện dự kiến sản xuất (triệu kWh)					
	Tổng chi phí	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Thủy điện Iagrai 1	245	98	122	25	-	-	-	-	-	33	55,26	55,26	55,26
Thủy điện Iagrai 2	169	-	67	87	15	-	-	-	-	-	35,8	35,8	35,8

Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

14.3 Lĩnh vực đầu tư cao su

Bảng 28: Doanh thu và lợi nhuận dự kiến dự án cao su của Công ty

Tổng diện tích (ha)	Tổng chi phí/ha	Tổng vốn đầu tư (VNĐ)	Tổng doanh thu (VNĐ)	Tổng chi phí/4.000ha/năm	LN ròng/năm (VNĐ)
(1)	(2)	(3) = (1) x (2)	(4) = (1) x (a) x (b)	(5)	(6) = (4) – (5)
4.000	65.000.000	260.000.000.000	480.000.000.000	130.000.000.000	350.000.000.000

Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai



- Tổng chi phí/ha = 65.000.000 đồng **(2)**, bao gồm:
 - ✓ Chi phí khai hoang trồng mới = 28.000.000 đồng
 - ✓ Chi phí chăm sóc = 35.000.000 đồng, bao gồm:
 - Năm tuổi thứ 2: 10.000.000 đồng;
 - 2 – 3 năm tuổi: 9.500.000 đồng;
 - 3 – 4 năm tuổi: 8.000.000 đồng;
 - 4 – 5 năm tuổi: 7.500.000 đồng;
 - ✓ Chi phí đường giao thông = 2.000.000 đồng
- Sản lượng thu hoạch 1 năm = 2 tấn/ha/năm **(a)**
- Giá mủ trung bình hiện nay = 60.000.000 đồng/ha **(b)**

15. Chiến lược phát triển kinh doanh

- Ưu tiên hàng đầu việc nâng cao năng lực sản xuất để góp phần tạo nên sự phát triển lớn mạnh của Công ty
- Tiếp tục hoàn thiện bộ máy tổ chức và hệ thống quản lý của Quốc Cường Gia Lai.
- Đào tạo và bồi dưỡng cán bộ công nhân viên sẵn có để tăng cường tính chuyên nghiệp cho CBCNV, tiếp tục tuyển dụng lao động có trình độ cao và có kinh nghiệm, để phát triển thủy điện và cao su cũng như ngành xây dựng bất động sản.
- Hoàn thiện chính sách đãi ngộ CBCNV để đảm bảo thu hút và giữ nhân tài.
- rà soát và hoàn thiện các quy chế hoạt động của Quốc Cường Gia Lai.
- Hoàn thiện công tác theo kế hoạch, định hướng phát triển lâu dài và bền vững.
- Tạo ra sự đồng thuận và ý chí chung trong hoạt động kinh doanh, tất cả vì lợi ích Quốc Cường Gia Lai là hàng đầu.
- Xây dựng thương hiệu và tập trung phát triển thương hiệu khẳng định uy tín của Quốc Cường Gia Lai trên thị trường.
- Tận dụng tối đa và gắn kết mô hình đa ngành nghề là đầu tư trồng cây cao su lấy mủ và khai thác gỗ mà có thể dùng để tiếp tục tạo ra đồ trang trí nội thất với hai mục đích vừa xuất khẩu vừa phục vụ cho các dự án căn hộ của Công ty.

❖ Lĩnh vực bất động sản: Cho giai đoạn từ năm 2010 đến năm 2014

- Ưu tiên uy tín, chất lượng của sản phẩm là mục tiêu hàng đầu của Quốc Cường Gia Lai để xây dựng thương hiệu, là nền tảng phần đầu của Quốc Cường Gia Lai cho các dự án tiếp theo trong tương lai.
- Khuyến khích thương hiệu, tổ chức lại kênh phân phối và đa dạng hóa nhóm khách hàng vì Quốc Cường Gia Lai có rất nhiều quỹ đất đầu tư đa dạng các loại hình sản phẩm, thuận tiện cho các nhu cầu nhà ở cũng như đầu tư trong nhiều cấp, từ thu nhập thấp đến trung bình, khá và cao cấp hiện đại ở nhiều quận huyện.
- Luôn điều chỉnh chính sách giá cho phù hợp với tình hình kinh tế hiện nay, phải chọn lựa cho từng dự án, chủ yếu cân nhắc để đưa ra sản phẩm phù hợp với thị trường và chia ra nhiều giai đoạn đầu tư, hạn chế tình trạng đầu tư kém hiệu quả, tồn hàng và trả lãi vay kéo dài.
- Tìm kiếm các nguồn tài trợ vốn, hỗ trợ cho khách hàng mua sản phẩm của từng dự án, với lãi suất và điều kiện thanh toán linh hoạt nhất.
- Tổ chức quản lý và khai thác các dịch vụ cho các dự án căn hộ, văn phòng cho thuê và khách sạn.
- Tập trung vào các phân khúc sản phẩm căn hộ, chung cư mà có nhu cầu cao hiện nay và Công ty cũng có lợi thế, kinh nghiệm xây dựng từ những dự án trước.

- Kế hoạch xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng, chung cư để bàn giao trong năm 2010 như dự án Căn hộ cao cấp Quốc Cường Gia Lai 1, dự án chung cư The Mansion.
- Kế hoạch năm 2011 – 2012, xây dựng hoàn thiện và bàn giao các dự án căn hộ cao cấp Quốc Cường Gia Lai 2, căn hộ cao cấp Giai Việt và triển khai xây dựng một phần (khoảng 30%) dự án Phước Kiển (các nền biệt thự nhà phố thuộc giai đoạn 1 của dự án). Ngoài ra, Công ty còn triển khai xây dựng các dự án đất nền, chung cư và bắt đầu có sản phẩm để đưa ra bán trên thị trường như dự án Đa Phước - Bình Chánh, dự án Cao ốc Hải Âu - Quận 9, dự án Detesco – Lương Định Của, Quận 2.
- Dự án Phước Kiển sẽ là dự án có tầm chiến lược quan trọng trong kế hoạch từ nay đến năm 2014 kể cả về doanh thu và lợi nhuận, ước tính tổng doanh thu toàn dự án khoảng hơn 14.126 tỷ. Ngoài ra, đây cũng là dự án nằm trong vị trí có địa thế rất thuận tiện về cảnh quan môi trường, trung tâm văn hóa nghỉ dưỡng của Thành phố, khu tập trung của những thương gia và khách nước ngoài muốn nghỉ dưỡng sau những ngày làm việc căng thẳng và rất gần trung tâm thành phố.
- Ngoài những dự án về căn hộ, chung cư, đất nền, Quốc Cường Gia Lai còn chú ý đến mô hình kinh doanh bất động sản khác như: Xây dựng dự án để kinh doanh khách sạn, dịch vụ thương mại và văn phòng cho thuê. Đây là nguồn thu có tính lâu dài bền vững và có tính ổn định trong kế hoạch lợi nhuận hàng năm của Công ty. Hiện tại, Cao ốc văn phòng 472 Nguyễn Thị Minh Khai đã xây dựng xong và đã đưa vào khai thác.

❖ **Lĩnh vực chế biến gỗ**

- Tăng năng suất nhà máy gỗ, phát triển thêm thiết bị máy sản xuất nhôm kính để phục vụ kịp thời toàn bộ phân trang trí nội thất của tất cả các dự án của QCGL.
- Tiếp tục xuất khẩu trở lại và tìm kiếm thêm một số thị trường khác.
- Dự kiến một năm trung bình thi công và giao sản phẩm gổ đầu trên 1.000 căn hộ, biệt thự, nhà phố và khoảng 10.000 m² diện tích sàn văn phòng cho thuê, khách sạn, căn hộ cho thuê.

❖ **Lĩnh vực năng lượng**

- Dự kiến hoàn thành và đưa vào khai thác theo kế hoạch Thủy điện Iagrai 1 và 2 lần lượt trong quý I/2011 và quý I/2012.
- Với suất đầu tư 1,1 triệu USD/MW, Công ty dự kiến sẽ phải đầu tư thêm khoảng 250 – 300 tỷ đồng trong năm 2010 – 2011 vào hai dự án Iagrai 1 và 2 để kịp tiến độ khai thác dự kiến.
- Ngoài ra, theo dự kiến, CTCP Quốc Cường Gia Lai sẽ hợp tác với Công ty Thủy điện Quốc Cường theo hình thức hợp tác góp vốn hoặc có thể mua lại Công ty Thủy điện này để sở hữu, đầu tư và kinh doanh hai dự án thủy điện là Ayun Trung (công suất 16,5 MW) và Pleikeo (công suất 13,5 MW). Hai dự án thủy điện này về pháp lý đã hoàn chỉnh chuẩn bị khởi công xây dựng và Công ty thi công xong và khoảng quý IV/2013 sẽ đưa vào khai thác.
- Như vậy, theo phương án tính toán hiệu quả của 04 dự án thủy điện, tổng công suất 48,3 MW, lợi nhuận mỗi năm của các dự án thủy điện mang lại khoảng 118 tỷ đồng trong 08 năm đầu khi còn khấu hao và trả lãi vay, sau thời gian 08 năm, lợi nhuận ròng sẽ tăng thêm 35% - 40%. Đây sẽ là nguồn thu ổn định mà Công ty không phải bỏ ra chi phí để đầu tư hàng năm.

❖ **Đầu tư trồng rừng**

- Dự kiến giai đoạn 2013 - 2015 sẽ bắt đầu thu hoạch mủ cao su cho sản xuất và xuất khẩu và trong năm 2014 Công ty bắt đầu có nguồn thu từ lĩnh vực này.
- Ngoài ra, dự kiến cũng trong năm 2013, Công ty sẽ xây dựng nhà máy chế biến mủ cao su.
- Với 4.000 ha cao su cho doanh thu khoảng 480 tỷ đồng và lợi nhuận ước tính khoảng 350 tỷ đồng/năm.



16. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010 - 2012

Bảng 29: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty giai đoạn 2010 – 2012

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	2010	2011	2012
Vốn điều lệ	1.215.000	1.236.000	1.236.000
Doanh thu thuần (hợp nhất)	1.080.000	1.500.000	2.100.000
% tăng trưởng doanh thu thuần (%)	228,83%	38,89%	40,00%
Lợi nhuận sau thuế (hợp nhất)	360.000	420.000	550.000
% tăng trưởng lợi nhuận sau thuế (%)	193,52%	16,67%	30,95%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần(%)	33,33%	28,00%	26,19%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ(%)	29,63%	33,98%	44,49%
Tỷ lệ cổ tức/Vốn điều lệ (%)	20,00%	20,00%	20,00%

Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

➤ Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận:

- Dựa trên các hợp đồng mua bán góp vốn các dự án với những khách hàng tiềm năng, các đánh giá và thẩm định của những tổ chức chuyên nghiệp và nhu cầu về nhà ở, cao ốc văn phòng và các dự án đầu tư của Công ty sắp tới cũng như việc Công ty quyết tâm đẩy mạnh công tác tiếp thị, quảng bá thương hiệu.
- Trường hợp xảy ra biến động giá cả trên thị trường, lợi nhuận chung của Công ty vẫn ổn định nhờ doanh thu từ hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản và các nguồn vốn góp của khách hàng đã ký hợp đồng với Công ty. Do đó, tính chất rủi ro về vốn của các dự án bất động sản đã được giảm thiểu tối đa.

❖ Năm 2010:

- Năm 2010, CTCP Quốc Cường Gia Lai dự kiến mức doanh thu đạt 1.080 tỷ đồng (tăng 228,83% so với năm 2009) và lợi nhuận đạt 360 tỷ đồng (tăng 193,52% so với năm 2009).
- Giao nhà 2 khu căn hộ The Mansion 13E và QCGL 1 (tổng cộng khoảng 470,55 tỷ đồng doanh thu). Ngoài ra, còn 02 dự án sắp triển khai là Dự án Detesco và Dự án Cao ốc Hải Âu doanh thu dự kiến bán từng phần (khoảng 173 tỷ đồng).

❖ Năm 2011:

Trong năm 2011, Công ty hạch toán doanh thu từ rất nhiều dự án như: bán dự án khu dân cư và căn hộ 6B Bình Chánh (tổng cộng khoảng 841 tỷ đồng), bán đất nền nhà phố, biệt thự sông thuộc khu dân cư Phước Kiển – Nhà Bè, khu căn hộ văn phòng Hải Âu, khu căn hộ Detesco – Q.2, Lương Định Của, khu căn hộ Giai Việt – Q.8; khu biệt thự phường 7, Q.8. Ngoài ra, trong năm này, Công ty cũng bắt đầu có doanh thu từ dự án thủy điện lagrai 1 trung bình 50 tỷ đồng/năm.

❖ Năm 2012:

- Tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận của Công ty là 20 – 30%.

Ngoài các dự án trên, sau đây là các dự án đang trong giai đoạn hình thành và đàm phán, đã có trong quỹ dự án của Công ty Quốc Cường Gia Lai nhưng chưa có doanh thu lợi nhuận cụ thể và cũng chưa đưa vào kế hoạch kinh doanh giai đoạn 2010 – 2012 của Công ty.

Bảng 30: Các dự án khác trong kế hoạch các năm tới của Công ty

STT	Tên dự án	Vị trí	Diện tích đất khuôn viên (m ²)
1.	Khu sinh thái Long Phước - Quận 9	Tp. HCM	280.000
2.	Khu biệt thự Sông Mã - Bình Chánh	Tp. HCM	170.000
3.	Dự án Long Thới Nhơn Đức	Tp. HCM	110.000
4.	Liên doanh An Lạc Hùng Vương - Quận 6	Tp. HCM	8.700
5.	Khách sạn Quốc Cường Gia Lai	Đà Nẵng	8.000

Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

17. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

- CTCP Quốc Cường Gia Lai có lợi thế là nhiều dự án bất động sản nằm ở những vị trí tốt của Tp. Đà Nẵng và Tp. HCM, cùng khả năng nhạy bén nắm bắt cơ hội mở rộng phát triển kinh doanh và khả năng đầu tư vào lĩnh vực tiềm năng mà ít doanh nghiệp nào có thể làm được như thủy điện và cao su.
- Cùng với dấu hiệu phục hồi kinh tế thế giới rõ rệt và thị trường bất động sản Việt Nam đang trở nên sôi động lại thì tốc độ tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận hằng năm của Công ty trong giai đoạn 2010 – 2012 khoảng 20% là có khả năng đạt được. Riêng năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty có sự đột biến với mức tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận lần lượt là 228,83% và 193,52%, đây là do Công ty hoạch toán doanh thu các dự án lớn trong đó nổi bật nhất là dự án Văn phòng cho thuê Nguyễn Thị Minh Khai.
- Ngoài ra, hiện nay, nhu cầu về phân khúc sản phẩm căn hộ, chung cư dành cho các đối tượng khách hàng có mức thu nhập trung bình, thấp đang ngày càng cao, do đó, dự án Phước Kiển, Detesco, Đa Phước, Hồ Học Lãm được xem là những dự án chiến lược với mức đóng góp doanh thu trên 2.000 tỷ đồng kể từ năm 2011.
- Đồng thời, kinh tế Việt Nam những năm gần đây đang ngày càng phát triển, mức sống, nhu cầu mua sắm, giải trí, du lịch của người dân cũng tăng theo, vì vậy, các dự án văn phòng thương mại, TTTM và khách sạn của QCGL cũng được xem là đáp ứng kịp thời với các dự án chính cho phân khúc sản phẩm này như: dự án cao ốc Hải Âu, dự án Lý Chính Thắng, dự án Võ Thị Sáu - Quận 3, dự án Lê Thánh Tôn - Quận 1, v.v...
- Lĩnh vực chế biến gỗ của Công ty hiện nay chủ yếu cung cấp cho các dự án căn hộ của Công ty, tuy nhiên sắp tới Công ty cũng có ý định xuất khẩu trở lại mặt hàng này ra một số thị trường quốc tế khác ngoài thị trường trước đây của Công ty là Nhật Bản, do đó, mảng kinh doanh này sẽ tăng thêm một phần doanh thu cho Công ty mặc dù là không đáng kể.
- Đối với lĩnh vực cao su của QCGL, Công ty đã trồng được 1.000 ha cao su trên tổng số 4.000 ha kể từ năm 2008 đến nay thì thời gian sớm nhất thu được mủ đầu tiên của cây cao su là 5 năm sau. Vì vậy, có khả năng kể từ năm 2014 trở về sau lĩnh vực này sẽ bắt đầu đóng góp doanh thu đáng kể cho Công ty vì giá cao su hiện nay đang duy trì ổn định ở mức tương đối cao khoảng 3.146 USD/tấn (*Nguồn: Thông tấn xã Việt Nam và Hiệp hội Cao su Việt Nam*).
- Đối với các dự án thủy điện sẽ đóng góp nguồn doanh thu ổn định cho Công ty kể từ năm 2011 mà không phải bỏ ra nhiều chi phí để đầu tư hàng năm.
- Với những yếu tố trên, chúng tôi cho rằng kế hoạch sản xuất kinh doanh của Quốc Cường Gia Lai là có tính khả thi nếu Công ty không gặp những rủi ro bất khả kháng tác động nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh.
- Với tỷ lệ cổ tức dự kiến của Công ty trong các năm tới là 20%, chúng tôi đánh giá phần lợi nhuận còn lại đủ cho Công ty trích lập các quỹ theo quy định và bổ sung nguồn vốn kinh doanh đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai.

Ghi chú: Những nhận xét trên chỉ nhằm mục đích tham khảo mà không hàm ý đảm bảo giá trị chứng khoán.



18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết

- Cam kết thực hiện soát xét Báo cáo Tài chính Quý II/2010 của Công ty.
- Kế hoạch phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 601.574.950.000 đồng lên 1.215.181.390.000 đồng theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên thông qua ngày 11/06/2010. Thông tin đợt tăng vốn cụ thể như sau:

A. Phương án phát hành:

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai
2. Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông;
3. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần;
4. Số lượng cổ phần đăng ký phát hành: 61.360.644 cổ phần.
 - Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 60.157.495 cổ phần;
 - Chào bán cho Cán bộ chủ chốt: 1.203.149 cổ phần.

Cụ thể:

- ❖ **Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1 với giá chào bán 15.000 đồng/cổ phần**
 - a. Số lượng cổ phần đăng ký phát hành: 60.157.495 cổ phiếu
 - b. Tỷ lệ thực hiện quyền: tỷ lệ 1:1, theo đó mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ được quyền mua thêm 01 cổ phần phát hành thêm. Ví dụ: Nhà đầu tư A sở hữu 201 cổ phần thì số lượng cổ phần được quyền mua là $(201 \times 1)/1 = 201$ cổ phần.
 - c. Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại thời điểm chốt danh sách cổ đông;
 - d. Giá chào bán: 15.000 đồng/cổ phần;
 - e. Tỷ lệ số cổ phần đăng ký phát hành thêm trên tổng số cổ phần hiện có: 100%;
 - f. Cổ đông hiện hữu có quyền từ chối quyền ưu tiên mua cổ phần mới chào bán;
 - g. Cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền ưu tiên mua cổ phần của mình cho người khác. Việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần phát hành thêm chỉ được thực hiện 1 lần;
 - h. Số cổ phần không được cổ đông mua hết theo phương thức thực hiện quyền (nếu có) sẽ được Hội đồng Quản trị công ty phân phối cho những đối tượng khác với hình thức chào bán cạnh tranh với giá không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu;
 - i. Thời gian dự kiến thực hiện phát hành: sau khi Công ty nhận được chấp thuận được đăng tải trên website của UBCKNN về việc cho phép phát hành;
 - j. Cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng và được niêm yết sau khi Công ty được cấp phép niêm yết;
 - k. Vốn điều lệ dự kiến sau khi phát hành: 1.203.149.900.000 đồng.
- ❖ **Chào bán cho Cán bộ chủ chốt với giá chào bán không thấp hơn 20.000 đồng/cổ phần**
 - a. Số lượng cổ phần đăng ký phát hành: 1.203.149 cổ phần (tương đương 1% vốn điều lệ sau khi phát hành);
 - b. Đối tượng phát hành: Cán bộ chủ chốt của Công ty theo danh sách được HĐQT phê duyệt;
 - c. Giá chào bán: không thấp hơn 20.000 đồng/cổ phần;
 - d. Tiêu chí lựa chọn Cán bộ chủ chốt: Hợp đồng lao động chính thức (áp dụng với đối tượng là nhân viên), vị trí quản lý/ điều hành, thâm niên làm việc tại Công ty, năng lực và trình độ chuyên môn, kinh nghiệm làm việc, thành tích công tác;
 - e. Cán bộ chủ chốt theo danh sách được HĐQT phê duyệt có quyền từ chối quyền mua cổ phần;



- f. Thời gian dự kiến thực hiện chào bán: cùng lúc với việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu;
- g. Cổ phiếu chào bán cho cán bộ chủ chốt bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn như sau: i) đối với 50% số lượng cổ phần được mua bị hạn chế chuyển nhượng 12 tháng; ii) đối với 50% số lượng cổ phần được mua còn lại bị hạn chế chuyển nhượng 18 tháng. Thời gian hạn chế chuyển nhượng được tính kể từ ngày kết thúc đợt phát hành. Hết thời gian hạn chế chuyển nhượng, số cổ phiếu này được tự do chuyển nhượng;
- h. Vốn điều lệ sau khi phát hành cho cán bộ chủ chốt: 1.215.181.390.000 đồng.

B. Mục đích phát hành:

- Mục đích của đợt phát hành này nhằm tái cấu trúc nguồn vốn Công ty, nâng cao năng lực tài chính, và huy động vốn triển khai các dự án dự án có kế hoạch triển khai trong giai đoạn năm 2010 – 2014 chủ yếu là dồn tài chính vào phát triển dự án Khu dân cư phức hợp Phước Kiển – Nhà Bè, Dự án Khu căn hộ cho thuê và khách sạn dịch vụ thương mại Q.1, Tp. HCM, một phần cho dự án cao du và Thủy điện.
- Đây là dự án được thực hiện nhằm đảm bảo kế hoạch doanh thu, lợi nhuận cho các năm 2010 - 2014 của Công ty. Do nhu cầu vốn của Công ty trong năm 2010 là cần thiết, việc thiếu vốn sẽ ảnh hưởng đến kế hoạch của Công ty trong các năm sau.

C. Niêm yết bổ sung toàn bộ cổ phần phát hành thêm của Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM:

- Số lượng cổ phần niêm yết bổ sung dự kiến: 61.360.644 cổ phiếu (100% số cổ phần phát hành thêm).
- Thời gian niêm yết dự kiến: sau khi kết thúc đợt phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ của Công ty.

D. Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị

- Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị lập phương án phát hành chi tiết (quyết định ngày chốt danh sách cổ đông được nhận quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá phát hành cổ phiếu phát hành thêm, phương án xử lý cổ phiếu không mua hết ... và lựa chọn thời điểm thích hợp để triển khai phương án phát hành, phương án sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành.
- Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị xem xét các trường hợp cán bộ chủ chốt đã gắn bó và đóng góp trong sự nghiệp phát triển của Công ty để duyệt mua.
- Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị phối hợp với đơn vị tư vấn thực hiện các thủ tục và công việc cần thiết theo yêu cầu của Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. HCM để hoàn tất việc niêm yết bổ sung cổ phiếu của Công ty theo quy định.

19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết

- Không có.



V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán

- Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá

- Mệnh giá: **10.000** (Mười ngàn) đồng/cổ phần

3. Tổng số chứng khoán niêm yết

- Tổng số chứng khoán niêm yết: **60.157.495** (Sáu mươi triệu một trăm năm mươi bảy ngàn bốn trăm chín mươi lăm) cổ phần.

4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết

- **30.827.342** cổ phần, tương ứng với **51,24%** vốn điều lệ do cổ đông là thành viên HĐQT, BGD, BKS và KTT cam kết nắm giữ 100% trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và ít nhất 50% số cổ phần này trong 06 tháng tiếp theo.

TT	Tên	Chức danh	Số CP sở hữu	Số CP hạn chế chuyển nhượng	Thời hạn nắm giữ
1.	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch HĐQT/TGĐ	30.273.750	30.273.750 15.136.875	6 tháng 6 tháng tiếp theo
2.	Ông Lại Thế Hà	Thành viên HĐQT/Phó TGĐ	258.750	258.750 129.375	6 tháng 6 tháng tiếp theo
3.	Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên HĐQT/Phó TGĐ	228.750	228.750 114.375	6 tháng 6 tháng tiếp theo
4.	Bà Đặng Thị Bích Thủy	Trưởng BKS	13.030	13.030 6.515	6 tháng 6 tháng tiếp theo
5.	Ông Đào Quang Diệu	Thành viên BKS	48.750	48.750 24.375	6 tháng 6 tháng tiếp theo
6.	Ông Nguyễn Minh Hoàng	Kế toán trưởng	4.312	4.312 2.156	6 tháng 6 tháng tiếp theo
Tổng cộng			30.827.342		

Nguồn: Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

- **1.800.000 cổ phần**, tương ứng với **2,99%** vốn điều lệ do cổ đông là nhà đầu tư chiến lược bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm theo Nghị định 01/2010/NĐ-CP. Trong đó, 400.000 cổ phần và 1.400.000 cổ phần sẽ lần lượt bị hạn chế chuyển nhượng đến ngày 22/04/2011 và 26/04/2011.



5. Phương pháp tính giá

Giá tham chiếu của cổ phiếu Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai là giá được tính toán dựa trên các phương pháp so sánh P/B, P/E quá khứ năm 2009, P/E dự kiến cho năm 2010 với các doanh nghiệp cùng ngành khác có cổ phiếu đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM và giá giao dịch trên thị trường không chính thức (OTC).

Lưu ý: Đây chỉ là một trong những phương pháp tính giá mà nhà đầu tư có thể tham khảo, ngoài ra, giá của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai còn phụ thuộc vào cung cầu thị trường.

a. Phương pháp so sánh P/B

Đơn vị: đồng

STT	Mã CK	SLCP đang lưu hành tại 31/12/2009	Vốn CSH tại ngày 31/12/2009	Giá trị sổ sách tại 31/12/2009	Giá CP 02/07/2010	P/B
		[1]	[2]	[3] = [2] / [1]	[4]	[5] = [4] / [3]
1.	DIG	70.000.000	2.248.237.767.643	32.118	64.000	1,99
2.	ITC	23.028.896	1.321.949.191.019	57.404	32.900	0,57
3.	BCI	54.200.000	1.189.208.703.209	21.941	58.000	2,64
4.	TDH	37.875.000	1.230.386.222.315	32.485	49.800	1,53
5.	LCG	25.000.000	1.018.168.340.954	40.727	41.000	1,01
6.	VPH	20.064.465	260.935.409.000	13.005	41.400	3,18
7.	NTL	16.316.660	555.862.407.450	34.067	79.000	2,32
8.	NBB	14.857.160	607.055.269.946	40.859	96.000	2,35
9.	SC5	10.319.993	235.401.806.328	22.810	62.500	2,74
P/B trung bình						2,04

Nguồn:

- Báo cáo tài chính của các công ty có liên quan;
- Công ty dùng để so sánh là những công ty có hoạt động kinh doanh tương đồng với Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai.

Ghi chú:

STT	Mã CK	Tên Công ty	Sàn niêm yết
1.	DIG	Tổng CTCP Đầu tư và Phát triển Xây dựng	HOSE
2.	ITC	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà	HOSE
3.	BCI	CTCP Đầu tư và Xây dựng Bình Chánh	HOSE
4.	TDH	CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức	HOSE



STT	Mã CK	Tên Công ty	Sàn niêm yết
5.	LCG	Công ty Cổ phần LICOGI 16	HOSE
6.	VPH	Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	HOSE
7.	NTL	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm	HOSE
8.	NBB	Công ty Cổ phần Năm Bảy Bảy	HOSE
9.	SC5	Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	HOSE

- Vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai tại 31/12/2009: 743.986.626.969 đồng.
- Số cổ phiếu lưu hành của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai tại 31/12/2009: 33.005.000 cổ phiếu.
- Giá trị sổ sách của một cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai tại thời điểm 31/12/2009: $743.986.626.969 / 33.005.000 = 22.542$ đồng/ cổ phiếu.
- Giá cổ phiếu dự kiến của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai: $2,04 \times 22.542 = 45.986$ đồng/ cổ phiếu.

b. Phương pháp so sánh P/E quá khứ năm 2009

Đơn vị: đồng

STT	Mã CK	SLCP bình quân 2009	LNST năm 2009	EPS 2009 (đồng)	Giá CP Ngày 02/07/2010	P/E
		[1]	[2]	[3]= [2] / [1]	[4]	[5] = [4] / [3]
1.	DIG	55.524.711	573.181.412.383	10.323	64.000	6,20
2.	ITC	23.028.896	109.488.647.639	4.754	32.900	6,92
3.	BCI	54.200.000	207.133.839.909	3.822	58.000	15,18
4.	TDH	36.453.548	229.953.306.713	6.308	49.800	7,89
5.	LCG	16.947.610	218.344.254.857	12.883	41.000	3,18
6.	VPH	19.862.189	86.366.634.000	4.348	41.400	9,52
7.	NTL	16.316.660	392.955.832.305	24.083	79.000	3,28
8.	NBB	14.857.160	91.241.490.186	6.141	96.000	15,63
9.	SC5	10.319.993	36.864.928.364	3.572	62.500	17,50
P/E trung bình						9,48

Nguồn:

- Báo cáo tài chính của các công ty có liên quan;
- Công ty dùng để so sánh là những công ty có hoạt động kinh doanh tương đồng với Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2009 của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai: 123.283.423.185 đồng.
- Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai năm 2009 là: 33.005.000 cổ phiếu.
- EPS năm 2009 của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai: $123.283.423.185 / 33.005.000 = 3.735$ đồng.



- Giá cổ phiếu dự kiến của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai: $3.735 \times 9,48 = 35.408$ đồng/cổ phiếu.

c. Phương pháp so sánh P/E dự kiến năm 2010

Đơn vị: đồng

STT	Mã CK	SLCP bình quân dự kiến 2010	LNST dự kiến 2010	EPS dự kiến 2010	Giá CP ngày 02/07/2010	P/E
		[1]	[2]	[3] = [2] / [1]	[4]	[5] = [4] / [3]
1	DIG	97.698.630	500.000.000.000	5.118	64.000	12,50
2	ITC	44.354.285	190.531.000.000	4.296	32.900	7,66
3	BCI	54.200.000	280.000.000.000	5.166	58.000	11,23
4	TDH	37.875.000	223.230.000.000	5.894	49.800	8,45
5	LCG	30.582.192	210.000.000.000	6.867	41.000	5,97
6	VPH	24.688.685	114.372.640.000	4.633	41.400	8,94
7	NTL	24.650.501	525.000.000.000	21.298	79.000	3,71
8	NBB	15.122.436	110.000.000.000	7.274	96.000	13,20
9	SC5	10.619.697	52.515.000.000	4.945	62.500	12,64
P/E trung bình						9,37

Nguồn: EPS dự kiến năm 2010 được tính toán dựa trên các thông tin về kế hoạch lợi nhuận của các doanh nghiệp trong Bản cáo bạch và kế hoạch kinh doanh dự kiến của các doanh nghiệp.

- Lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2010 của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai: 360.000.000.000 đồng.
- Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân năm 2010 của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai: 76.369.281 cổ phiếu.
- EPS dự kiến năm 2010 của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai: $360.000.000.000 / 76.369.281 = 4.714$ đồng.
- Giá cổ phiếu dự kiến của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai: $4.714 \times 9,37 = 44.170$ đồng/cổ phiếu.

d. Giá OTC

Giá OTC tại thời điểm hiện tại vào khoảng **44.400 đồng/cổ phần** (Nguồn: QCGI, SSI và các nguồn khác).

e. Tổng kết giá tham chiếu của cổ phiếu Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

Giá tham chiếu (đồng)		Trọng số	Giá x Trọng số
Giá theo P/E trailing năm 2009	35.408	25%	8.852
Giá theo PE dự kiến năm 2010	44.170	25%	11.043
Giá theo PB tại ngày 31/12/2009	45.986	25%	11.497
Giá OTC trung bình	44.400	25%	11.100
Giá tham chiếu bình quân (đồng)			42.492



Theo 04 phương pháp trên, giá tham chiếu của cổ phiếu Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai vào ngày giao dịch đầu tiên khi niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM là 42.492 đồng/cổ phiếu, được làm tròn là **42.500 đồng/cổ phiếu**.

6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

- Điều lệ Công ty không có giới hạn tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài. Nhà đầu tư nước ngoài được phép mua cổ phần của Công ty theo quy định tại Luật Đầu Tư và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- Khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán thì các cổ đông nước ngoài có thể tham gia mua bán cổ phiếu theo các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành.
- Tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tuân theo quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam. trong đó quy định nhà đầu tư nước ngoài mua, bán chứng khoán trên thị trường chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa **49%** tổng số cổ phiếu của Công ty cổ phần đại chúng. Khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên SGDK TP HCM thì các cổ đông nước ngoài có thể tham gia mua bán cổ phiếu theo các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành;
- Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tại Công ty hiện nay là **13,86%**.

7. Các loại thuế có liên quan

- Hiện nay, Công ty mẹ, công ty con và các công ty liên kết đều chịu 02 loại thuế:
 - Thuế thu nhập doanh nghiệp: thuế suất 25% (*)
 - Thuế giá trị gia tăng (VAT): thuế suất 10%

Ghi chú: (*) *Mức thuế suất này được áp dụng cho cả Tập đoàn và theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC ngày 13/01/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện giảm, gia hạn nộp thuế TNDN. Tập đoàn được giảm 30% thuế TNDN phải nộp của năm 2009.*

- Ngoài ra, Công ty còn được hưởng các ưu đãi thuế theo ngành nghề như sau:
 - a. Dự án Thủy điện:** lagrai 1 (Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 39 121 000 011 ngày 30/01/2007) và lagrai 2 (Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 39 121 000 012 ngày 30/01/2007):
 - Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng và 15 năm kể từ ngày xây dựng hoàn thành đưa vào hoạt động;
 - Miễn giảm thuế TNDN: Được miễn 04 năm và giảm 50% số thuế phải nộp cho 7 năm tiếp theo;
 - Áp dụng thuế suất thuế TNDN 10% trong thời hạn 15 năm từ khi dự án đưa vào hoạt động kinh doanh;
 - Miễn thuế nhập khẩu máy móc thiết bị để tạo thành TSCĐ theo Luật thuế nhập khẩu.
 - Được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ khác theo quy định của UBND tỉnh Gia Lai.
 - b. Dự án Cao su:**
 - Các ưu đãi thuế đối với Dự án cao su: Được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng dự án.
 - Được miễn tiền thuê đất 11 năm kể từ ngày hoàn thành dự án đưa vào hoạt động.

7.1 Đối với nhà đầu tư

❖ Thuế thu nhập cá nhân liên quan đến chứng khoán:

- Theo qui định tại Điều 3 Khoản 3 Điểm b, Khoản 4 Điểm b, Khoản 9, Khoản 10 Luật thuế thu nhập cá nhân: thu nhập từ cổ tức, chuyển nhượng chứng khoán, nhận thừa kế, quà tặng là chứng khoán thuộc thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân.
- Đối với thu nhập từ cổ tức: Điều 7 Khoản 1 Thông tư 62/2009/TT-BTC ngày 27/03/2009 hướng dẫn sửa đổi Thông tư 84/2008/TT-BTC của Bộ tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định 100/2008/NĐ-CP của Chính phủ về việc qui định chi tiết một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân: Cá nhân nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc nhận cổ phiếu thưởng chưa phải nộp thuế thu nhập cá nhân khi nhận cổ phiếu. Khi chuyển nhượng cổ phiếu, cá nhân phải nộp thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng chứng khoán và thu nhập từ đầu tư vốn. Căn cứ để xác định số thuế thu nhập cá nhân phải nộp là giá thực tế tại thời điểm chuyển nhượng và thuế suất thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

Ghi chú:

- Nếu giá thực tế chuyển nhượng cổ phiếu thấp hơn mệnh giá thì không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.
- Nếu giá thực tế chuyển nhượng cổ phiếu cao hơn mệnh giá thì cá nhân nộp thuế theo mức thuế suất 0,1% trên giá thực tế chuyển nhượng hoặc theo mức thuế suất 20% trên chênh lệch giữa giá thực tế chuyển nhượng với mệnh giá hoặc giá trị cổ tức ghi trên sổ sách kế toán.
- Đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán: Điều 16 Khoản 1 Nghị định 100/2008/NĐ-CP của Chính phủ về việc qui định chi tiết một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân:

Thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng chứng khoán, bao gồm cả chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu = Giá bán chứng khoán trừ (-) Giá mua (-) Các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng.

Ghi chú:

- Khoản 2 Điều 17 Nghị định 100/2008/NĐ-CP: Thuế suất áp dụng là 20% trên tổng thu nhập tính thuế cả năm hoặc 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.
- Đối với nhà đầu tư là cá nhân không cư trú tại Việt Nam thì thuế suất áp dụng là 0,1% trên từng lần chuyển nhượng.
- Đối với thừa kế, quà tặng là chứng khoán: Mục II Điều 7.1.4 Thông tư 84/2008/TT-BTC:

Thu nhập để tính thuế của chứng khoán = Giá trị chứng khoán tại thời điểm chuyển quyền sở hữu.

Ghi chú: Theo Điều 7.2 Thông tư 84 thì thuế suất áp dụng là 10%.

❖ Thuế TNDN liên quan đến chứng khoán:

- Điểm 1.2 Phần E Thông tư 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế TNDN và hướng dẫn thi hành nghị định 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 qui định chi tiết một số điều của Luật thuế TNDN: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán của doanh nghiệp là thu nhập có được từ chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ số chứng khoán của doanh nghiệp đã tham gia đầu tư chứng khoán cho một hoặc nhiều tổ chức cá nhân khác.

Thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng chứng khoán trong kỳ = Giá bán chứng khoán trừ (-) Giá mua của chứng khoán chuyển nhượng (-) Các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng.



Ghi chú: Theo Điểm 2.2 Thông tư 130: Thuế suất thuế TNDN đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 25%.

- Đối với tổ chức Việt Nam số thuế TNDN phải nộp được xác định như sau:

$$\text{Thuế TNDN phải nộp} = \text{Thu nhập tính thuế} \times \text{Thuế suất thuế TNDN}$$

- Điều 1 Thông tư 72/2006/TT-BTC ngày 10/08/2006 sửa đổi, bổ sung Thông tư 100/2004/TT-BTC của Bộ tài chính hướng dẫn về thuế GTGT và thuế TNDN đối với lĩnh vực chứng khoán: các quỹ đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài được thành lập theo pháp luật nước ngoài, không có tư cách pháp nhân tại Việt Nam nhưng có mở tài khoản đầu tư chứng khoán tại Việt Nam, các tổ chức thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam thực hiện nộp thuế TNDN theo phương thức khoán: 0,1% tổng giá trị chứng khoán bán ra tại thời điểm chuyển nhượng.
- Quy định về giãn thời hạn nộp thuế thu nhập cá nhân: Theo qui định tại Điều 1 Khoản 1, Điều 2 Khoản 1 Thông tư 27/2009/TT-BTC ngày 06/02/2009 của Bộ tài chính hướng dẫn thực hiện việc giãn thời hạn nộp thuế thu nhập cá nhân thì cá nhân cư trú và cá nhân không cư trú có thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng chứng khoán thuộc đối tượng được giãn nộp thuế thu nhập cá nhân từ ngày 01/01/2009 đến hết ngày 31/05/2009.
- Khoản 3.3 Điều 2 Thông tư 27/2009/TT-BTC thì số thuế được giãn nộp, cá nhân có thu nhập được giữ lại trong thời gian được giãn.



VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. Tổ chức niêm yết

❖ Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

Địa chỉ: Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai

Điện thoại: 059 3820 896 – 3820 046

Fax: 059 3820 549

E-mail: <http://www.quoccuonggialai.com.vn>

2. Tổ chức tư vấn

❖ Công ty Cổ phần chứng khoán Sài Gòn (SSI)

Hội sở

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ. P.Bến Nghé. Quận 1. Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84 - 8) 3824 2897

Fax: (84 - 8) 3824 2997

E-mail: ssi@ssi.com.vn

Website: www.ssi.com.vn

Chi nhánh Nguyễn Công Trứ

Địa chỉ: 92-98 Nguyễn Công Trứ. P.Nguyễn Thái Bình. Quận 1. Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84 - 8) 3821 8567

Fax: (84 - 8) 3291 0590

Chi nhánh tại Hà Nội

Địa chỉ: 1C Ngô Quyền. Quận Hoàn Kiếm. Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84 - 4) 3936 6321

Fax: (84 - 4) 3936 6311

Chi nhánh Trần Bình Trọng

Địa chỉ: 25 Trần Bình Trọng. Quận Hoàn Kiếm. Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84 - 4) 3942 6718

Fax: (84 - 4) 3942 6719

Chi nhánh Hải Phòng

Địa chỉ: 22 Lý Tự Trọng. Q.Hồng Bàng. Hải Phòng

Điện thoại: (84 - 31) 3569 123

Fax: (84 - 31) 3569 130

Chi nhánh Vũng Tàu

Địa chỉ: Số 04 Lê Lợi. TP Vũng Tàu

Điện thoại: (84 - 64) 3521 906

Fax: (84 - 31) 3521 907

Phòng giao dịch 3-2

Địa chỉ: Số 03 Đường 3 - 2. Quận 10. Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84 - 8) 3818 1450

Fax: (84 - 8) 3818 1451

Phòng giao dịch Hồng Bàng

Địa chỉ: 769 Hồng Bàng. Quận 6. Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84 - 8) 3969 5898

Fax: (84 - 8) 3969 5894

Phòng giao dịch PVFC (TPHCM)

Địa chỉ: Số 208 Nguyễn Trãi. Quận 1. Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84 - 8) 3925 7778

Fax: (84 - 8) 3925 6861

Phòng giao dịch PVFC (Hà Nội)



Địa chỉ: Tầng trệt. Toà nhà The Manor. Mỹ Đình. Mễ Trì. Từ Liêm. Hà Nội

Điện thoại: (84 - 4) 3794 0112

Fax: (84 - 4) 3794 0114

3. Tổ chức kiểm toán

❖ **Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học (AISC)**

Địa chỉ: 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, Tp.HCM

Điện thoại: (84 -8) 3930 5163

Fax: (84 - 8) 3930 4281

Website: <http://www.aisc.com.vn>

❖ **Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y)**

Địa chỉ: Tầng 8, Toà nhà Saigon Riverside, 2A-4A Tôn Đức Thắng, Quận 1, TPHCM

Điện thoại: (84-4) 3824 5252

Fax: (84-8) 3824 5250

Email: eyhcmc@vn.ey.com

Website: www.ey.com



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI



Tp. HCM, ngày 23 tháng 07 năm 2010

Đại diện tổ chức niêm yết
Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai



Nguyễn Thị Như Loan
Chủ tịch HĐQT – Tổng Giám đốc

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Đặng Thị Bích Thủy
Trưởng Ban Kiểm soát

Đại diện tổ chức tư vấn
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)



Nguyễn Hồng Nam
Giám đốc Điều hành



VII. PHỤ LỤC

- Phụ lục 1.** Bản sao hợp lệ Giấy Chứng nhận ĐKKD;
- Phụ lục 2.** Bản sao Điều lệ công ty;
- Phụ lục 3.** Nghị quyết của Đại hội Đồng cổ đông thông qua kế hoạch niêm yết cổ phiếu Công ty;
- Phụ lục 4.** Nghị quyết của Đại hội Đồng cổ đông thường niên thông qua ngày 11/06/2010;
- Phụ lục 5.** Cam kết nắm giữ của thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc) và Kế toán trưởng
- Phụ lục 6.** Danh sách những người có liên quan của tổ chức đăng ký niêm yết
- Phụ lục 7.** Giấy ủy quyền nhân viên công bố thông tin
- Phụ lục 8.** Nghị quyết HĐQT ban hành và đính kèm Quy trình công bố thông tin nội bộ
- Phụ lục 9.** Nghị quyết HĐQT ban hành và đính kèm Quy chế quản trị Công ty
- Phụ lục 10.** BCTC hợp nhất đã kiểm toán 2008, 2009 và BCTC hợp nhất Quý II/2010 của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai.