



CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
QUOC CUONG GIA LAI JOINT - STOCK Co.,

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2020

THÁNG 5/2021

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI NĂM 2020

I. THÔNG TIN CHUNG:

1. Thông tin khái quát:

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



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

2. Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5900 409 387 cấp lần đầu ngày 21/03/2007 thay đổi lần thứ 19 ngày 30/9/2020, tiền thân là Xí nghiệp tư doanh Quốc Cường.

• Năm 1994 - 2004:

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

• Năm 2007 – 2017

- Năm 2007 chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai, được Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai cấp giấy chứng nhận đầu tư cho dự án thủy điện Iagrai 1, Iagrai 2, Pleikeo, Anzyn Trung và 4000ha cao su.
- Dựa trên các lợi thế sẵn có Công ty thành lập các công ty con chuyên thực hiện các dự án Bất động sản. Góp vốn vào các công ty con, công ty liên kết thực hiện dự án.

- Từ năm 2007, đầu tư mở rộng quỹ đất dự án Phước Kiển tăng từ 19 ha đến 45 ha
- Đến năm 2009 đầu tư xây dựng khởi công 1 số 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; 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.
- Năm 2010, phát hành và niêm yết thành công trên HOSE, nâng vốn điều lệ của Công Ty lên hơn 1.215 tỷ; Ủy ban nhân dân Tp.HCM chấp thuận cho Công ty xây dựng cầu vượt sông Rạch Đĩa bắt từ khu dân cư Phước Kiển ra đường Nguyễn Văn Linh, Q.7 và chia cổ tức năm 2010 cho cổ đông với tỷ lệ 5%/ mệnh giá bằng tiền mặt
- Trong 3 năm từ 2011 đến 2013 tiếp tục xây dựng hoàn thiện các dự án thủy điện Iagrai 1, bàn giao căn hộ dự án The Mansion – Bình Chánh và Trần Xuân Soạn – quận 7, Khu dân cư Giai Việt – Quận 8; Giai Xây dựng dự án 24 Lê Thánh Tôn –quận 1. Trong năm 2013 hoàn thành 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
- Năm 2014 hoàn tất việc hoán đổi cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu của Công ty CP đầu tư phát triển địa ốc Sài Gòn Xanh. Trung tâm lưu ký chứng khoán cấp giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán thay đổi lần 3 ngày 22/08/2014. Cập nhật thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 17 ngày 15/05/2014, tăng vốn điều lệ lên 1.300.040.290.000 đồng.
- Cũng trong năm 2014 xin phát hành cổ phiếu riêng lẻ để chuyển đổi trái phiếu và cân trừ công nợ, tăng vốn điều lệ lên 2.751.293.100.000 đồng; Tiếp tục triển khai xây dựng hoàn thành các block dự án Giai Việt – quận 8 và Hoàn thành chuyển nhà ở TM sang nhà ở xã hội dự án 6B theo quyết định số 1211 ngày 17/03/2014 của UBND Thành phố.
- Năm 2015: Hoàn thành việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ để chuyển đổi trái phiếu và cân trừ công nợ, tăng vốn điều lệ lên 2.751.293.100.000 đồng, cập nhật thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 18 ngày 18/05/2015; Được công nhận là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Phước Kiển, xã Phước Kiển, Nhà Bè, HCM theo quyết định số 7828/UBND-ĐTMT ngày 10/12/2015 của UBND thành phố Hồ Chí Minh; Triển khai xây dựng nhà máy Thủy điện IAGRAI 2 công suất 7.5MW, dự kiến phát điện vào Quý 1/2017.
- Năm 2016: Hợp tác 90% vốn tại dự án Khu 4 Tân Thuận, quận 7 với tổng diện tích sàn 145.000m²; 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
- Đến năm 2017 phát điện Nhà máy thủy điện Iagrai 2
- **Năm 2018 đến nay:**
 - Bàn giao căn hộ tại các dự án De Capella - quận 2, Central Premium Quận 8, Dự án Lavida – quận 7;
 - Triển khai xây dựng bán hàng đợt 3, 4 tại dự án Marina – Đà Nẵng.

- Hoàn tất việc cơ cấu lại hoạt động đầu tư tài chính tại các công ty con, công ty liên kết như (chuyển nhượng vốn, thành lập pháp nhân mới để thực hiện dự án mới).
- Trong năm 2020 tiếp tục triển khai pháp lý và xây dựng hoàn thiện các dự án còn dang dở, tập trung giảm hàng tồn kho, mở bán đều đặn sản phẩm ra thị trường.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh:

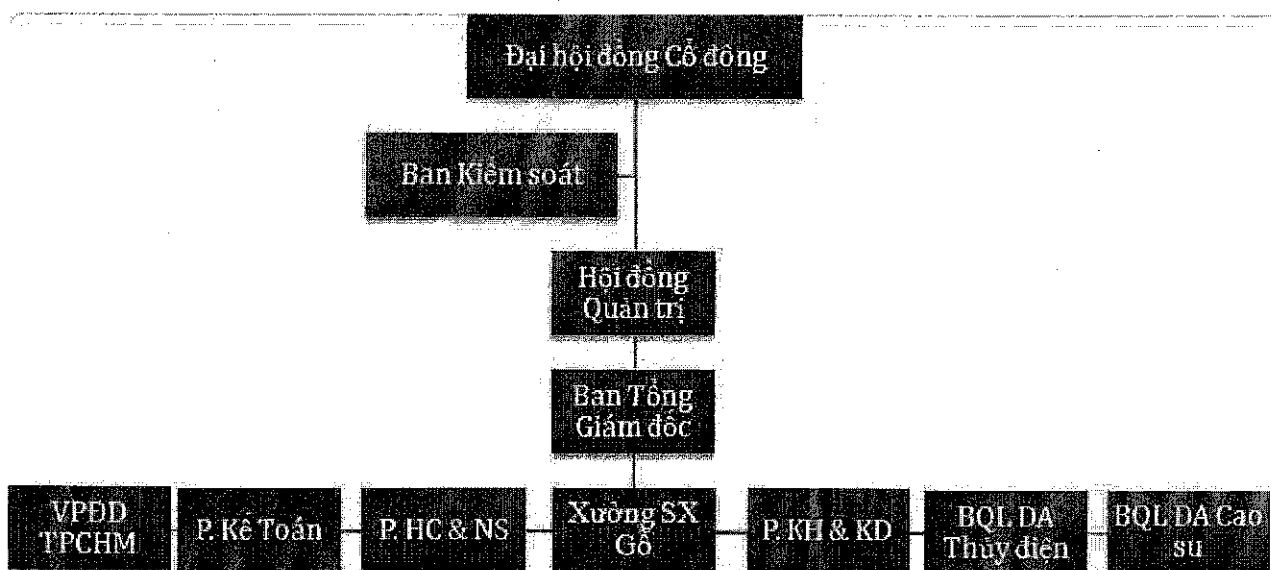
- + Bất động sản
- + Cao su
- + Gỗ
- + Thủy điện

Địa bàn kinh doanh

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

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

4.1 Mô hình quản trị:



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

- Đại hội đồng Cổ đông:** Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, có toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty. 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 (HDQT) là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 3-5 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.

c) **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 ĐHDCĐ bầu ra.

d) **Ban Tổng giám đốc:** Ban điều hành của Công ty gồm Tổng giám đốc Công ty, 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 theo quy định của Luật về quản trị Công ty thì Chủ tịch HĐQT không còn kiêm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc điều hành Công ty từ ngày 10/8/2020. Phó Tổng giám đốc kiêm chức danh Chủ tịch HĐQT Công ty. 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.

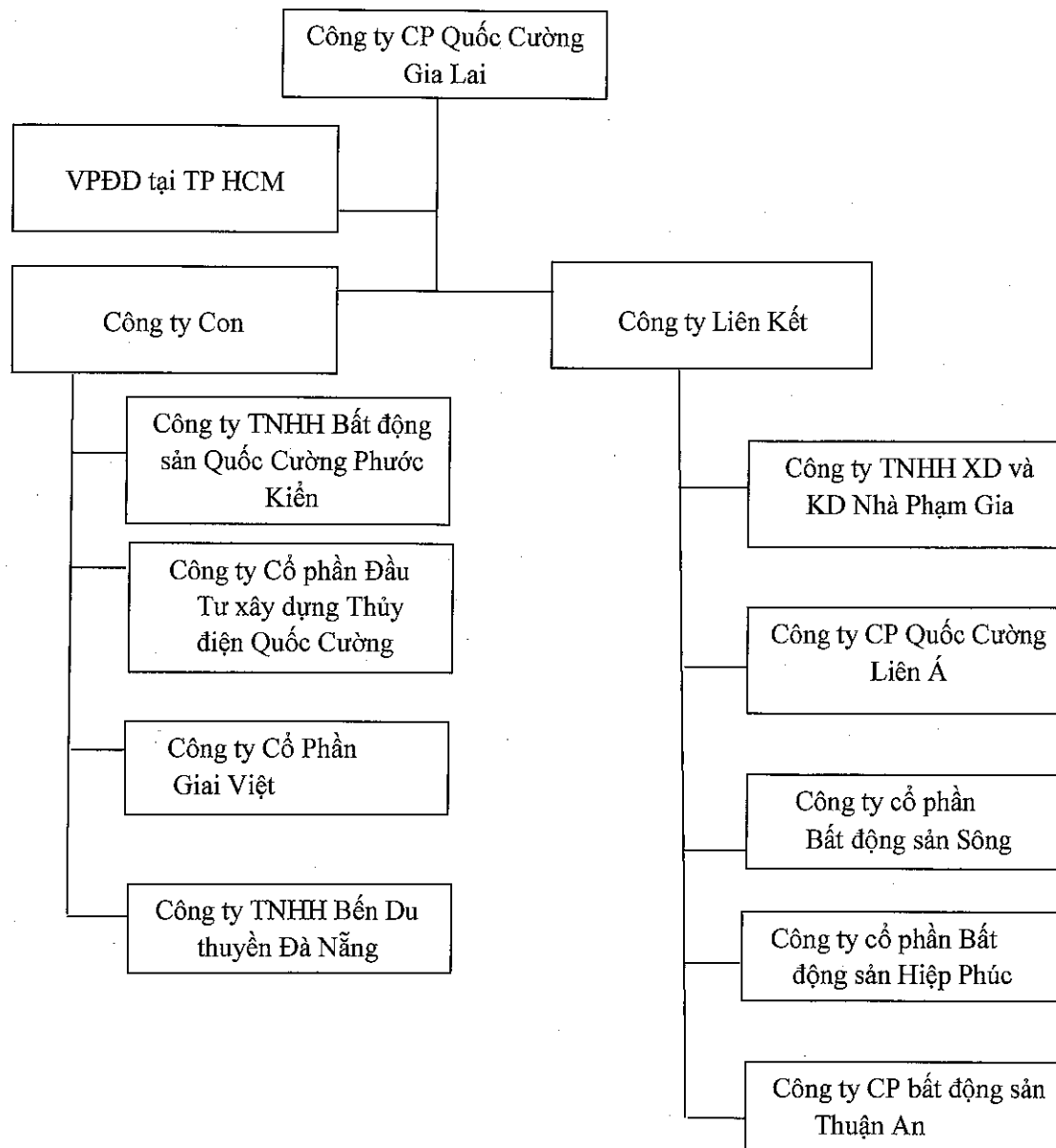
h) **Phòng kế toán:**

- 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 31/12/2020



Các công ty con tại ngày 31/12/2020:

Tên Công ty	Tỷ lệ góp vốn	Lĩnh vực kinh doanh
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	65%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê...

Các công ty liên kết

Tên Công ty	Tỷ lệ vốn góp	Lĩnh vực kinh doanh
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	43.81%	Thi công công trình dân dụng và công nghiệp; Sản xuất vật liệu xây dựng; Kinh doanh nhà và dịch vụ môi giới nhà đất.
Công ty CP Quốc Cường Liên Á	31.39%	Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình công ích; 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	14.9%	Kinh doanh Bất động sản
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	34%	Kinh doanh Bất động sản
Công ty CP bất động sản Thuận An	31%	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, ổn định lâu dài.
- Trở thành một trong những thương hiệu có uy tín, chất lượng và chuyên nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản, đa dạng ngành nghề (thủy điện, cao su, ...).

b) Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Phát triển công ty theo định hướng chuyên nghiệp để đáp ứng được mục đích phát triển và nâng cao vị thế cạnh tranh của doanh nghiệp.
- Đầu tư phát triển các dự án Bất động sản phù hợp với từng thời kỳ phát triển của thị trường, phân khúc thị trường trung và cao cấp, đa dạng hóa các sản phẩm phù hợp với nhu cầu của thị trường.
- Huy động vốn đầu tư 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 QCGI 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 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 mù 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 đặc 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 2020

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020

- a) Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2020: ĐV tính 1.000.000đ
- | | | |
|-----------------------------|---|-----------|
| - Doanh thu thuần | : | 1.867.923 |
| - Lợi nhuận trước thuế TNDN | : | 102.271 |
- b) Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2019	Kế hoạch năm 2020	Thực hiện năm 2020	So sánh thực hiện năm 2020	
				So với thực hiện 2019	So với kế hoạch năm 2020
A	B	C	D	E=D/B*100	F=D/C*100
Doanh thu và các khoản thu nhập khác	953.484	900.000	1.920.411	201,41%	213,18%
Doanh thu thuần	858.467	900.000	1.867.923	217,59%	207,55%
Tổng chi phí	875.183		1.818.364	207,77%	
Lợi nhuận trước thuế TNDN	78.301	100.000	102.271	130,61%	102,27%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	58.493		82.571	141,16%	
Phân bổ:	0		0	0	
Lời/Lỗ của các cổ đông thiểu số	(475)		32.721	-6,89%	

Lãi thuộc về các cổ đông của Công ty	58.968		49.850	84,54%	
--------------------------------------	--------	--	--------	--------	--

Năm 2020, doanh thu thuần của Công ty đạt 1.867.923 triệu đồng, đạt 217.59 % so với cùng kỳ năm 2019, và đạt 207.55 % kế hoạch năm 2020. Nguyên nhân chủ yếu là do lượng sản phẩm bàn giao nhà trong năm 2020 tăng mạnh so với năm 2019. Do doanh thu tăng, dẫn đến lợi nhuận trước thuế tăng và đạt 102.271 triệu đồng, đạt 130.61% so với cùng kỳ năm trước, đạt 102.27% kế hoạch năm 2020, đồng thời lợi nhuận sau thuế đạt 82.571 triệu đồng.

Do Doanh thu bất động sản tăng mạnh nên giá vốn, chi phí quản lý, tài chính, bán hàng cũng tăng tương ứng.

2. Tổ chức và nhân sự:

Danh sách Ban điều hành đến 31/12/2020:

SỐ	HỌ TÊN	NĂM SINH	SỐ CMND	CHỨC DANH	Ghi chú
I	Hội đồng quản trị				
1	Ông Lại Thế Hà	30/08/1956	230001470	Chủ tịch	
2	Bà Nguyễn Thị Như Loan	10/10/1960	230022268	Thành viên	
3	Ông Hồ Viết Mạnh	10/10/1961	230293412	Thành viên	
4	Ông Nguyễn Văn Trường	22/05/1970	026070001538	Thành viên	
II	Ban Tổng giám đốc				
1	Bà Nguyễn Thị Như Loan	10/10/1960	230022268	Tổng giám đốc	
2	Ông Lại Thế Hà	30/08/1956	230001470	P.Tổng giám đốc	
III	Ban Kiểm soát				
1	Ông Đào Quang Diệu	09/04/1964	020804778	Trưởng BKS	
2	Bà Phạm Thị Thùy Trang	05/01/1983	250518638	Thành viên	
3	Bà Trần Thị Thu Thùy	09/8/1987	215001789	Thành viên	
IV	Kế toán trưởng				
	Ông Nguyễn Văn Trường	22/05/1970	026070001538	Kế toán trưởng	

2.1 Bà Nguyễn Thị Như Loan – 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	: Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng
Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu	: 101.922.260 cổ phần, chiếm 37.05% vốn điều lệ
- Số lượng CP đại diện	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: 101.922.260 cổ phần, chiếm 37.05% vốn điều lệ

2.2 Ông Lại Thế Hà – Phó Tổng giám đốc kiêm Chủ tịch HĐQT

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	: Cư 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 Xi 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	: Phó Tổng giám đốc kiêm Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: Tổng giám đốc tại Công ty CP Đầu Tư Bất động sản Hiệp Phát
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

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

Số chứng minh nhân dân	: 024423553
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 22/5/1970
Nơi sinh	: Tp HCM
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Địa chỉ thường trú	: 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 : Kế toán trưởng công ty
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	: 80 cổ phần, chiếm 0.00002% 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

* Theo quy định của Luật về quản trị Công ty, Bà Nguyễn Thị Như Loan, Tổng giám đốc Công ty thôi kiêm nhiệm chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị kể từ ngày 10/8/2020. Ông Lại Thế Hà, Phó tổng giám đốc kiêm nhiệm chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị từ ngày 10/08/2020.

Tổng số lao động của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2020 là 108 người với cơ cấu như sau:

STT	Phân loại lao động	Số lao động (người)	Tỷ lệ (%)
I	Phân theo thời hạn hợp đồng	108	100
1	Hợp đồng lao động dài hạn	76	70.6
2	Hợp đồng lao động ngắn hạn	32	29.4
II	Phân theo giới tính		
1	Lao động nam	50	46.3
2	Lao động nữ	58	53.7
III	Phân theo trình độ		
1	Đại học, Cao đẳng	80	74.1
2	THCN	16	14.8
3	CNKT và trình độ khác	12	11.1

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 kế hoạch bán hàng tại dự án Lavida quận 7, bàn giao cho khách hàng.
- ✓ Hoàn thiện Block Thương mại Giai Việt và khai thác cho thuê (06 tầng thương mại, 27 tầng căn hộ).
- ✓ Đẩy mạnh việc giảm hàng tồn kho và hoàn thành các hạng mục dở dang.

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

STT	Tên Công ty/dự án	Tình hình tài chính
I	Đầu tư vào Công ty con	
1	Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng	Triển khai thực hiện, xây dựng thi công kè, nhà phố, cảnh quan hạ tầng dự án Marina tiếp tục bán hàng giai đoạn 5
2	Công ty TNHH BĐS Quốc Cường Phước Kiển	Trong năm 2020 chưa có hoạt động doanh thu
3	Công ty CP Đầu tư xây dựng Thủy Điện Quốc Cường	Đã phát điện Công trình Thủy điện Yaun Trung 13MW
4	Công ty CP Giai Việt	Đầu tư hoàn thành dự án Giai Việt Thương mại bàn giao mặt bằng và căn hộ cho khách hàng
II	Đầu tư vào Công ty liên kết	
1	Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Hiện dự án vẫn chưa được triển khai nên chưa phát sinh về doanh thu, chi phí. Hiện đang triển khai pháp lý dự án công nhận chủ đầu tư.
2	Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	Đưa vào khai thác dự án 24 Lê Thánh Tôn, quận 1, Tp HCM
3	Công ty CP Bất động sản Sông Mã	Quỹ đất dự án Phước Lộc – Nhà Bè
4	Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	Đầu tư dự án Sông Đà Riverside – Thủ Đức
5	Công ty CP Bất động sản Quốc Cường Thuận An	Dự kiến tham gia dự án tại Bình Dương

4. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính DVT: 1.000.000 đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Tỷ lệ % so với năm 2019
Tổng giá trị tài sản	11.399.375	10.333.036	90,65%
Doanh thu thuần	858.467	1.867.923	217,59%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	28.979	102.353	353,20%
Lợi nhuận khác	49.321	(0.082)	
Lợi nhuận trước thuế	78.301	102.271	130,61%
Lợi nhuận sau thuế	58.493	82.571	141,16%

Nhìn chung, tình hình hoạt động của Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai năm

2020 vẫn tiếp tục được duy trì ổn định với bối cảnh hành lang pháp lý quá khó khăn và ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh diễn ra phức tạp. Kết quả năm 2020, doanh thu thuần của Công ty đạt 1.867.923 triệu đồng, đạt 217.59% so với cùng kỳ năm 2019, do lượng sản phẩm bàn giao nhà trong năm 2020 tăng mạnh so với năm 2019. Tổng giá trị tài sản cuối năm 2020 là 10.333.036 triệu đồng, đạt 90.65% so với cùng kỳ năm ngoái chủ yếu do giảm công nợ phải thu, phải trả.

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2019	Năm 2020
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	1.36	1.4
- Hệ số thanh toán nhanh ((TSLĐ-Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn)	Lần	0.1	0.11
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
- Hệ số: Nợ/Tổng tài sản	%	62.49	58.98
- Hệ số: Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	166.61	143.79
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
- Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0.09	0.20
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Vòng	0.08	0.18
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
- Hệ số LN sau thuế/DT thuần	%	6.81	4.42
- Hệ số LN sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	1.37	1.95
- Hệ số LN sau thuế/Tổng tài sản	%	0.51	0.80
- Hệ số LN từ hoạt động KD/ DT thuần	%	3.38	5.48

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 2020, khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty khá ổn định đạt 1.4 lần, so với cùng kỳ năm 2019 đạt 1.36 lần. Hệ số thanh toán nhanh tăng từ 0.1 lần lên 0.11 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 2020, hệ số nợ/tổng tài sản của Công ty là 58.98%, hệ số nợ/vốn chủ sở hữu là 143.79%.

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 2020, các hệ số vòng quay hàng tồn kho là 0.20 tăng 0.11 lần so với năm 2019, nguyên nhân là do trong năm Công ty hoàn thành bàn giao nhà cho khách hàng do đó giảm hàng tồn kho, bên cạnh đó, trong năm 2020 doanh thu từ mảng bất động sản tăng so với cùng kỳ năm 2019, do vậy việc ghi nhận giá vốn tương ứng cũng tăng theo. Hệ số vòng quay tài sản là 0.18 tăng 0.10 lần so với năm 2019.

KHẢ NĂNG SINH LỜI

Nhìn chung, các chỉ số khả năng sinh lời của Công ty có tăng so với năm 2019. Năm 2020, do doanh thu tăng đã có tác động đến kết quả kinh doanh như đã phân tích ở trên. Bên cạnh đó, trong năm lợi nhuận khác giảm so với năm 2019 nên lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt 82.571 triệu đồng.

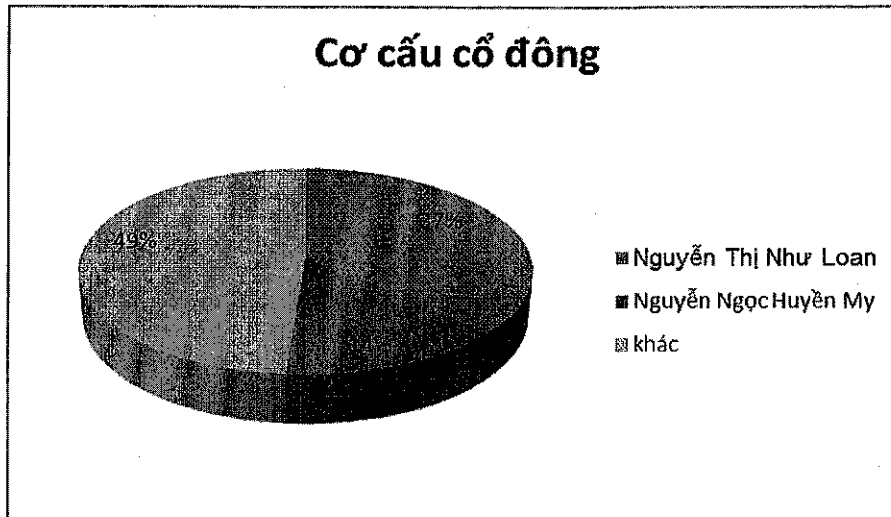
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

a) Cổ phần:

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

b) Cơ cấu cổ đông:

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2020



Chi tiết:

Tỷ lệ sở hữu vốn tại thời điểm ngày 31/12/2020

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

thiện các 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 1.867.923 triệu đồng, tương ứng 217.59% so với cùng kỳ năm 2019. Cùng với việc ghi nhận doanh thu do sản phẩm bán giao nhà tăng mạnh, 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 82.571 triệu đồng.

2. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài sản:

ĐVT: tr đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020
Tài sản ngắn hạn	9.130.983	8.004.200
Tài sản dài hạn	2.268.392	2.328.836
Tổng tài sản	11.399.375	10.333.036
Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020
Nợ ngắn hạn	6.723.141	5.724.203
Nợ dài hạn	400.509	370.255
Tổng nợ phải trả	7.123.650	6.094.459

Năm 2020, tình hình tài chính Công ty tiếp tục được duy trì ở mức ổn định so với năm 2019. Tổng tài sản của Công ty đạt 10.333.036 tỷ đồng, giảm 9.35% so với cùng kỳ năm 2019, trong đó tài sản ngắn hạn chiếm 77.46% cơ cấu tổng tài sản năm 2020. 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 2020

ĐVT: Tr. đồng

Chỉ tiêu	Số cuối năm 2019	Số cuối năm 2020
1. Vay ngắn hạn		
- Vay ngắn hạn Ngân hàng	76.637	111.302
- Vay cá nhân		
Tổng cộng	76.637	111.302

Tỷ lệ cổ đông sở hữu vốn:

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

c) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020

Đơn vị tính: Tr đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Chênh lệch	Tỷ lệ % so với năm 2019
1. Doanh thu thuần	858.468	1.867.923	1.009.455	217.59
- Doanh thu bất động sản	571.509	1.703.772	1.132.263	298.12
- Doanh thu bán hàng	151.529	37.323	-114.206	24.63
- Doanh thu bán điện	135.430	126.827	-8.603	93.65
2. Doanh thu tài chính	26.644	42.136	15.492	158.14
3. Doanh thu khác	68.373	10.352	-58.021	15.14
4. Lợi nhuận gộp	115.584	294.465	178.881	254.76
5. Lợi nhuận trước thuế	78.301	102.271	23.970	130.61
5. Lợi nhuận sau thuế	58.493	82.571	24.078	141.16
6. Vốn chủ sở hữu	4.275.725	4.238.577	-37.148	99.13
7. Tổng tài sản	11.399.375	10.333.036	-1.066.339	90.65
8. ROA	0.32	0.76	0.44	237.50
9. ROE	0.86	1.94	1.08	225.58

Năm 2020, 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

Vay và nợ dài hạn năm 2020

ĐVT: Tr. đồng

Chỉ tiêu	Số cuối năm 2019	Số cuối năm 2020
2. Vay và nợ dài hạn		
- Vay dài hạn Ngân hàng	393.600	368.400
Trái phiếu chuyển đổi		
Trái phiếu thường		
- Vay dài hạn Ngân hàng đến hạn trả	19.305	25.200
Tổng cộng	412.905	393.600

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

Năm 2020 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 nhưng còn ảnh hưởng nhiều của tình hình dịch bệnh Covid-19, do đó Công ty sẽ chú trọng tập trung phát triển những dự án có vị trí đắc địa, quỹ đất sạch.

Trong năm 2020, 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 kế hoạch bán hàng tại dự án Lavidia quận 7
- Khai thác cho thuê Trung tâm thương mại Central, quận 8, giao nhà cho khách hàng
- Tiếp tục đẩy nhanh hoàn tất thủ tục pháp lý và xây dựng các dự án dở dang trong năm tới, giảm hàng tồn kho.

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 ĐHĐCĐ và HĐQT được thực hiện đầy đủ, đúng chủ trương. Chú trọng quản trị rủi ro, đồng thời từng bước chuẩn hóa các quy trình, quy chế từng bước khắc phục điểm yếu tạo đà phát triển bền vững, qua đó tối ưu hóa lợi ích cho Công ty, cổ đông và Nhà đầu tư.

- Lương, chế độ chính sách và chăm lo đời sống vật chất cho người lao động: Trong khi hàng loạt các doanh nghiệp trong nước nợ lương, bảo hiểm dài hạn, thì 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 QCG. Dưới sự lãnh đạo sâu sát, cùng với sự nêu gương về tinh thần trách nhiệm, sự hy sinh vì Công ty, vì người lao động của HĐQT đã khiến cho toàn thể Ban điều hành Công ty phải luôn cố gắng thực hiện nhiệm vụ mà ĐHCĐ, 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	Quốc tịch	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	SL GP năm trước tính đến ngày 31/12/2020
1.	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc	10/10/1960	26 Trần Quốc Thảo, p.6, Q.3	230022268	15/03/2008	CA. Gia Lai	101.922.260
2.	Ông Lại Thế Hà	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	03/08/1956	15 Trường Chinh Tp Pleiku - Gia Lai	230001470	09/07/2001	CA. Gia Lai	597.500
3.	Ông Nguyễn Văn Trường	Thành viên HĐQT kiêm kế toán trưởng	22/05/1970	179/42/1 Đặng Thùy Trâm P.13 Q. Bình Thạnh - Tp. Hồ Chí Minh	026070001538	21/04/2017	C.A Tp. HCM	80

Số	Họ và tên	Chức vụ	Ngày tháng năm sinh	Địa chỉ	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Số CP năm 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 Thường Kiệt, phường 15, quận 11, Tp HCM	020804778	11/6/2012	CA. Tp. HCM	32.500
7	Phạm Thị Thùy Trang	Thành viên BKS	05/1/1983	36 Phù Đổng Thiên Vương - P.8 - Đà Lạt - Lâm Đồng	250518638	21/05/2010	CA Lâm Đồng	0
8	Trần Thị Thu Thủy	Thành viên BKS	09/8/1987	Phú Thọ, Tây Phú, Tây Sơn, Bình Định	215001789	05/04/2003	CA. Bình Định	0

2. Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2020:

- 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 2020.
- 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 2020 của Công ty:

STT	Ngày	Số nghị quyết	Nội dung
1	10/02/2020	14/QĐ-HĐQT	Phê duyệt chủ trương thành lập và cử người đại diện 51% vốn góp tại Công ty CP Bất Động sản Quốc Cường Thuận An
2	16/05/2020	165/NĐ-HĐQT	Phê duyệt chủ trương chuyển nhượng toàn bộ 49.9% cổ phần tại Công ty CP Bất động sản Sông Mã
3	26/05/2020	265/NĐ-HĐQT	Chốt danh sách cổ đông tham dự đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020
4	02/06/2020	206/NQ/QCGL.20	Về giám vốn góp tại Công ty CP Bất động sản Quốc Cường Thuận An
5	17/06/2020	17.06/NQ-HĐQT	Chủ trương chuyển nhượng toàn bộ 34% cổ phần tại Công ty cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc

6	30/06/2020	30.6/NQ-DHĐCĐ/20	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2020
7	10/08/2020	10.8/2020/NQ-HĐQT	Về việc thay đổi Chủ tịch HĐQT công ty theo Nghị định 71/2017/NĐ-CP

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 2020, 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. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



Lại Thế Hòa

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG – GIA LAI

Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá,
Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (dưới đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị	Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch (bỏ nhiệm ngày 10/08/2020)
	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Thành viên (miễn nhiệm Chủ tịch ngày 10/08/2020)
	Ông Hồ Viết Mạnh	Thành viên
	Ông Nguyễn Văn Trường	Thành viên
Ban Kiểm soát	Ông Đào Quang Diệu	Trưởng ban
	Bà Trần Thị Thu Thủy	Thành viên
	Bà Phạm Thị Thùy Trang	Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc
	Ông Lại Thế Hà	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thị Như Loan

Tổng Giám đốc

Ngày 07 tháng 4 năm 2021

Số: 292-HN/DFK-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông,
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai và các công ty con (gọi tắt là “tập đoàn”) được lập ngày 07 tháng 4 năm 2021, từ trang 04 đến trang 29, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 33 của báo cáo tài chính hợp nhất, mô tả khoản nợ tiềm tàng liên quan đến kết quả vụ kiện mà Tập đoàn đang khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (“VIAC”).

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Tập đoàn đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên của công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 vào ngày 18/06/2020 với ý kiến ngoại trừ liên quan đến khoản chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung và Quyền sử dụng đất trị giá sổ sách là 47.568.600.000 VND không thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn.

Chúng tôi đã xem xét, đánh giá và nhận thấy những vấn đề mà Kiểm toán viên tiền nhiệm ngoại trừ không còn ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất này.



Nguyễn Lương Nhân
Tổng Giám đốc

*Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0182-2018-042-1*

Nguyễn Anh Tuấn
Kiểm toán viên

*Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0985-2018-042-1*

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM

Ngày 07 tháng 4 năm 2021
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU B 01-DN/HN

Đơn vị tính: VND


TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		8.004.200.756.743	9.130.983.288.666
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	40.533.348.625	16.349.466.466
1. Tiền	111		40.533.348.625	16.349.466.466
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	6.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	6.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		449.407.866.138	451.611.866.127
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	158.000.513.498	99.000.281.714
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	108.007.130.601	96.548.366.741
3. Các khoản phải thu khác	136	7	185.131.742.039	258.005.937.672
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.731.520.000)	(1.942.720.000)
IV. Hàng tồn kho	140	8	7.372.509.000.328	8.449.154.135.129
1. Hàng tồn kho	141		7.376.853.995.253	8.453.499.130.054
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.344.994.925)	(4.344.994.925)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		141.750.541.652	207.867.820.944
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	48.565.828.652	105.938.672.424
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		93.184.713.000	98.575.562.876
3. Thuế phải thu Ngân sách Nhà nước	153		-	3.353.585.644
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.328.836.129.111	2.268.392.191.496
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		141.691.268.940	141.691.268.940
1. Phải thu dài hạn khác	216	10	141.691.268.940	141.691.268.940
II. Tài sản cố định	220		1.104.663.546.871	1.060.230.391.887
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	1.057.094.946.871	1.012.661.791.887
Nguyên giá	222		1.274.900.074.160	1.176.178.906.304
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(217.805.127.289)	(163.517.114.417)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	47.568.600.000	47.568.600.000
Nguyên giá	228		47.666.600.000	47.666.600.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(98.000.000)	(98.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	13	18.434.746.086	19.531.240.926
Nguyên giá	231		27.412.370.931	27.412.370.931
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8.977.624.845)	(7.881.130.005)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		223.663.131.712	289.108.995.749
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	223.663.131.712	289.108.995.749
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		840.035.693.276	745.536.276.630
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	15	790.408.440.784	611.257.076.630
2. Đầu tư dài hạn khác	253	16	49.715.835.671	134.279.200.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	16	(88.583.179)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		347.742.226	12.294.017.364
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		347.742.226	982.478.378
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	24.045.120
3. Lợi thế thương mại	269	17	-	11.287.493.866
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		10.333.036.885.854	11.399.375.480.162


Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT(tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020


MẪU B 01-DN/HN
 Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		6.094.459.379.043	7.123.650.457.498
I. Nợ ngắn hạn	310		5.724.203.391.513	6.723.141.593.114
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	137.560.759.989	446.742.300.095
2. Người mua trả tiền trước	312	19	402.559.176.148	1.339.287.895.222
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	28.884.338.037	18.229.285.572
4. Phải trả công nhân viên	314		997.043.926	824.630.330
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	64.729.939.753	73.420.321.771
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	4.952.518.000.860	4.748.196.927.324
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	136.502.000.000	95.942.700.000
8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		452.132.800	497.532.800
II. Nợ dài hạn	330		370.255.987.530	400.508.864.384
1. Phải trả dài hạn khác	337		291.396.000	291.396.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	368.400.000.000	393.600.000.000
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.564.591.530	6.617.468.384
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.238.577.506.811	4.275.725.022.664
I. Vốn chủ sở hữu	410	24	4.238.577.506.811	4.275.725.022.664
1. Vốn điều lệ	411		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
- Cổ phiếu phổ thông	411a		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		807.235.430.600	807.235.430.600
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.690.000)	(1.690.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		35.249.925.221	35.249.925.221
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		425.600.920.217	373.548.487.899
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		375.750.893.185	314.601.285.870
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		49.850.027.032	58.947.202.029
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		219.199.820.773	308.399.768.944
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		10.333.036.885.854	11.399.375.480.162


 Nguyễn Thị Kim Dung
 Người lập
 Ngày 07 tháng 4 năm 2021


 Nguyễn Văn Trường
 Kế toán trưởng






 Nguyễn Thị Như Loan
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020


MẪU B 02-DN/HN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng	01		1.867.923.801.700	858.478.046.618
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	10.745.850
3. Doanh thu thuần bán hàng	10	25	1.867.923.801.700	858.467.300.768
4. Giá vốn hàng bán	11	26	1.573.458.088.527	742.882.704.565
5. Lợi nhuận gộp	20		294.465.713.173	115.584.596.203
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	42.136.009.652	26.644.077.074
7. Chi phí tài chính	22	28	46.419.348.094	67.752.952.314
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		46.272.803.817	66.933.928.674
8. Lợi nhuận công ty liên doanh, liên kết	24		225.761.959	(482.736.449)
9. Chi phí bán hàng	25	29	150.737.981.085	21.755.946.075
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	37.316.425.540	23.257.238.170
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		102.353.730.065	28.979.800.269
12. Thu nhập khác	31		10.352.516.197	68.373.047.517
13. Chi phí khác	32		10.434.516.936	19.051.101.405
14. Lợi nhuận khác	40	31	(82.000.739)	49.321.946.112
15. Lợi nhuận kế toán trước thuế	50		102.271.729.326	78.301.746.381
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		24.752.617.847	19.500.687.693
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	53		(5.052.876.854)	307.812.253
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		82.571.988.333	58.493.246.435
<i>Phân bổ cho:</i>				
18.1 Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	61		49.850.027.032	58.968.604.034
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		32.721.961.301	(475.357.599)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	181	214


 Nguyễn Thị Kim Dung
 Người lập
 Ngày 07 tháng 4 năm 2021


 Nguyễn Văn Trường
 Kế toán trưởng




 Nguyễn Thị Như Loan
 Tổng Giám đốc

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU B 03-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2020	Năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	102.271.729.326	78.301.746.381
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	54.954.491.757	46.758.855.928
Các khoản dự phòng	03	88.583.179	153.409.323
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(38.761.921.012)	(25.346.258.802)
Chi phí lãi vay	06	46.272.803.817	66.933.928.674
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	164.825.687.067	166.801.681.504
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(183.410.879.200)	491.205.303.308
Giảm/(tăng) hàng tồn kho	10	1.073.084.683.500	(860.977.296.656)
(Giảm)/tăng các khoản phải trả	11	(1.083.879.534.043)	89.539.802.559
Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12	44.974.763.381	(71.547.614.515)
Tiền lãi vay đã trả	14	(45.685.628.769)	(72.963.413.605)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(13.243.798.870)	(18.256.865.561)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(21.708.273)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(43.334.706.934)	(276.220.111.239)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm TSCĐ & các tài sản dài hạn khác	21	(27.576.646.248)	(64.174.273.929)
Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác	24	6.000.000.000	12.099.983.992
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(110.050.000.000)	(82.500.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	182.688.250.000	104.847.136.852
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức nhận được	27	1.097.685.341	3.844.152.673
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	52.159.289.093	(25.883.000.412)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	280.324.000.000	632.066.925.325
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(264.964.700.000)	(446.808.402.775)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	15.359.300.000	185.258.522.550
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	24.183.882.159	(116.844.589.101)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	16.349.466.466	133.194.055.567
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	40.533.348.625	16.349.466.466



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập
Ngày 07 tháng 4 năm 2021



Nguyễn Văn Trường
Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc