



CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
Nguyễn Chí Thanh - Trà Bá – Pleiku – Gia Lai

BÁO CÁO

THƯỜNG NIÊN

NĂM 2022

Tháng 4/2023

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 STOCKCOMPANY
- Logo :



- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 5900 409387
- 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 820046/061
- Số Fax : (0269) 3 820549
- Website : www.quoccuonggialai.com.vn
- Mã cổ phiếu : QCG

- **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 30/09/2020, 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 các lợi thế sẵn có, Công ty thành lập các công ty con, góp vốn vào các Công ty liên kết chuyên thực hiện các dự án Bất động sản.

Từ năm 2007, đầu tư mở rộng quỹ đất dự án Phước Kiển, Nhà Bè, Tp Hồ Chí Minh tăng từ 19 ha đến 45ha.

+ Năm 2009:

Đầu tư xây dựng khởi công 1 số dự án : Thủy điện Iagrai 1 (Gia Lai) với công suất 10,8MW;

Xây dựng và đầu tư các dự án tại Hồ Chí Minh: Chung cư Trần Xuân Soạn quận 7, chung cư The Mansion Bình Chánh; dự án Lê Thánh Tôn quận 1, Dự án Lương Định Của quận 2, Dự án Hiệp Phú quận 9, dự án Phạm Gia Quốc Lộ 50 Bình Chánh 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 quận 8 và 6B Bình Chánh.

+ Năm 2010:

Phát hành và niêm yết thành công trên HOSE, nâng vốn điều lệ của Công Ty lên hơn 1.215 tỷ;

Cùng năm 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.

Thực hiện chia cổ tức năm 2010 cho cổ đông với tỷ lệ 5%/ mệnh giá bằng tiền mặt.

+ Từ **năm 2011** đến 2013 tiếp tục xây dựng hoàn thiện các dự án thủy điện Iagrai1, bàn giao căn hộ dự án The Mansion – Bình Chánh và Trần Xuân Soạn – quận 7, Khu dân cư Giai Việt – Quận 8

+ 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 cản 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 cản 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.

+ Năm 2016:

Hợp tác 90% vốn tại dự án Khu 4 Tân Thuận, quận 7 với tổng diện tích sàn 145.000m² Bàn giao nhà cho khách 2 khối Block A vào quý 1/2016 tại dự án 6B, BìnhChánh.

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

+ **Năm 2018 – 2020:**

Triển khai xây dựng bán hàng đợt 3, 4 tại dự án Marina – Đà Nẵng.

Thực hiện việc cơ cấu lại hoạt động đầu tư tài chính tại các công ty con, công ty liên kết như (chuyển nhượng vốn, thành lập pháp nhân mới để thực hiện dự án mới):

- Hoàn tất chuyển nhượng 5% vốn tại Công ty CP Bất động sản Hiệp Phú Land vào năm 2019;
- Giảm giá trị vốn góp tại Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng vào tháng 2/2019, đến cuối năm 2019 giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty này còn 65%.
- Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường vào Quý 1/2020.
- Giảm tỷ lệ góp vốn tại Công ty Cổ phần Sông Mã xuống còn 49.9% vào cuối năm 2018, chuyển nhượng tiếp 35% cổ phần tại Công ty này vào Quý 2/2020.

2. 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

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

3.1 Mô hình quản trị:



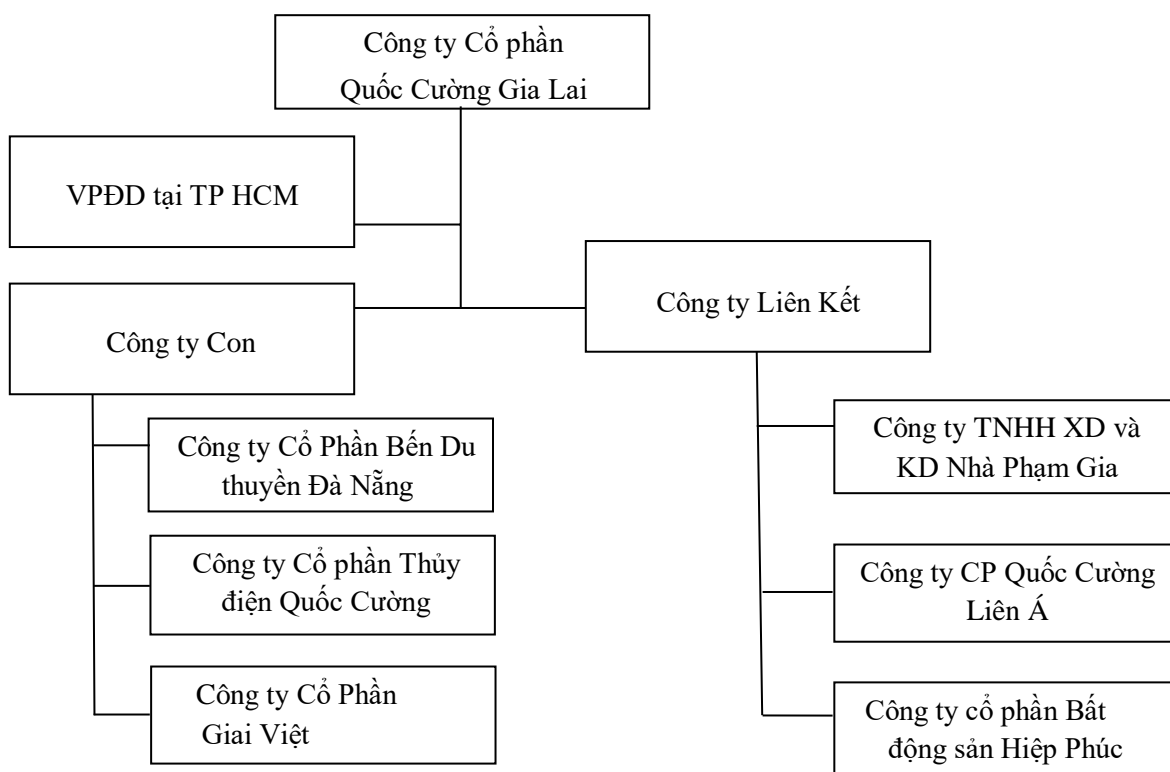
3.2 **Cơ cấu bộ máy quản lý:** Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình của công ty cổ phần với chi tiết như sau:

- a) **Đại hội đồng Cổ đông:** Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, có toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty. ĐHCĐ có trách nhiệm bầu, bãi nhiệm Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và các chức vụ khác theo quy định của Điều lệ Công ty.
- b) **Hội đồng Quản trị:** Hội đồng Quản trị (HĐQT) là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty do ĐHCĐ bầu ra tối thiểu là 03 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 ĐHCĐ bầu ra.
- d) **Ban Tổng giám đốc:** Ban điều hành của Công ty gồm Tổng giám đốc Công ty và Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc Công ty do HĐQT bổ nhiệm (hoặc tuyển dụng), 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

độc 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.

3.3 Sơ đồ cấu trúc các công ty con và công ty liên kết đến ngày 31/12/2022



• Các công ty con tại ngày 31/12/2022:

Tên Công ty	Tỷ lệ góp vốn	Lĩnh vực kinh doanh
Công ty Cổ phần Giai Việt (50% vốn góp trực tiếp và 7,3% vốn góp gián tiếp)	57.3%	Kinh doanh Bất động sản
Công ty CP Đầu tư xây dựng Thủy Điện Quốc Cường	90.00%	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 Cổ Phần Bến du thuyền Đà Nẵng	65.00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê...

Các công ty liên kết tại ngày 31/12/2022

Tên Công ty	Tỷ lệ vốn góp	Lĩnh vực kinh doanh
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	43.81%	Thi công công trình dân dụng và công nghiệp; Sản xuất vật liệu xây dựng; Kinh doanh nhà và dịch vụ môi giới nhà đất.
Công ty CP Quốc Cường Liên Á	31.39%	Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình công ích; Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	34.00%	Kinh doanh Bất động sản

4. 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 phát triển bền vững (đối với môi trường, xã hội và cộng đồng) của Công ty

5. Các rủi ro:

5.1 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.

5.2 Rủi ro về nguyên vật liệu giá cả đầu vào

5.2.1 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, QCGI 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.

5.2.2 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.

5.3 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 suất, 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.

5.4 Rủi ro đặc thù ngành

5.4.1 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.

5.4.2 Cao su

Rủi ro của lĩnh vực này nằm ở điều kiện thiên nhiên ảnh hưởng đến sản lượng mở 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 ruot 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.

6. Thuận lợi

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

6.2 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.

6.3 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.

6.4 Xây dựng: Quốc Cường tự tổ chức thi công, giá trị vô hình. Tài sản công ty Xây Dựng lãđội 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 2022

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022

a) Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2022:

ĐV tính: triệu đồng

- Doanh thu thuần	: 1.265.783
- Lợi nhuận trước thuế TNDN	: 44.292

b) Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

ĐV tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2021	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	So sánh thực hiện năm 2022	
				So với thực hiện 2021	So với kế hoạch năm 2022
A	B	C	D	E=D/B*100	F=D/C*100
Doanh thu và các khoản thu nhập khác	1.063.179	1.200.000	1.289.853	121%	107.5%
Doanh thu thuần	1.049.897	1.200.000	1.265.783	121%	105.5 %
Tổng chi phí	979.194		1.229.017	126%	
Lợi nhuận trước thuế TNDN	83.891	100.000	44.292	53%	44.3%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	70.304		31.896	45%	
Phân bổ:					
Lời/Lỗ của các cổ đông thiểu số	4.948		9.211	-	-
Lãi thuộc về các cổ đông của Công ty	65.356		22.685	-	-

Năm 2022, doanh thu & thu nhập khác của Công ty đạt 1.265.783 triệu đồng, đạt 121% so với cùng kỳ năm 2021, và đạt 107.5% kế hoạch năm 2022. Doanh thu có tăng xong lợi nhuận trước thuế giảm và đạt 44.292 triệu đồng, đạt 53% so với cùng kỳ năm trước, đạt 44.3% kế hoạch năm 2022, lý do thị trường bất động sản năm 2022 khó khăn, chương trình ưu đãi bán hàng giảm giá nhiều hơn so với năm trước, hơn nữa chi phí tăng do lạm phát, lợi nhuận sau thuế đạt 31.896 triệu đồng.

2. Tổ chức và nhân sự:

- Danh sách Ban điều hành đến 31/12/2022:

STT	HỌ TÊN	NĂM SINH	SỐ CMND	CHỨC DANH
I	Hội đồng quản trị			
1	Ông Lại Thế Hà	1956	230001470	Chủ tịch
2	Bà Nguyễn Thị Như Loan	1960	230022268	Thành viên
3	Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	1981	017181000280	Thành viên
II	Ban Tổng giám đốc			
1	Bà Nguyễn Thị Như Loan	1960	230022268	Tổng giám đốc
2	Ông Lại Thế Hà	1956	230001470	P.Tổng giám đốc
III	Ban Kiểm soát			
1	Ông Đào Quang Diệu	1964	020804778	Trưởng BKS
2	Bà Phạm Thị Thùy Trang	1983	250518638	Thành viên
3	Bà Trần Thị Thu Thủy	1987	215001789	Thành viên
IV	Kế toán trưởng			
1	Ông Nguyễn Văn Trường	1970	026070001538	Kế toán trưởng

2.1 Ông Lại Thế Hà Chủ tịch HĐQT kiêm 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

Năm sinh : 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 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	: Giám đốc Công ty CP Đầu tư xây dựng Thủy điện Quốc Cường
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

2.2 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
Năm sinh	: 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 Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần 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

2.3 Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh – Thành viên HĐQT

Số căn cước công dân : 017181000280

Giới tính : Nữ

Năm sinh : 1981

Nơi sinh : Tp HCM

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : 42/45A, đường số 4, Phường 5, Q. Gò Vấp, HCM

Trình độ văn hóa : 12/12

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác :

- Năm 2008 – Năm 2010 : Cán bộ phòng kế toán – Công ty CP thủy điện Cần Đơn

- Năm 2010 - 2016 : Cán bộ phòng kế toán – Chi Nhánh Công ty CP Dầu Tư Phát Triển – Sông Đà

- Năm 2016 – năm 2018 : kế toán trưởng – Chi Nhánh Công ty CP Dầu Tư Phát Triển – Sông Đà

- Năm 2018 đến nay : Phó Tổng giám đốc – Công ty Cổ phần ANI

Chức vụ công tác hiện nay : Thành viên HĐQT

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

2.4 Ông Nguyễn Văn Trường – Kế toán trưởng

Số chứng minh nhân dân : 024423553

Giới tính : Nam

Năm sinh : 1970

Nơi sinh : Tp HCM

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : 179/42/1 Đặng Thùy Trâm –P.13Q. Bình Thạnh Tp. HCM

Trình độ văn hóa : 12/12

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác

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

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

Chức vụ công tác hiện nay : Thành viên HĐQT

: Kế toán trưởng công ty

Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

- Số lượng CP đại diện : không

- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân : 0

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

Năm sinh : 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 Phạm Thị Thùy Trang – Thành viên bàn kiểm soát

Họ và tên	: Phạm Thị Thùy Trang
Số chứng minh nhân dân	: 250518638
Giới tính	: Nữ
Năm sinh	: 1983
Nơi sinh	: Đà Lạt
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Đà Lạt
Địa chỉ thường trú	: 36 Phù Đổng Thiên Vương – P.8 – Đà Lạt – Lâm Đồng
Số điện thoại liên lạc	: 028 39306990
Trình độ văn hóa	: 12/12
Quá trình công tác	:
- Năm 2004 – Năm 2013	: kế toán và trợ lý kiểm toán tại công ty DKF
- Năm tháng 01/2014- tháng 06/2014	: kế toán tại công ty Kỹ Thuật Vicam
- Năm 2014 – đến nay	: kế toán công ty Phát triển nhà Hưng Thịnh
Chức vụ công tác hiện nay	: Thành viên BKS Công ty CP Quốc Cường Gia Lai

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác :

Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu : 6.400

- Số lượng CP đại diện : 0

- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân : 6.400

2.7 Bà Trần Thị Thu Thủy – Thành viên ban kiểm soát

Họ và tên : Trần Thị Thu Thủy

Số chứng minh nhân dân : 215001789

Giới tính : Nữ

Năm sinh : 1987

Nơi sinh : Bình Định

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Bình Định

Địa chỉ thường trú : Phú Thọ, Tây Phú, Tây Sơn, Bình Định

Số điện thoại liên lạc : 028 39306990

Trình độ văn hóa : 12/12

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác :

- Năm 2009 – Năm 2011 : nhân kế toán công ty TNHH Bình Dương – Phú Nhuận - TPHCM

- Năm 2011 đến nay : nhân kế toán công ty TNHH TMXD ĐTPPT Nhà Hưng Thịnh

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

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác :

Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu : 0

- Số lượng CP đại diện :

- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân :

- Tổng số lao động của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2022 là 166 người với cơ cấu như sau:

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

Chế độ lao động:

Thời gian làm việc: từ 8h00 giờ sáng, 8 tiếng/ngày, 6 ngày/tuần và nghỉ trưa 1 tiếng/ngày. Tất cả CBCNV đều được nghỉ phép năm theo chế độ của Nhà nước hiện hành được xét lên lương khi đến kỳ hạn.

Điều kiện làm việc: Công ty cung cấp đầy đủ trang thiết bị làm việc cho CBCNV của Công ty. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động và luôn tuân thủ nghiêm ngặt các nguyên tắc về an toàn lao động.

Chính sách lương thưởng phúc lợi

Chính sách tiền lương

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

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

❖ Chính sách tiền thưởng

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

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

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

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

a) Các khoản đầu tư lớn:

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

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 Cổ Phần 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
3	Công ty CP Đầu tư xây dựng Thủy Điện Quốc Cường	Đầu tư xây dựng Công trình Thủy điện Ayun Trung 13MW phát điện vào Quý 4/2018
4	Công ty CP Giai Việt	Đầu tư hoàn thành dự án Giai Việt Thương mại bàn giao mặt bằng thuê và căn hộ cho khách hàng vào Quý 2/2020
II	Đầu tư vào Công ty liên kết	
1	Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Hiện dự án vẫn chưa được triển khai nên chưa phát sinh về doanh thu, chi phí. Hiện đang triển khai pháp lý dự án công nhận chủ đầu tư.
2	Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	Đưa vào khai thác dự án 24 Lê Thánh Tôn, quận 1, Tp HCM vào Quý 2/2017
3	Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	Đầu tư dự án Sông Đà Riverside – Thủ Đức

4. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính

ĐVT: 1.000.000 đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Tỷ lệ % so với năm 2021
Tổng giá trị tài sản	9.817.180	9.948.686	101%
Doanh thu thuần	1.049.897	1.265.783	121%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	103.809	47.781	46%
Lợi nhuận khác	(19.917)	(3.488)	18%
Lợi nhuận trước thuế	83.891	44.292	53%
Lợi nhuận sau thuế	70.304	31.896	45%

Nhìn chung, tình hình hoạt động của Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai năm 2022 vẫn tiếp tục được duy trì ổn định. Kết quả năm 2022, doanh thu thuần của Công ty đạt 1.265.783 triệu đồng, đạt 121 % so với cùng kỳ năm 2021.

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2021	Năm 2022
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSNH/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,48	1,48
- Hệ số thanh toán nhanh ((TSNH-Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn)	Lần	0,07	0,12
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
- Hệ số: Nợ/Tổng tài sản	%	56.12%	56.39%
- Hệ số: Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	127.92%	127.83%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
- Vòng quay hàng tồn kho (giá vốn bán hàng/hàng tồn kho bình quân)	Vòng	0.11	0.16
- Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0.11	0.13
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
- Hệ số LN sau thuế/DT thuần	%	6.70%	2.52%
- Hệ số LN sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	1.63%	0.74%
- Hệ số LN sau thuế/Tổng tài sản	%	0.72%	0.32%
- Hệ số LN từ hoạt động KD/ DT thuần	%	9.89%	3.77%

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 2022, khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty khá ổn định đạt 1,48 lần, so với cùng kỳ năm 2021 đạt 1,48 lần.

CƠ CẤU VỐN

Đặc thù ngành bất động sản là đầu tư vốn lớn và 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 2022, hệ số nợ/tổng tài sản của Công ty là 56,39%, hệ số nợ/vốn chủ sở hữu là 127,83%.

NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Năm 2022, các hệ số vòng quay hàng tồn kho là 0,16 lần (tăng 0,05 lần so với năm 2021, nguyên nhân là do trong năm công ty giảm bàn giao căn hộ cho khách hàng. Hệ số vòng quay tài sản là 0,13 (tăng 0,02 lần so với năm 2021).

KHẢ NĂNG SINH LỜI

Nhìn chung, các chỉ số khả năng sinh lời của Công ty đều giảm so với năm 2021, cụ thể chỉ số lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu đạt 0.73%, giảm 0,9% so với cùng kỳ năm 2021. Năm 2022, do thị trường bất động sản khó khăn, chương trình ưu đãi bán hàng giảm giá nhiều hơn so với năm trước, hơn nữa chi phí tăng do lạm phát nên kết quả kinh doanh có phần không khả quan. Bên cạnh đó doanh thu tài chính giảm làm giảm lợi nhuận sau thuế của Công ty.

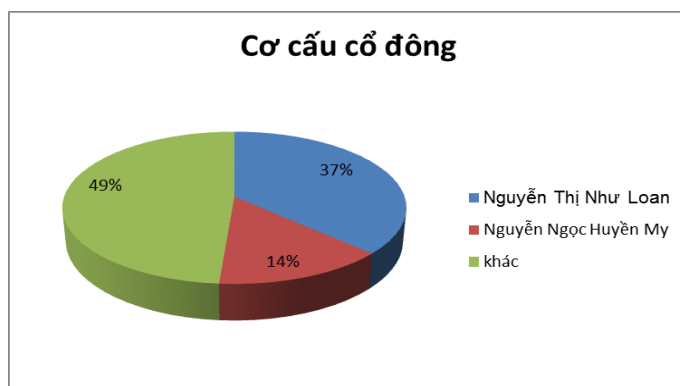
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

a) Cổ phần:

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

b) Cơ cấu cổ đông:

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022



Chi tiết:

Tỷ lệ sở hữu vốn tại thời điểm ngày 31/12/2022

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

Tỷ lệ cổ đông sở hữu vốn:

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

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

d) 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 2022

Đơn vị tính: Tr đồng

Chi tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Chênh lệch	Tỷ lệ % so với năm 2021
A	(1)	(2)	(3)=(2)-(1)	(3)=(2)/(1)
1. Doanh thu thuần	1.049.897	1.265.783	215.886	121%
- <i>Doanh thu bất động sản</i>	855.657	1.040.334	184.677	122%
- <i>Doanh thu bán hàng</i>	4.035	4.752	717	118%
- <i>Doanh thu bán điện</i>	140.646	160.965	20.319	114%
- <i>Doanh thu bán cao su</i>	49.558	59.731	10.173	121%
2. Doanh thu tài chính	854	11.488	10.634	1345%
3. Doanh thu khác	12.428	12.582	154	101%

4. Lợi nhuận gộp	228.701	137.050	(91.651)	60%
5. Lợi nhuận trước thuế	83.891	44.292	(39.599)	53%
5. Lợi nhuận sau thuế	70.304	31.896	(38.408)	45%
6. Vốn chủ sở hữu	4.307.354	4.338.619	31.265	101%
7. Tổng tài sản	9.817.180	9.948.686	131.506	101%
8. ROA	0.31%	0.32%	-0.4%	44%
9. ROE	0.72%	0.74%	-0.89%	45%

Năm 2022 doanh thu thuần đạt 1.265.783 triệu đồng, tương ứng 121% so với cùng kỳ năm 2021. 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.

2. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài sản:

ĐVT: tr đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022
Tài sản ngắn hạn	7.640.307	7.835.459
Tài sản dài hạn	2.176.873	2.113.227
Tổng tài sản	9.817.180	9.948.686
Nợ ngắn hạn	5.169.444	5.301.241
Nợ dài hạn	340.381	308.825
Tổng nợ phải trả	5.509.825	5.610.067

Năm 2022, tình hình tài chính Công ty tiếp tục được duy trì ở mức ổn định so với năm 2021. Tổng tài sản của Công ty đạt **9.948** tỷ đồng, đạt 102% so với cùng kỳ năm 2021, trong đó tài sản ngắn hạn chiếm 78.7% cơ cấu tổng tài sản năm 2022. 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. 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 khi thị trường ổn định trở lại.

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 2022

ĐVT: Tr. đồng

Chỉ tiêu	Số cuối năm 2021	Số cuối năm 2022
1. Vay ngắn hạn		
- Vay ngắn hạn Ngân hàng	86.472	77.389
- Vay cá nhân		177.808
Tổng cộng	86.472	255.197

Vay và nợ dài hạn năm 2022

ĐVT: Tr. đồng

Chỉ tiêu	Số cuối năm 2021	Số cuối năm 2022
2. Vay và nợ dài hạn	339.375	307.725
- Vay dài hạn Ngân hàng		
Trái phiếu chuyển đổi		
Trái phiếu thường		
- Vay dài hạn Ngân hàng đến hạn trả	29.025	31.650
Tổng cộng	368.400	339.375

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

Năm 2022 Công ty đã thực hiện tốt những cải tiến trong cơ cấu chính sách và quản lý.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Dịch bệnh covid 19 kéo dài chưa dứt điểm là ảnh hưởng không nhỏ đến tất cả các ngành kinh tế trên cả nước và kinh doanh bất động sản cũng chịu những thiệt hại nhất định.

Sau thời gian dài phân tích thị trường, ban Tổng giám đốc công ty đề xuất các giải pháp (về bán hàng, tài chính, phát triển dự án, quỹ đất, tiến độ và chất lượng xây dựng, hậu mãi, nhân sự,...) để phù hợp với tình hình thị trường bất động sản hiện nay nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh:

- Tiếp tục triển khai các pháp lý các dự án đã góp vốn, hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án, đẩy nhanh tiến độ xây dựng, bán hàng theo đúng kế hoạch đã đề ra.
- Rà soát, cơ cấu lại tài chính cho từng công ty con, công ty liên kết và cho từng dự án.
- Xây dựng chương trình bán hàng linh hoạt phù hợp, đưa ra phương thức thanh toán phù hợp, có giải pháp tài chính hỗ trợ cho khách hàng thông qua các gói hỗ trợ.
- Định hướng mở rộng địa bàn đầu tư, quy mô đầu tư, tìm kiếm những quỹ đất sạch để chuẩn bị cho giai đoạn lâu dài sau này.
- Đảm bảo huy động đủ vốn, đồng thời quản lý và sử dụng vốn an toàn, hiệu quả, đúng mục đích, kiểm soát tốt chi phí.
- Cung cấp thông tin minh bạch, kịp thời cho các cổ đông, nhà đầu tư, làm việc với các công ty chứng khoán để có phương án, kế hoạch chăm sóc thị giá cổ phiếu QCG.
- Tiếp tục đẩy mạnh hoạt động đào tạo phát triển nguồn nhân lực, đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn tiếp theo.
- Thực hiện chăm lo đời sống cho cán bộ công nhân viên; xây dựng văn hóa doanh nghiệp và xây dựng đội ngũ có tác phong làm việc chuyên nghiệp, xây dựng môi trường làm việc ngày càng tốt hơn nhằm tạo ra sự gắn bó lâu dài giữa người lao động với tổ chức.
- Hoàn thiện các quy trình vận hành, bảo trì, tăng cường kiểm tra, giám sát đảm bảo an toàn trong thi công sản xuất.
- Tiếp tục cải tiến cập nhật đổi mới cơ sở hạ tầng thiết bị công nghệ nâng cao hiệu quả nguồn thu ổn định từ thủy điện và cao su.

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 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:

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết	Chức danh tại các Công ty khác
1	Trịnh Thị Mỹ Hạnh	0	Phó Tổng giám đốc – Công ty Cổ phần ANI
2	Nguyễn Thị Như Loan	37.05	CT HĐQT Công ty CP Bến Du Thuyền Đà Nẵng
3	Lại Thế Hà	0.21	Giám đốc Công ty CP Đầu tư xây dựng Thủy điện Quốc Cường

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Địa chỉ	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	SL CP nắm giữ (tính đến ngày 31/12/2022)
1.	Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm , Phó Tổng Giám đốc	1956	15 Trường Chinh Tp Pleiku – Gia Lai	230001470	09/07/2001	CA. Gia Lai	597.500
2.	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc	1960	26 Trần Quốc Thảo, p.6, Q.3	230022268	15/03/2008	CA. Gia Lai	101.922.260
3	Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Thành viên HĐQT	1981	42/45A, đường số 4, Phường 5, Q. Gò Vấp, HCM	017181000280		Cục cảnh sát ĐKQL cư trú & DLQG về dân cư (TP.	0

							HCM)	
4	Ông Nguyễn Văn Trường	Kế toán trưởng	1970	179/42/1 Đặng Thùy Trâm – P.13Q. BT, Tp. HCM	026070001538	21/04/2017	C.A Tp. HCM	48
5	Đào Quang Diệu	Trưởng Ban kiểm soát	1964	299/2/7 Lý Thường Kiệt, P15, Q11, Tp HCM	020804778	11/6/2012	CA. Tp. HCM	32.500
6	Phạm Thị Thùy Trang	Thành viên BKS	1983	36 Phù Đổng Thiên Vương P.8, Đà Lạt, Lâm Đồng	250518638	21/05/2010	CA Lâm Đồng	0
7	Trần Thị Thu Thủy	Thành viên BKS	1987	Phú Thọ, Tây Phú, Tây Sơn, Bình Định	215001789	05/04/2003	CA. Bình Định	0

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị chưa thành lập tiểu ban

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2022:

- 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 2022.
- 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 2022 của Công ty:

STT	Ngày	Số nghị quyết	Nội dung
1	14/3/2022	1403/2022/NQ-HĐQT	Gia hạn thời gian tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2022
2	4/5/2022	0404/2022/QĐ-HĐQT	Chốt danh sách tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2022
3	8/6/2022	02-ĐH/NQ-HĐQT.QCG	Nghị quyết thông qua tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2022
4	29/6/2022	01/NQ-ĐHĐCĐ.22	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022
5	29/6/2022	01/NQ-HĐQT	Về việc bầu Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2022-2027

6	9/8/2022	06/NQ-HĐQT	Về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021
7	9/9/2022	09.9/NQ-HĐQT/QCG	Phê duyệt chủ trương giảm tỷ lệ vốn tại Công ty CP Diamond Bay
8	21/9/2022	14.9/NQ-HĐQT	Chủ trương chuyển nhượng 11.1% vốn tại Công ty CP Diamond Bay
9	28/12/2022	28.12/NQ-HĐQT	Thông qua hạn mức tín dụng tại Ngân hàng liên doanh Việt Nga

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 2022, Hội đồng quản trị đã xây dựng được chiến lược phát triển Công ty.

2. Ban kiểm soát:

a. Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Đào Quang Diệu	Trưởng ban
2	Trần Thị Thu Thủy	Thành viên
3	Phạm Thị Thủy Trang	Thành viên

b. 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.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

- a. Lương, thưởng
- b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ
- c. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ
- d. Đánh giá về việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

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.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT.

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CÔNG TY CP QUỐC CƯỜNG GIA LAI
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Thị Như Loan

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
Về Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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 tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 43 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, 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 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 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 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 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 Công ty. 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 để 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 hợp nhất của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến một số vấn đề sau trên Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể như sau:

- Thuyết minh số 32.2 “Nợ tiềm tàng”: Vào ngày 09 tháng 12 năm 2020, Công ty đã nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island (“Bị đơn”) ra Trung tâm trọng tài quốc tế Việt Nam (“VIAC”) liên quan đến tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng Hứa Mua, Hứa Bán Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay, tranh chấp giữa các Bên đang được Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam (“VIAC”) thụ lý, giải quyết. Theo yêu cầu của Hội đồng Trọng tài, Công ty đã chấp hành và có phản biện, đơn giải trình đầy đủ, minh bạch làm sáng tỏ nội dung tại các phiên xét xử tại ngày 04/11/2021, 14/01/2022, 04/06/2022 và ngày 06/01/2023. Hội đồng Trọng tài mở lại Phiên họp dự kiến vào ngày 10/04/2023 và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, VIAC vẫn chưa có phán quyết về vụ tranh chấp này.

- Liên quan đến sự kiện Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai nhận chuyển nhượng phần đất tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè (32 ha) từ Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận. Cơ quan An ninh điều tra - Công an thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai nộp lại số tiền 16.997.400.000 đồng (là vật chứng của vụ án) để phục vụ công tác điều tra. Công ty đã nộp số tiền (nêu trên) vào tài khoản tạm giữ của Cơ quan An ninh điều tra và ghi nhận trên khoản mục “Phải thu ngắn hạn khác” (Mã số 136) trên bảng Cân đối kế toán hợp nhất. Ngày 19/10/2022, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên trả số tiền này cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận và buộc các bị cáo liên đới bồi thường số tiền 16.997.400.000 đồng này cho Công ty. Ngày 27/03/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa phúc thẩm và dự kiến kéo dài đến hết ngày 04/04/2023 (phiên phúc thẩm này được mở vào ngày 06/03/2023, tuy nhiên phiên tòa đã phải tạm hoãn vì nhiều lý do). Do bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật nên Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số dư phải thu này. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đang tiếp tục xét xử phúc thẩm vụ án và chưa đưa ra phán quyết cuối cùng.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán độc lập khác, với báo cáo kiểm toán ngày 30/03/2022 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



Nguyễn Minh Hùng
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0294-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Trần Thanh Tùng
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4051-2022-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.835.459.051.598	7.640.306.807.971
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	76.888.809.921	30.809.847.480
Tiền	111		76.888.809.921	30.809.847.480
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		211.317.131	200.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		211.317.131	200.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		523.903.595.384	288.716.100.807
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	274.824.640.649	191.448.533.098
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	192.589.413.693	23.241.206.086
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	30.200.000.000	44.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	27.821.061.042	31.757.881.623
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn	137	8	(1.531.520.000)	(1.731.520.000)
Hàng tồn kho	140	10	7.211.160.969.549	7.265.554.017.299
Hàng tồn kho	141		7.211.160.969.549	7.269.899.012.224
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(4.344.994.925)
Tài sản ngắn hạn khác	150		23.294.359.613	55.026.842.385
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	10.620.781.746	6.780.619.334
Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.667.653.630	48.158.392.891
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		5.924.237	87.830.160
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.113.227.897.933	2.176.873.605.616
Các khoản phải thu dài hạn	210		153.354.314.060	141.691.268.940
Phải thu dài hạn khác	216	9	153.354.314.060	141.691.268.940
Tài sản cố định	220		1.213.194.181.724	1.284.858.985.409
Tài sản cố định hữu hình	221	13	1.165.625.581.724	1.237.290.385.409
- Nguyên giá	222		1.514.599.566.632	1.515.129.536.813
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(348.973.984.908)	(277.839.151.404)
Tài sản cố định vô hình	227	11	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)
Bất động sản đầu tư	230	14	16.241.756.406	17.338.251.246
- Nguyên giá	231		27.412.370.931	27.412.370.931
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(11.170.614.525)	(10.074.119.685)
Tài sản dở dang dài hạn	240		91.646.706	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		91.646.706	-
Đầu tư tài chính dài hạn	250	15	729.418.343.176	732.090.274.061
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		679.792.825.984	680.264.669.832
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		49.715.835.671	51.915.835.671
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(90.318.479)	(90.231.442)
Tài sản dài hạn khác	260		927.655.861	894.825.960
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	927.655.861	894.825.960
TỔNG TÀI SẢN	270		9.948.686.949.531	9.817.180.413.587

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		5.610.067.687.882	5.509.825.893.395
Nợ ngắn hạn	310		5.301.241.869.253	5.169.444.443.536
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	109.750.159.088	175.812.686.910
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	367.164.487.206	555.641.747.690
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	14.592.569.004	23.568.075.398
Phải trả người lao động	314		1.195.757.009	855.765.344
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	174.862.803.622	47.692.192.229
Phải trả ngắn hạn khác	319	21	4.346.376.017.199	4.249.924.408.165
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	286.847.943.325	115.497.435.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		452.132.800	452.132.800
Nợ dài hạn	330		308.825.818.629	340.381.449.859
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	307.725.000.000	339.375.000.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	341		1.100.818.629	1.006.449.859
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	22	4.338.619.261.649	4.307.354.520.192
Vốn chủ sở hữu	410		4.338.619.261.649	4.307.354.520.192
Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu	411a		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		807.235.430.600	807.235.430.600
Cổ phiếu quỹ	415		(1.690.000)	(1.690.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		35.249.925.221	35.249.925.221
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		513.465.805.211	491.412.227.476
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		490.780.454.269	426.056.241.488
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		22.685.350.942	65.355.985.988
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		231.376.690.617	222.165.526.895
TỔNG NGUỒN VỐN	440		9.948.686.949.531	9.817.180.413.587

Gia Lai, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập

Nguyễn Thị Kim Dung

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Trường

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Như Loan

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	1.265.783.111.229	1.049.897.566.427
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.265.783.111.229	1.049.897.566.427
Giá vốn hàng bán	11	24	1.128.732.269.908	821.195.773.519
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		137.050.841.321	228.701.792.908
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	11.488.100.566	854.226.303
Chi phí tài chính	22	26	57.261.344.802	39.776.003.146
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>57.228.841.610</i>	<i>39.640.000.046</i>
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(471.843.848)	(93.770.952)
Chi phí bán hàng	25	27	18.065.654.797	54.473.151.143
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	24.958.865.237	31.403.766.379
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		47.781.233.203	103.809.327.591
Thu nhập khác	31	28	12.582.523.855	12.428.163.977
Chi phí khác	32	29	16.071.076.223	32.345.910.657
Lợi nhuận khác	40		(3.488.552.368)	(19.917.746.680)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		44.292.680.835	83.891.580.911
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	12.301.797.401	14.145.698.188
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		94.368.770	(558.141.671)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		31.896.514.664	70.304.024.394
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		22.685.350.942	65.355.985.988
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		9.211.163.722	4.948.038.406
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	82	238
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	33	82	238

Người lập

Nguyễn Thị Kim Dung

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Trường

Gia Lai, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Như Loan

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	44.292.680.835	83.891.580.911
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	72.244.434.559	62.002.348.998
Các khoản dự phòng	03	(4.073.064.040)	1.648.263
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(153.520.692)	-
(Lãi) hoạt động đầu tư	05	(11.430.292.999)	(854.226.303)
Chi phí lãi vay	06	57.228.841.610	39.640.000.046
Các điều chỉnh khác	07	142.500.000	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08	158.109.079.273	184.681.351.915
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(83.614.689.439)	313.795.910.934
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	58.738.042.675	103.116.444.034
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(198.039.496.811)	(520.582.719.510)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(3.872.992.313)	41.238.125.584
Tiền lãi vay đã trả	14	(35.428.493.093)	(53.467.465.118)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(17.153.761.789)	(21.745.652.224)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	210.000.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(160.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(121.212.311.497)	47.035.995.615
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(528.294.485)	(5.224.941.077)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	45.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(200.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	14.500.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(64.300.000.000)	(2.200.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	76.500.000.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.418.975.868	850.009.317
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	27.590.681.383	(6.729.931.760)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		393.123.943.325	206.905.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(253.423.435.000)	(256.934.565.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		139.700.508.325	(50.029.565.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		46.078.878.211	(9.723.501.145)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	30.809.847.480	40.533.348.625
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		84.230	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	76.888.809.921	30.809.847.480

Gia Lai, ngày 31 tháng 3 năm 2023
Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Kim Dung

Nguyễn Văn Trường



Nguyễn Thị Như Loan