

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**  
**NĂM 2018**

**I. THÔNG TIN CHUNG:**

**1. Thông tin khái quát:**

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



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

**2. Quá trình hình thành và phát triển:**

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

**Năm 1994:**

Công ty bắt đầu thành lập năm 1994 với tên Xí nghiệp Tư doanh (XNTD) Quốc Cường với lĩnh vực kinh doanh chính là: khai thác chế biến gỗ xuất khẩu, mua bán và xuất khẩu hàng nông lâm sản và cà phê, xuất nhập khẩu phân bón với hơn 500 lao động.

**Năm 2005:**

Hợp tác với XNTD Hoàng Anh thành lập Công ty TNHH Xây Dựng và phát triển nhà Hoàng Anh. Từ đó công ty bắt đầu chuyển sang lĩnh vực bất động sản tại Tp. Hồ Chí Minh, điển hình là 2 dự án Khu căn hộ cao cấp Hoàng Anh 1 & 2 và đưa lĩnh vực này thành mảng kinh doanh chủ lực.

**Năm 2007:**

- Chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai
- Được Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai cấp giấy chứng nhận đầu tư cho dự án thủy điện Iagrai 1, Iagrai 2, Pleikeo, Anzyn Trung và 4000ha cao su.
- Dựa trên những lợi thế sẵn có, Công ty mở rộng phát triển hơn về lĩnh vực bất động sản.
- Góp vốn thành lập các công ty con như Công ty TNHH TMXD ĐTPT Nhà Hưng Thịnh, Công ty TNHH ĐTPT Nhà Quốc Cường, Công ty CP ĐT BĐS Hiệp Phú, Công ty

TNHH TM và KD Nhà Phạm Gia, Công ty Cổ Phần Giai Việt, ...

**Năm 2008:**

- Đầu tư mở rộng quỹ đất dự án Phước Kiển tăng từ 19 ha đến 45 ha
- Góp vốn vào Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia và một số dự án khác.

**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.
- Xây dựng 2 dự án căn hộ Trần Xuân Soạn và The Mansion
- Đầu tư vào các dự án: Lê Thánh Tôn - Q.1, Lương Định Của - Q.2, Võ Thị Sáu - Q.3, Dự án Hiệp Phú - Quốc Lộ 50 và rất nhiều dự án khác.
- Khai hoang trồng mới thêm trên 1.000 ha cao su.
- Khởi công xây dựng thủy điện Iagrai 1.
- Mở rộng dự án khu dân cư Phước Kiển từ 45ha lên đến 93ha.
- Khởi công xây dựng và bán dự án căn hộ Giai Việt và 6B.
- Thực hiện dự án KDC Lương Định Của thuộc P.Bình Khánh, Q.2, Tp.HCM với tỷ lệ vốn góp 55% tại Công ty Detesco.

**Năm 2010:**

- Phát hành và niêm yết thành công trên HOSE, nâng vốn điều lệ của Công Ty lên hơn 1.215 tỷ.
- Ủy ban nhân dân Tp.HCM chấp thuận cho Công ty xây dựng cầu vượt sông Rạch Địa bắt từ khu dân cư Phước Kiển ra đường Nguyễn Văn Linh, Q.7
- Trồng mới trên 800ha cao su
- Triển khai xây dựng dự án Giai Việt, phường 5, quận 8, Tp HCM

**Năm 2011:**

- Tiếp tục xây dựng và hoàn thiện dự án thủy điện Iagrai 1.
- Hoàn thành xây dựng và bàn giao căn hộ dự án The Mansion và Trần Xuân Soạn.
- Triển khai làm hạ tầng và mở bán dự án đất nền Trung Nghĩa – Dĩ Năng
- Thực hiện chia cổ tức năm 2010 cho cổ đông với tỷ lệ 5%/ mệnh giá bằng tiền mặt.
- Trồng mới 600ha cao su.

**Năm 2012:**

- Hoàn thành và đưa vào sử dụng thủy Điện Iagrai 1 với công suất đưa vào hoạt động với công suất 10.8MW
- Đền bù dự án Phước Kiển đến 80%
- Xây dựng dự án 24 Lê Thánh Tôn, Quận 1.

**Năm 2013:**

- Hoàn thành xây dựng xong Block B2 thuộc dự án Khu căn hộ Cao cấp Giai Việt và bàn giao nhà cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sacom.
- Xây dựng tiếp Block A2 (khối 1) Giai Việt, tháng 06/2014 giao nhà.
- Thỏa thuận thành về việc chuyển nhượng 9 tầng văn phòng tại dự án 24 Lê Thánh Tôn, Quận 1 cho Ngân hàng BIDV.
- Xin điều chỉnh chuyển 300 căn nhà ở thương mại thành 572 căn nhà ở xã hội tại dự án KDC 6B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp HCM.
- Xây dựng tiếp và hoàn thành thủ tục xin điều chỉnh nhà ở thương mại của dự án 6B sang nhà ở xã hội. Hoàn thành giao nhà Quý 4/2015.

**Năm 2014**

- Hoàn tất việc hoán đổi cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu của Công ty CP đầu tư phát triển địa ốc Sài Gòn Xanh. Trung tâm lưu ký chứng khoán cấp giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán thay đổi lần 3 ngày 22/08/2014. Cập nhật thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 17 ngày 15/05/2014, tăng vốn điều lệ lên 1.300.040.290.000 đồng.
- Xin phát hành cổ phiếu riêng lẻ để chuyển đổi trái phiếu và cân trừ công nợ, tăng vốn điều lệ lên khoảng 2.800.000.000.000 đồng.
- Triển khai xây dựng tiếp Block A1.2 Giai Việt phường 5, Quận 8 dự kiến giao nhà tháng 06/2016.
- Hoàn thành chuyển nhà ở TM sang nhà ở xã hội dự án 6B theo quyết định số 1211 ngày 17/03/2014 của UBND Thành phố. Tiếp tục Xây dựng hoàn thành Dự án nhà ở thương mại của dự án 6B, giao nhà Quý 4/2015.

#### **Năm 2015**

- Hoàn thành việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ để chuyển đổi trái phiếu và cân trừ công nợ, tăng vốn điều lệ lên 2.751.293.100.000 đồng, cập nhật thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 18 ngày 18/05/2015.
- Triển khai hoàn thiện Block A1.2 Giai Việt phường 5, Quận 8 giao nhà tháng 06/2016.
- Được công nhận là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Phước Kiển, xã Phước Kiển, Nhà Bè, HCM theo quyết định số 7828/UBND-ĐTMT ngày 10/12/2015 của UBND thành phố Hồ Chí Minh.
- Triển khai thi công xây dựng Block Giai Việt Thương Mại tại phường 5, quận 8, Tp HCM, dự kiến hoàn tất vào Quý 4/2018.
- Triển khai xây dựng nhà máy Thủy điện IAGRAI 2 công suất 7.5MW, dự kiến phát điện vào Quý 1/2017.
- Hoàn tất các thủ tục để triển khai xây dựng nhà máy thủy điện Yaun Trung 13MW vào quý 1/2017.

#### **Năm 2016:**

- Hợp tác 90% vốn tại dự án Tân Thuận, quận 7 với tổng diện tích sàn 145.000m<sup>2</sup>, triển khai thi công ép cọc thử, hoàn thiện thiết kế kiến trúc công trình, dự kiến mở bán quý 4/2016.
- Hoàn tất dự án 24 Lê Thánh Tôn (22 tầng nổi, 4 tầng hầm).
- Bàn giao nhà cho khách 2 khối Block A vào quý 1/2016 tại dự án 6B, Bình Chánh.
- Triển khai thực hiện dự án Marina: Phê duyệt điều chỉnh 1/500, triển khai xây dựng hạ tầng, nhà phố và bán hàng vào Quý 1/2016

#### **Năm 2017:**

- Phát điện nhà máy Thủy điện Iagrai 2 vào Quý 1/2017
- Đầu tư xây dựng nhà máy thủy điện Ayun Trung
- Xây dựng giao nhà tại dự án De Capella, quận 2 vào Quý 2/2018
- Khởi công xây dựng dự án Giai Việt Thương Mại
- Xây dựng mở bán Block B dự án Lavida quận 7 vào Quý 1/2018.

#### **Năm 2018:**

- Bàn giao căn hộ tại dự án De Capella, quận 2
- Hoàn tất chuyển nhượng 5% vốn tại Công ty CP Bất động sản Hiệp Phú Land.
- Giải thể công ty CP Bất động sản Hiệp Phát

- Giảm vốn tại Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng, Công ty CP bất động sản Sông Mã, Công ty CP Chánh Nghĩa Quốc Cường,
- Phát điện nhà máy thủy điện Ayun Trung vào Quý 4/2018

### 3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh:

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

- Địa bàn kinh doanh

- + Tỉnh Gia Lai
- + Tp. Hồ Chí Minh
- + Tp. Đà Nẵng

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

#### 4.1 Mô hình quản trị:



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

- Đại hội đồng Cổ đông:** Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, có toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty. 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.
- 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.

**d) 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.

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

**e) Phòng Hành chính - Nhân sự**

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

**f) Phòng kinh doanh**

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

**g) Ban quản lý dự án:**

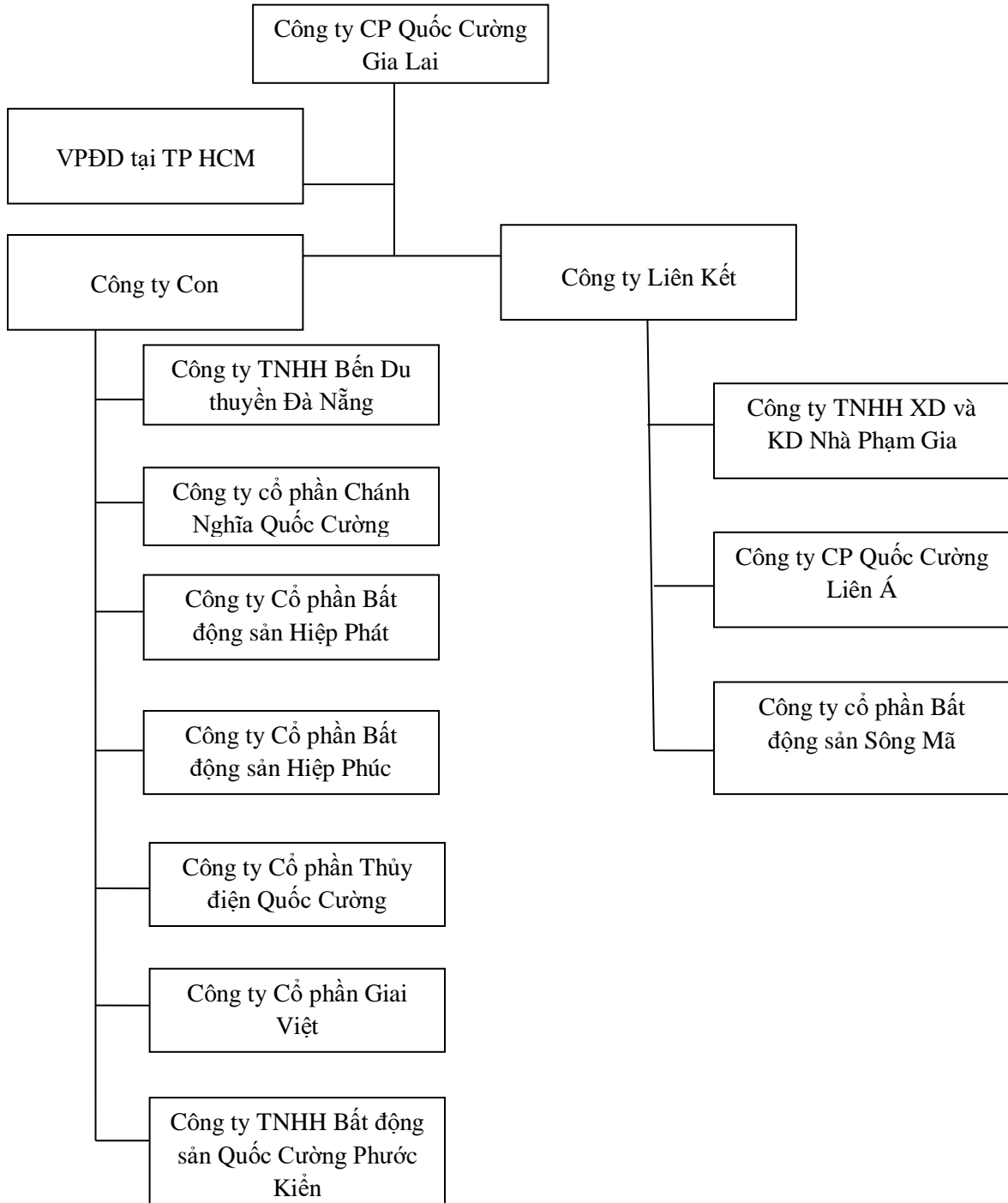
- Quản lý và điều hành các hoạt động tại các công trình thủy điện và cao su, các dự án Bất động sản và phát triển xây dựng dự án.
- Báo cáo thường xuyên lên Ban Tổng giám đốc.

**h) Phòng kế toán:**

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

nhằm hạn chế tối đa những sai sót có thể xảy ra.

#### 4.2 Sơ đồ cấu trúc các công ty con và công ty liên kết đến ngày 31/12/2017



**Các công ty con tại ngày 31/12/2018:**

Tên Công ty	Tỷ lệ vốn góp	Lĩnh vực kinh doanh
-------------	---------------	---------------------

Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	90%	Kinh doanh Bất động sản
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phát	90%	Kinh doanh Bất động sản
Công ty cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường	74.68%	Kinh doanh Bất động sản
Công ty Cổ phần Giai Việt	74.45%	Kinh doanh Bất động sản
Công ty TNHH BĐS Quốc Cường Phước Kiên	80%	Kinh doanh bất động sản, hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, xây dựng nhà các loại
Công ty CP Đầu tư xây dựng Thủy Điện Quốc Cường	90%	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công trình thủy điện
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	90%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê...

### ***Các công ty liên kết***

<b>Tên Công ty</b>	<b>Tỷ lệ vốn góp</b>	<b>Lĩnh vực kinh doanh</b>
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	43.81%	Thi công công trình dân dụng và công nghiệp; Sản xuất vật liệu xây dựng; Kinh doanh nhà và dịch vụ môi giới nhà đất.
Công ty CP Quốc Cường Liên Á	31.39%	Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ, và lắp đặt hệ thống điện, hệ thống điều hòa và hệ thống lò sưởi và các dịch vụ khác. Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Bất động sản Sông Mã	49.9%	Kinh doanh Bất động sản

## **5. Định hướng phát triển:**

### ***a) Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:***

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

### ***b) Chiến lược phát triển trung và dài hạn:***

- Phát triển công ty theo định hướng chuyên nghiệp để đáp ứng được mục đích phát triển và nâng cao vị thế cạnh tranh của doanh nghiệp.
- Đầu tư phát triển các dự án Bất động sản phù hợp với từng thời kỳ phát triển của thị trường

đa dạng hóa các sản phẩm phù hợp với nhu cầu của thị trường.

- Huy động vốn đầu tư để đảm bảo nguồn lực tài chính, học tập kinh nghiệm, đồng thời nâng cao hiệu quả đầu tư và chất lượng quản trị kinh doanh.

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

## **6. Các rủi ro:**

### **6.1 Rủi ro về kinh tế:**

Các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bao gồm bất động sản, thủy điện, cao su, 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, ... Do đó, rủi ro về kinh tế là một trong những rủi ro trước tiên và quan trọng, tác động đáng kể đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

Nhằm khắc phục những khó khăn này, Công ty luôn chú trọng đến việc tăng cường quản trị điều hành nhằm sử dụng vốn một cách hiệu quả và phù hợp với xu thế phát triển chung của thị trường. Trong tương lai, những dự báo về phục hồi kinh tế cũng sẽ cho phép Công ty mở ra nhiều triển vọng phát triển mới.

### **6.2 Rủi ro về nguyên vật liệu giá cả đầu vào**

#### ***6.2.1 Lĩnh vực xây dựng 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, các vật liệu xây dựng hoàn thiện và nhân công lao động... (đặc biệt là thép, bê tông) biến động bất thường là nhân tố ảnh hưởng lớn nhất đến chi phí và giá vốn đối với các sản phẩm nhà thấp tầng và căn hộ cao cấp của Công ty. Tuy nhiên, Công ty luôn có kế hoạch dự trữ một phần nguyên vật liệu phù hợp để giảm thiểu một phần thiệt hại về giá gia tăng. Đồng thời, QCGL cũng duy trì mối quan hệ tốt với các nhà cung cấp điều tiết một phần giá hợp lý. Vì vậy, rủi ro về nguồn và giá nguyên vật liệu của Công ty là nằm trong khả năng có thể kiểm soát được.

#### ***6.2.2 Lĩnh vực kinh doanh cà phê và các mặt hàng nông sản***

Do Công ty chỉ kinh doanh mặt hàng dưới hình thức mua bán theo vụ mùa 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 hoặc các mặt hàng nông sản khác 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.

### **6.3 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 và phụ thuộc vào



tình hình lạm phát cũng như lượng 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: Thời gian đền bù kéo dài lãi vay phát sinh, chưa đủ định mức lãi xuất, 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 và thanh khoản từ khách hàng theo tiến độ bị hạn chế, sẽ tác động lên doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

Tuy nhiên, Ban lãnh đạo Công ty luôn tìm ra các phương án xoay sở tối ưu nhất để đề phòng các rủi ro lớn nhất là Bất Động Sản, Công ty luôn có phương án dự phòng, dòng tiền tối thiểu để phục vụ các dự án đang dở dang và giảm thiểu lãi vay cũng như chi phí quản lý.

## **6.4 Rủi ro đặc thù ngành**

### **6.4.1 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 đê 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, nắng hạn kéo dài dẫn đến việc sản xuất bị gián đoạn làm cho sản lượng điện và doanh thu của Công ty giảm sút.

### **6.4.2 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.

## **7. Thuận lợi**

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

**7.2 Gỗ:** Với kinh nghiệm lâu năm trong nghề khai thác chế biến, các máy móc thiết bị đã khấu hao 100%. Tay nghề công nhân ổn định, mức lương tại Gia Lai thấp so với mức lương tại Tp.HCM nên sản xuất ổn định, tiết kiệm, giá thành rẻ.

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

**7.4 Xây dựng:** Quốc Cường tự tổ chức thi công, giá trị vô hình. Tài sản công ty Xây Dựng là

đội ngũ kỹ thuật lâu năm, các máy móc thiết bị đã khấu hao hơn 70% nên tạo ra giá thành thấp nhất để cho ra sản phẩm Bất Động Sản uy tín chất lượng có thể tháo gỡ với tình hình thị trường hiện nay tất cả là nhờ vị trí đắc địa, chất lượng và giá thành rẻ.

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2018

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018

a) Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2018: ĐV tính 1.000.000đ

- Doanh thu thuần	:	732.181
- Lợi nhuận trước thuế TNDN	:	106.530

b) Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2017	Kế hoạch năm 2018	Thực hiện năm 2018	So sánh thực hiện năm 2018	
				So với thực hiện 2017	So với kế hoạch năm 2018
A	B	C	D	E=D/B*100	F=D/C*100
Doanh thu và các khoản thu nhập khác	1.290.124	1.800.000	795.460	61,66%	44,19%
Doanh thu thuần	856.706	0	732.181	85,46%	0,00%
Tổng chi phí	802.667	0	688.252	85,75%	0,00%
Lợi nhuận trước thuế TNDN	512.981	320.000	106.530	20,77%	33,29%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	397.601		101.052	25,42%	0,00%
Phân bổ:	0		0	0,00%	0,00%
Lỗi của các cổ đông thiểu số	1.333		4.170	-	-
Lãi thuộc về các cổ đông của Công ty	396.269		96.882	-	-

Năm 2018, doanh thu thuần của Công ty đạt 732.181 triệu đồng, giảm 14.54% so với cùng kỳ năm 2017, và đạt 44,19% kế hoạch năm 2018. Nguyên nhân chủ yếu là tình hình kinh doanh không đạt được như kỳ vọng, và lượng sản phẩm bàn giao trong năm không đạt kế hoạch đề ra. Do doanh thu giảm, dẫn đến lợi nhuận trước thuế giảm và đạt 106.530 triệu đồng, giảm 79.23% so với cùng kỳ năm trước, đạt 33,29% kế hoạch năm 2018, đồng thời lợi nhuận sau thuế đạt 101.052 triệu đồng.

### 2. Tổ chức và nhân sự:

Danh sách Ban điều hành đến 31/12/2018:

STT	HỌ TÊN	NĂM SINH	SỐ CMND	CHỨC DANH	Ghi chú
<b>I</b>	<b>Hội đồng quản trị</b>				
1	Bà Nguyễn Thị Như Loan	10/10/1960	230022268	Chủ tịch	
2	Ông Lại Thế Hà	30/08/1956	230001470	Thành viên	
3	Ông Nguyễn Quốc Cường	12/02/1982	025030579	Thành viên	Từ nhiệm 16/11/2018

4	Ông Hồ Viết Mạnh	10/10/1961	230293412	Thành viên	
5	Ông Nguyễn Văn Trường	22/05/1970	026070001538	Thành viên	Bổ nhiệm 29/6/2018
<b>II</b>	<b>Ban Tổng giám đốc</b>				
1	Bà Nguyễn Thị Như Loan	10/10/1960	230022268	Tổng giám đốc	
2	Ông Lại Thế Hà	30/08/1956	230001470	P.Tổng giám đốc	
3	Ông Nguyễn Quốc Cường	12/02/1982	025030579	P.Tổng giám đốc	Từ nhiệm 16/11/2018
<b>III</b>	<b>Ban Kiểm soát</b>				
1	Ông Đào Quang Diệu	09/04/1964	020804778	Trưởng BKS	
2	Ông Nguyễn Đa Thời	08/9/1974	024975098	Thành viên	Từ nhiệm 15/06/2018
3	Bà Trần Thị Thu Thủy	09/8/1987	215001789	Thành viên	
<b>IV</b>	<b>Kế toán trưởng</b>				
1	Bà Đặng Thị Bích Thủy	18/03/1976	230504467	Kế toán trưởng	

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

Họ và tên	: Nguyễn Thị Như Loan
Số chứng minh nhân dân	: 230022268 do CA Gia Lai cấp ngày 26/10/2010
Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: Ngày 10 tháng 10 năm 1960
Nơi sinh	: Bình Định
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Bình Định
Địa chỉ thường trú	: Nguyễn Chí Thanh, tổ 1, P.Trà Bá, Tp.Pleiku, Gia Lai
Số điện thoại liên lạc	: (059) 3 820 061
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Kinh doanh
Quá trình công tác	
- Từ năm 1994 đến tháng 02/2007	: Giám đốc Xí nghiệp Tư doanh Quốc Cường
- Tháng 03/2007 đến nay	: Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ công tác hiện nay	: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Quốc Cường Liên Á Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng

---

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

---

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

---

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

---

## 2.2 Ông Lại Thế Hà – Phó Tổng giám đốc

---

Họ và tên : Lại Thế Hà

---

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

---

Giới tính : Nam

---

Ngày tháng năm sinh : Ngày 03 tháng 08 năm 1956

---

Nơi sinh : Thái Ninh, Thanh Ba, Phú Thọ

---

Quốc tịch : Việt Nam

---

Dân tộc : Kinh

---

Quê quán : Nam Định

---

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

---

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

---

Trình độ văn hóa : 12/12

---

Trình độ chuyên môn : Cử nhân lâm nghiệp

---

Quá trình công tác

---

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

---

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

---

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

---

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

---

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác : Không

---

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

---

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

---

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

---

## 2.3 Ông Hồ Viết Mạnh – Thành viên HĐQT

---

Họ và tên : Hồ Viết Mạnh

---

Số chứng minh nhân dân	: 230293412
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 10/10/1960
Nơi sinh	: Gia Lai
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	:
Địa chỉ thường trú	: 191 Hùng Vương – Pleiku – Gia Lai
Số điện thoại liên lạc	: 08.39305704
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Kỹ sư lâm nghiệp
Quá trình công tác	:
- Năm 2007 đến năm 2015	: Giám đốc Công ty CP Đầu tư xây dựng thủy điện Quốc Cường
- Năm 2011 đến nay	:
Chức vụ công tác hiện nay	: Thành viên Hội đồng quản trị công ty
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: không có
Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu	: 1.540.670 cổ phần, chiếm 0.56% vốn điều lệ
- Số lượng CP đại diện	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: 1.540.670 cổ phần, chiếm 0.56% vốn điều lệ
<b>2.4 Ông Nguyễn Văn Trường – Thành viên HĐQT</b>	
Số chứng minh nhân dân	: 024423553
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 22/5/1970
Nơi sinh	: Tp HCM
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Địa chỉ thường trú	: 245/22 Bình Lợi, phường 15, quận Bình Thạnh, TpHCM
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác	:
- Năm 2008 – Năm 2015	: Công ty CP Đầu Tư và Phát triển Sacom

- Tháng 9/2016 đến nay	: Công ty CP Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ công tác hiện nay	: Thành viên HĐQT
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: Không
Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng CP đại diện	: không
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

### 2.5 Ông Đào Quang Diệu – Trưởng Ban kiểm soát

Họ và tên	: Đào Quang Diệu
Số chứng minh nhân dân	: 020804778
Giới tính	: nam
Ngày tháng năm sinh	: 09/4/1964
Nơi sinh	: Thành phố Hồ Chí Minh
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Thái Bình
Địa chỉ thường trú	: 299/2/7 Lý Thường Kiệt, phường 15, quận 11, Tp HCM
Số điện thoại liên lạc	: 08 38660685
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: cử nhân luật
Quá trình công tác	
- Năm 2000 – Năm 2011	: Hội viên hội luật sư quận 4 – Tp Hồ Chí Minh
- Năm 2011 đến nay	: Luật sư thuộc đoàn luật sư Thành phố HCM
Chức vụ công tác hiện nay	: Thành viên BKS Công ty CP Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: Luật sư đoàn luật sư TP HCM
Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu	: 32.500 cổ phần, chiếm 0.011% vốn điều lệ
- Số lượng CP đại diện	:
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: 32.500 cổ phần, chiếm 0.011% vốn điều lệ

### 2.6 Bà Đặng Thị Bích Thủy – Kế toán trưởng

Họ và tên	: Đặng Thị Bích Thủy
-----------	----------------------

Số chứng minh nhân dân	: 230504467 do CA Gia Lai cấp ngày 22/10/2008
Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: Ngày 18 tháng 03 năm 1976
Nơi sinh	: Tp.Pleiku, Gia Lai
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Thừa Thiên Huế
Địa chỉ thường trú	: 91 Đinh Tiên Hoàng, Tp.Pleiku, Gia Lai
Số điện thoại liên lạc	: 0986 200 011
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác	:
- Năm 1999 – Năm 2006	: Kế toán tại Xí nghiệp Tư doanh Quốc Cường
- Năm 2007 đến nay	: Nhân viên Phòng cung ứng vật tư C.ty CP Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ công tác hiện nay	: Kế toán trưởng
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: Giám đốc Công ty cổ phần Khang Hưng
Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu	: 68.060 cổ phần, chiếm 0.025% vốn điều lệ
- Số lượng CP đại diện	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: 68.060 cổ phần, chiếm 0.025% vốn điều lệ

Những thay đổi trong ban điều hành: Ngày 16/11/2018 có 1 TVHĐQT, BTGD từ nhiệm như nêu trên

- Tổng số lao động của Công ty tính đến thời điểm hiện tại là 201 người với cơ cấu như sau:

STT	Phân loại lao động	Số lao động (người)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Phân theo thời hạn hợp đồng</b>	<b>201</b>	<b>100</b>
1	Hợp đồng lao động dài hạn	80	40
2	Hợp đồng lao động ngắn hạn	121	151

STT	Phân loại lao động	Số lao động (người)	Tỷ lệ (%)
<b>II</b>	<b>Phân theo giới tính</b>		
1	Lao động nam	40	20
2	Lao động nữ	161	80
<b>III</b>	<b>Phân theo trình độ</b>		
1	Đại học, Cao đẳng	75	37
2	THCN	126	63
3	CNKT và trình độ khác	76	38

#### **Chế độ lao động:**

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

#### **Chính sách lương thưởng phúc lợi**

##### **❖ Chính sách tiền lương**

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

Công ty thường điều chỉnh mức lương cho người lao động phù hợp với điều kiện kinh tế.

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ cho người lao động như BHXH, BHYT, trợ cấp thôi việc và các chế độ khác theo quy định của Nhà nước.

##### **❖ Chính sách tiền thưởng**

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



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

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

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

#### a) Các khoản đầu tư lớn:

- ✓ Tiếp tục triển khai hoàn thiện các dự án Lavida, quận 7.
- ✓ Triển khai xây dựng hoàn thiện hạ tầng và nhà phố dự án Marina – Đà Nẵng
- ✓ Hoàn thiện Block Thương mại Giai Việt (06 tầng thương mại, 27 tầng căn hộ)
- ✓ Giao nhà dự án De Capella Quận 2

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

STT	Tên Công ty/dự án	Tình hình tài chính
<b>I</b>	<b>Đầu tư vào Công ty con</b>	
1	Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng	Triển khai thực hiện, xây dựng thi công kè, nhà phố, cảnh quan hạ tầng dự án Marina tiếp tục bán hàng giai đoạn 2
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	Đầu tư dự án Sông Đà Riverside – Thủ Đức
3	Công ty TNHH BĐS Quốc Cường Phước Kiến	Trong năm 2017 chưa có hoạt động doanh thu
4	Công ty CP Đầu tư xây dựng Thủy Điện Quốc Cường	Đầu tư xây dựng Công trình Thủy điện Yaun Trung 13MW, dự kiến phát điện vào quý 4/2018
5	Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phát	Đầu tư dự án Khu dân cư tại phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2
6	Công ty CP Bất động sản Sông Mã	Quỹ đất dự án Phước Lộc – Nhà Bè
7	Công ty CP Giai Việt	Đầu tư hoàn thành dự án Giai Việt Thương mại vào Quý 4/2018
<b>II</b>	<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>	
1	Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Hiện dự án vẫn chưa được triển khai nên chưa phát sinh về doanh thu, chi phí. Hiện đang triển khai pháp lý dự án công nhận chủ đầu tư.
2	Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	Đưa vào khai thác dự án 24 Lê Thánh Tôn, quận 1, Tp HCM vào Quý 2/2017

### 4. Tình hình tài chính:

**a) Tình hình tài chính****ĐVT: 1.000.000 đồng**

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Tỷ lệ % so với năm 2017
Tổng giá trị tài sản	11.344.716	11.017.133	97,11%
Doanh thu thuần	856.706	732.181	85,46%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	526.704	87.290	16,57%
Lợi nhuận khác	-13.723	19.240	
Lợi nhuận trước thuế	512.981	106.530	20,77%
Lợi nhuận sau thuế	397.601	101.052	25,42%

Nhìn chung, tình hình hoạt động của Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai năm 2018 vẫn tiếp tục được duy trì ổn định. Kết quả năm 2018, doanh thu thuần của Công ty đạt 732.181 triệu đồng, giảm 14,54% so với cùng kỳ năm 2017. Nguyên nhân là do các dự án trong quá trình xây dựng, chưa đến giai đoạn bàn giao nên doanh thu chưa ghi nhận được theo kế hoạch. Tổng giá trị tài sản cuối năm 2018 là 11.017.133 triệu đồng, giảm 2,89% chủ yếu do giảm công nợ phải thu, phải trả.

**b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2017	Năm 2018
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,40	1,38
- Hệ số thanh toán nhanh ((TSLĐ-Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn)	Lần	0,40	0,21
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
- Hệ số: Nợ/Tổng tài sản	%	63,86%	62,07%
- Hệ số: Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	176,70%	163,62%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
- Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,11	0,07
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Vòng	0,08	0,07
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			

- Hệ số LN sau thuế/DT thuần	%	46,41%	13,80%
- Hệ số LN sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	9,70%	2,42%
- Hệ số LN sau thuế/Tổng tài sản	%	3,50%	0,92%
- Hệ số LN từ hoạt động KD/ DT thuần	%	61,48%	11,92%

## KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, với đặc trưng của ngành là thời gian hoạt động dài, việc nghiệm thu bàn giao phải trải qua nhiều công đoạn, do đó Công ty cần nguồn vốn ổn định trong suốt quá trình thi công dự án. Tại thời điểm cuối năm 2018, khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty khá ổn định đạt 1,38 lần, so với cùng kỳ năm 2017 đạt 1,4 lần. Hệ số thanh toán nhanh giảm từ 0,4 lần xuống 0,21 lần.

## CƠ CẤU VỐN

Đặc thù ngành bất động sản là đầu tư vốn lớn và trong thời gian dài do vậy trong cơ cấu vốn của Công ty nợ vay chiếm tỷ trọng lớn là một điều tất yếu. Tại thời điểm cuối năm 2018, hệ số nợ/tổng tài sản của Công ty là 62,07%, hệ số nợ/vốn chủ sở hữu là 163,62%. Trong đó, cơ cấu nợ của Công ty nợ ngắn hạn chiếm 93,8% chủ yếu là khoản phải trả, khoản mượn từ các bên.

## NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Dựa vào đặc thù của hoạt động kinh doanh bất động sản có chu kỳ thi công dài (thường 2 – 3 năm), do đó số lượng dự án bàn giao trong một năm thường không lớn. Năm 2018, các hệ số vòng quay hàng tồn kho là 0,07 lần giảm 0,04 lần so với năm 2017, nguyên nhân là do trong năm Công ty tiếp tục triển khai một số dự án bất động sản dẫn đến hàng tồn kho tăng (8,6%), bên cạnh đó, trong năm 2018 doanh thu từ mảng bất động sản giảm (26,6%) so với cùng kỳ năm 2017, do vậy việc ghi nhận giá vốn tương ứng cũng giảm theo. Hệ số vòng quay tài sản là 0,07 giảm 0,01 lần so với năm 2017.

## KHẢ NĂNG SINH LỜI

Nhìn chung, các chỉ số khả năng sinh lời của Công ty đều giảm so với năm 2017, cụ thể chỉ số lợi nhuận trên doanh thu thuần đạt 13,8%, giảm 32,61% so với cùng kỳ năm 2017. Năm 2018, do doanh thu giảm đã ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh như đã phân tích ở trên. Bên cạnh đó, trong năm hoạt động tài chính cũng giảm mạnh so với năm 2017 đã làm giảm lợi nhuận sau thuế của Công ty.

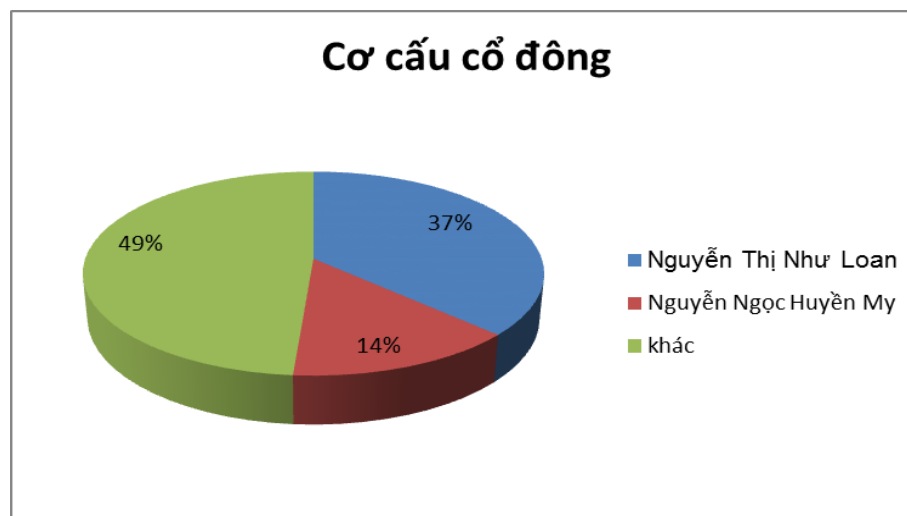
## 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

### a) Cổ phần:

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

### b) Cơ cấu cổ đông:

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm ngày 10/12/2018



Chi tiết:

Tỷ lệ sở hữu vốn tại thời điểm ngày 10/12/2018

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

Tỷ lệ cổ đông sở hữu vốn:

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

c) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

### III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018

Đơn vị tính: Tr đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Chênh lệch	Tỷ lệ % so với năm 2017
1. Doanh thu thuần	856.706	732.181	-124.525	85,5%
- Doanh thu bất động sản	560.284	411.241	-	-
- Doanh thu bán hàng	229.156	224.699	-	-
- Doanh thu bán điện	67.267	96.241	-	-
2. Doanh thu tài chính	429.262	37.322	-391.940	8,7%
3. Doanh thu khác	4.156	25.957	21.800	624,5%
4. Lợi nhuận gộp	148.583	237.576	88.992	159,9%
5. Lợi nhuận trước thuế	512.981	106.530	-406.451	20,8%
5. Lợi nhuận sau thuế	397.601	101.052	-296.549	25,4%
6. Vốn chủ sở hữu	4.100.004	4.179.158	79.154	101,9%
7. Tổng tài sản	11.344.716	11.017.133	-327.584	97,1%
8. ROA	1,4%	0,3%	0,0%	22,3%
9. ROE	3,3%	0,8%	0,0%	25,0%

Năm 2018, thị trường bất động sản gặp nhiều rủi ro về chính sách và pháp lý đã ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh. Trong năm, Công ty vẫn tiếp tục thi công hoàn thiện những dự án

như dự án Marina Đà Nẵng, dự án chung cư De Capella quận 2, dự án Central Premium quận 8, Lavida quận 7.

Cụ thể, doanh thu thuần đạt 732.181 triệu đồng, tương ứng 85,46% so với cùng kỳ năm 2017. Cùng với đó, tầm quan trọng của điện năng trong thời kỳ mới, đã mang lại doanh thu cho Công ty và góp phần hạn chế từ mảng kinh doanh chính, kéo theo lợi nhuận sau thuế đạt 101.051 triệu đồng.

## 2. Tình hình tài chính:

### a) Tình hình tài sản:

*ĐVT: tr đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018
Tài sản ngắn hạn	9.656.549	8.858.036
Tài sản dài hạn	1.688.168	2.159.097
<b>Tổng tài sản</b>	<b>11.344.717</b>	<b>11.017.133</b>
Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018
Nợ ngắn hạn	6.919.167	6.411.374
Nợ dài hạn	325.546	426.601
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>7.244.713</b>	<b>6.837.975</b>

Năm 2018, tình hình tài chính Công ty tiếp tục được duy trì ở mức ổn định so với năm 2017. Tổng tài sản của Công ty đạt 11.017 tỷ đồng, giảm 2,9% so với cùng kỳ năm 2017, trong đó tài sản ngắn hạn chiếm 80,4% cơ cấu tổng tài sản năm 2018. Tài sản ngắn hạn tăng tập trung chủ yếu do khoản phải thu khách hàng ngắn hạn từ việc ứng cho các bên thi công dự án, phải thu của khách hàng và hàng tồn kho. Bên cạnh đó, trong năm Công ty đẩy mạnh nâng cấp hệ thống máy móc hiện đại nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh bất động sản, khai thác cao su, và đưa thủy điện Ayun Trung vào khai thác điện, tạo điều kiện giúp Công ty tự tin tăng sản lượng, nâng cao chất lượng. Trong khi đó, Công ty vẫn tập trung nguồn lực tài chính để đầu tư các dự án còn dở dang nhằm đẩy nhanh tiến độ hoàn thành và đưa sản phẩm ra thị trường. Ngoài ra, Công ty tiếp tục mở rộng thị trường tại các địa bàn lân cận, đón đầu thị trường bất động sản.

### b) Tình hình nợ phải trả:

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

### Vay và nợ ngắn hạn năm 2018

**ĐVT: Tr. đồng**

Chỉ tiêu	Số cuối năm 2018	Số cuối năm 2017
1. Vay ngắn hạn		
- Vay ngắn hạn Ngân hàng	128.314	139.075
- Vay cá nhân		
<b>Tổng cộng</b>	<b>128.314</b>	<b>139.075</b>

## Vay và nợ dài hạn năm 2018

ĐVT: Tr. đồng

Chỉ tiêu	Số cuối năm 2018	Số cuối năm 2017
2. Vay và nợ dài hạn		
- Vay dài hạn Ngân hàng	420.000	310.846
Trái phiếu chuyển đổi		
Trái phiếu thường		
- Vay dài hạn Ngân hàng đến hạn trả	45.165	35.926
Tổng cộng	465.165	346.772

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

Năm 2018 Công ty đã thực hiện tốt những cải tiến trong cơ cấu chính sách và quản lý. Đẩy mạnh hợp tác đầu tư, nhận và chuyển nhượng dự án.

### 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Do thị trường bất động sản đã có dấu hiệu tốt hơn những năm trước, Công ty sẽ chú trọng việc mở rộng đầu tư bất động sản tại các thị trường lân cận, những dự án có vị trí đặc địa, quỹ đất sạch.

Trong năm 2018, Công ty vẫn tiếp tục đẩy nhanh tiến độ các dự án còn dở dang nhằm đưa sản phẩm kịp xu hướng của thị trường, cụ thể:

- Triển khai đầu tư xây dựng nhà máy thủy điện Anyun Trung hoàn thành phát điện Quý 4/2018.
- Triển khai xây dựng chung cư De Capella tại đường Lương Định Của, quận 2 giao nhà Quý 2/2018.
- Đầu tư xây dựng dự án Lavida - quận 7, mở bán Quý 1/2018
- Xây dựng dự án Giai Việt Thương Mại, quận 8, dự kiến hoàn thành Quý 4/2018
- Tiếp tục đẩy nhanh hoàn tất thủ tục pháp lý và xây dựng các dự án dở dang trong năm tới.

Ngoài ra, trong thời gian tới Công ty tiếp tục cơ cấu lại bộ máy quản lý nhằm phù hợp với tình hình mới, nhằm mang lại hiệu quả cao cho Công ty và các cổ đông của Công ty.

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

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

- Trong giai đoạn khủng hoảng nền kinh tế toàn cầu suốt những năm qua, nền kinh tế nước ta đã hội nhập với kinh tế thế giới nên không tránh khỏi những khó khăn, kinh tế trong nước bất ổn, lạm phát tăng cao, nợ xấu ngân hàng, vỡ bong bóng bất động sản,... đã tác động không nhỏ đến các doanh nghiệp. Vượt qua được cơn bão suy thoái và khẳng định uy tín, thương hiệu của Quốc Cường là một nỗ lực lớn của các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc cùng toàn thể nhân viên Công ty trong năm qua.

Bên cạnh đó, HĐQT cũng luôn giám sát chặt chẽ công tác của Ban điều hành nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ điều lệ Công ty và đúng với pháp luật, các Nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT được thực hiện đầy đủ, đúng chủ trương. Chú trọng quản trị rủi ro, đồng thời

từng bước chuẩn hóa các quy trình, quy chế từng bước khắc phục điểm yếu tạo đà phát triển bền vững, qua đó tối ưu hóa lợi ích cho Công ty, cổ đông và Nhà đầu tư.

- Lương, chế độ chính sách và chăm lo đời sống vật chất cho người lao động: Trong khi hàng loạt các doanh nghiệp trong nước nợ lương, bảo hiểm dài hạn, thì QCGL vẫn thanh toán tiền lương và đóng các chế độ cho người lao động như BHYT, BHXH, BHTN đầy đủ, kịp thời. Đây là nỗ lực không nhỏ của HĐQT, Ban giám đốc Công ty.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## V. Quản trị Công ty:

### 1. Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Ngày tháng năm sinh	Địa chỉ	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	SL CP nắm giữ (tính đến ngày 10/12/2018)
1.	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc	10/10/1960	26 Trần Quốc Thảo, p.6, Q.3	230022268	15/03/2008	CA. Gia Lai	101.922.260
2.	Ông Lại Thế Hà	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	03/08/1956	15 Trường Chinh Tp Pleiku – Gia Lai	230001470	09/07/2001	CA. Gia Lai	597.500
3.	Ông Nguyễn Văn Trường	Thành viên HĐQT	22/05/1970	179/42/1 Đặng Thùy Trâm – P.13 – Q. Bình Thạnh – Tp. Hồ Chí Minh	026070001538	21/04/2017	C.A Tp. HCM	0



Stt	Họ và tên	Chức vụ	Ngày tháng năm sinh	Địa chỉ	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	SL CP nắm giữ (tính đến ngày 10/12/2018)
4.	Ông Hồ Viết Mạnh	Thành viên HĐQT	10/10/1960	191 Hùng Vương – Pleiku – Gia Lai	230293412	21/6/2006	CA Gia Lai	1.540.670
5.	Đào Quang Diệu	Trưởng Ban kiểm soát	09/4/1964	299/2/7 Lý Thường Kiệt, phường 15, quận 11, Tp HCM	020804778	11/6/2012	CA. Tp. HCM	32.500
7	Nguyễn Đa Thời	Thành viên BKS	08/9/1974	22/3A/9 Quang Trung, P8, Gò Vấp, Tp.Hồ Chí Minh	024975098	11/7/2008	CA Tp HCM	0
8	Trần Thị Thu Thủy	Thành viên BKS	09/8/1987	Phú Thọ, Tây Phú, Tây Sơn, Bình Định	215001789	05/04/2003	CA. Bình Định	0
6.	Bà Đặng Thị Bích Thủy	Kế toán trưởng	18/03/1976	91 Đinh Tiên Hoàng – Tp Pleiku – tỉnh Gia Lai	230504467	20/10/2008	CA. Gia Lai	68.060

## 2. Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2018:

- Hội đồng quản trị luôn chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ Ban giám đốc trong việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và của Hội đồng quản trị.
- Hội đồng quản trị thực hiện kiểm tra giám sát chặt chẽ các hoạt động của Ban giám đốc với việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018.
- Nội dung Biên bản, Nghị quyết Hội đồng Quản trị đã thực hiện trong công tác chỉ đạo, định hướng sản xuất kinh doanh năm 2018 của Công ty:

STT	Ngày	Số nghị quyết	Nội dung
1	07/05/2018	084/NQ-HĐQT	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 và chi trả cổ tức đợt 2 năm 2017 bằng tiền mặt
2	08/05/2018	08.5/QĐ-QCGL	Về việc hủy HDCN số 6499 và 18622 năm 2017 với Công ty TNHH MTV Đầu tư và xây dựng Tân Thuận
3	29/06/2018	01/NQ-ĐHĐCĐ/18	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018
4	12/10/2018	120/NQ-HĐQT/QCG.18	Về việc chuyển nhượng 49.9% cổ phần tại Công ty CP bất động sản Sông Mã

### Đánh giá tình hình thực hiện nhiệm vụ của HĐQT:

- Hội đồng quản trị đã phát huy vai trò quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, góp phần tạo được tinh thần làm việc đoàn kết, cùng nhau gánh vác trách nhiệm.
- Nhìn tổng quát kết quả hoạt động kinh doanh đầu tư năm 2018, Hội đồng quản trị đã xây dựng được chiến lược phát triển Công ty.

**3. Hoạt động của Ban kiểm soát:** Ban kiểm soát đã xây dựng được quy chế hoạt động của Công ty:

- Theo dõi quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, giám sát hoạt động của Công ty.
- Theo dõi giám sát công việc thuộc lĩnh vực đầu tư xây dựng.
- Theo dõi giám sát hoạt động tài chính toàn công ty.

Đánh giá quá trình hoạt động của Ban kiểm soát: không có bất kỳ khiếu nại nào của cổ đông.

- Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty: Công ty đã thực hiện đảm bảo các quy định của pháp luật về quản trị Công ty, trên cơ sở quy chế Quản trị nội bộ và Điều lệ Công ty đã ban hành.

## **VI. Báo cáo tài chính**

### **1. Ý kiến kiểm toán**

### **2. Báo cáo tài chính được kiểm toán**

*Đính kèm báo cáo tài chính đã được kiểm toán.*

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



*Nguyễn Chí Nhật Loan*

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

*(Files đính kèm)*



## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi giả định đơn vị hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 65. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 9 tháng 4 năm 2019

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai (“Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2018, và được Ban Giám đốc của Công ty phê duyệt ngày 9 tháng 4 năm 2019. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 65.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên


Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Mai Việt Hùng Trần  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
0048-2018-006-1

Chữ ký được ủy quyền  
Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM8310  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 9 tháng 4 năm 2019



Lương Thị Ánh Tuyết  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
3048-2019-006-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND
				(Trình bày lại – Thuyết minh 44)
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.858.035.603.035</b>	<b>9.656.548.544.486</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>133.194.055.567</b>	<b>97.776.284.431</b>
111	Tiền		28.994.055.567	47.776.284.431
112	Các khoản tương đương tiền		104.200.000.000	50.000.000.000
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>18.099.983.992</b>	<b>17.351.864.583</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	18.099.983.992	17.351.864.583
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.120.053.175.651</b>	<b>2.576.944.979.325</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	136.086.940.124	144.367.296.865
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	801.302.756.148	1.202.096.392.115
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	183.663.479.379	1.243.035.620.308
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(1.000.000.000)	(12.554.329.963)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>7.514.812.074.710</b>	<b>6.917.499.915.336</b>
141	Hàng tồn kho		7.519.946.380.312	6.937.187.264.470
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(5.134.305.602)	(19.687.349.134)
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>71.876.313.115</b>	<b>46.975.500.811</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	35.015.989.024	13.621.243.656
152	Thuế giá trị gia tăng (“GTGT”) được khấu trừ		35.089.669.784	32.918.264.919
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		1.770.654.307	418.126.067
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	17.866.169

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 65 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 44)
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.159.097.323.567</b>	<b>1.688.167.911.902</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>153.330.268.940</b>	<b>141.691.268.940</b>
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	153.330.268.940	141.691.268.940
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>1.100.504.124.557</b>	<b>597.647.518.737</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	13(a)	1.052.914.395.696	550.032.435.220
222	Nguyên giá		1.164.584.708.877	641.941.144.736
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(111.670.313.181)	(91.908.709.516)
227	Tài sản cố định vô hình	13(b)	47.589.728.861	47.615.083.517
228	Nguyên giá		47.723.569.120	47.723.569.120
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(133.840.259)	(108.485.603)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	14	<b>20.627.735.766</b>	<b>21.724.230.605</b>
231	Nguyên giá		27.412.370.931	27.412.370.931
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.784.635.165)	(5.688.140.326)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>237.735.976.299</b>	<b>328.368.521.537</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	237.735.976.299	328.368.521.537
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>633.410.781.007</b>	<b>261.318.758.766</b>
252	Đầu tư vào công ty liên kết	5(b)	611.739.813.079	239.647.790.838
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5(c)	21.670.967.928	21.670.967.928
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>13.488.436.998</b>	<b>337.417.613.317</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	357.547.263	118.054.607.303
268	Tài sản dài hạn khác		377.267.629	377.267.629
269	Lợi thế thương mại	16	12.753.622.106	218.985.738.385
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>11.017.132.926.602</b>	<b>11.344.716.456.388</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 65 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND
				(Trình bày lại – Thuyết minh 44)
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.837.975.381.721</b>	<b>7.244.712.572.932</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.411.374.329.590</b>	<b>6.919.166.706.506</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	17	66.594.918.338	112.996.648.198
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	5.041.898.513	28.342.101.867
313	Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước	19	13.084.351.256	93.054.845.012
314	Phải trả người lao động		2.280.955.775	3.039.323.803
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	20	65.498.780.133	61.282.439.882
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	1.213.647.042.063	756.048.502.056
319	Phải trả ngắn hạn khác	22	4.871.228.039.664	5.688.577.613.420
320	Vay ngắn hạn	23(a)	173.479.102.775	175.000.541.195
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		519.241.073	824.691.073
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>426.601.052.131</b>	<b>325.545.866.426</b>
337	Phải trả dài hạn khác		291.396.000	291.396.000
338	Vay dài hạn	23(b)	420.000.000.000	310.846.325.846
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	24	6.309.656.131	14.408.144.580
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.179.157.544.881</b>	<b>4.100.003.883.456</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>4.179.157.544.881</b>	<b>4.100.003.883.456</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	25, 26	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	26	807.235.430.600	807.235.430.600
415	Cổ phiếu quỹ	26	(1.690.000)	(1.690.000)
418	Quỹ đầu tư phát triển	26	35.249.925.221	35.249.925.221
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	26	293.194.108.831	405.682.130.737
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		231.902.114.717	236.079.418.306
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		61.291.994.114	169.602.712.431
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	292.186.670.229	100.544.986.898
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>11.017.132.926.602</b>	<b>11.344.716.456.388</b>



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập



Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc  
Ngày 9 tháng 4 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 65 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 44)
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	732.181.115.080	856.705.933.334
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	31 732.181.115.080	856.705.933.334
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	32 (494.605.504.983)	(708.122.654.368)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	237.575.610.097	148.583.278.966
21	Doanh thu hoạt động tài chính	33 37.321.968.871	429.261.626.222
22	Chi phí tài chính	34 (30.621.383.019)	(25.151.629.936)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(30.482.912.046)	(24.197.456.776)
24	Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên kết	(677.639.087)	25.525.024.329
25	Chi phí bán hàng	35 (118.976.204.677)	(28.110.665.319)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	36 (37.332.185.739)	(23.403.441.952)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	87.290.166.446	526.704.192.310
31	Thu nhập khác	25.956.703.315	4.156.238.921
32	Chi phí khác	(6.716.867.674)	(17.878.980.281)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	37 19.239.835.641	(13.722.741.360)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	106.530.002.087	512.981.450.950
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	38 (13.576.493.630)	(104.207.224.617)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	38 8.098.488.449	(11.172.757.077)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	101.051.996.906	397.601.469.256
61	Phân bổ cho Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	96.881.717.991	396.268.773.965
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	4.170.278.915	1.332.695.291
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	1.440
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29	1.440



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập



Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng





Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng giám đốc  
Ngày 9 tháng 4 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 65 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 44)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế	106.530.002.087	512.981.450.950
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	38.737.467.407	28.094.511.735
03	Các khoản dự phòng	(26.107.373.495)	(12.913.602.623)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	10.120.969
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(36.644.329.784)	(451.405.844.128)
06	Chi phí lãi vay	30.482.912.046	24.197.456.776
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>112.998.678.261</b>	<b>100.964.093.679</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	1.146.961.475.472	(717.846.888.263)
10	Tăng hàng tồn kho	(577.592.687.318)	(819.089.941.878)
11	Tăng các khoản phải trả	170.625.767.493	4.504.225.249.193
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	96.302.314.672	(382.392.037.804)
14	Tiền lãi vay đã trả	(32.307.124.061)	(340.266.625.216)
15	Thuế TNDN đã nộp	(86.257.103.387)	(25.417.347.806)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>830.731.321.132</b>	<b>2.320.176.501.905</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	(444.981.498.903)	(166.488.013.233)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	818.181.818
23	Chi tiền để gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	(748.119.409)	(121.864.583)
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(372.769.661.328)	(1.447.517.411.744)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	788.080.000.000
27	Thu lãi tiền gửi	4.229.669.467	3.073.517.471
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(814.269.610.173)</b>	<b>(822.155.590.271)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	453.020.541.000	609.656.995.855
34	Chi trả nợ gốc vay	(345.502.152.716)	(1.993.211.961.553)
36	Chi trả cổ tức	(88.562.328.107)	(118.809.852.475)
40	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>18.956.060.177</b>	<b>(1.502.364.818.173)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>35.417.771.136</b>	<b>(4.343.906.539)</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4 97.776.284.431	102.120.190.970
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4 133.194.055.567	97.776.284.431

  
Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

  
Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng giám đốc  
Ngày 9 tháng 4 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 65 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.