

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
QUỐC CƯỜNG GIA LAI  
QUOC CUONG GIA LAI  
JOINT STOCK COMPANY**

V/v: Công bố thông tin báo cáo  
thường niên năm 2024  
*Ref: Announces the Annual  
Report 2024*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
Independence - Freedom - Happiness**

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 04 năm 2025  
*Ho Chi Minh City, April 18<sup>th</sup>, 2025*

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
DISCLOSURE OF INFORMATION**

**Kính gửi: - Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. HCM**

**To: - Hochiminh Stock Exchange**

- Tên công ty : Công ty Cổ Phần Quốc Cường Gia Lai  
*Company name : Quoc Cuong Gia Lai Joint Stock Company*  
- Địa chỉ trụ sở chính : Nguyễn Chí Thanh, Trà Bá, Pleiku, Gia Lai  
*Head office address : Nguyen Chi Thanh, Tra Ba, Pleiku, Gia Lai*  
- VPĐD : 26 Trần Quốc Thảo, phường Võ Thị Sáu, quận 3, TP.HCM  
*Representative office : 26 Tran Quoc Thao, Vo Thi Sau Ward, District 3, HCMC*  
- Điện thoại/ Telephone : 0269 3820896  
- Người thực hiện công bố thông tin /Submitted by : Nguyễn Quốc Cường  
- Chức vụ/Position : Người đại diện theo pháp luật/ Legal Representative

Loại thông tin công bố : ☐ 24h ☐ bất thường ☐ theo yêu cầu ☒ định kỳ  
*Information disclosure type : ☐ 24 hours ☐ irregular ☐ on demand ☒ periodic*

**Nội dung thông tin công bố/ Content of information disclosure :**

Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai công bố thông tin báo cáo thường niên năm 2024.  
*Quoc Cuong Gia Lai Joint Stock Company Announces the Annual Report 2024.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 18/04/2025  
tại đường dẫn : [www.quoccuonggialai.com.vn](http://www.quoccuonggialai.com.vn).

*This information was posted on QCG website on April 18<sup>th</sup>, 2025 at this link  
[www.quoccuonggialai.com.vn](http://www.quoccuonggialai.com.vn).*

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm  
trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

*We hereby declare to be responsible for the accuracy and completeness of the above  
information.*

Trân trọng.  
*Best regard.*

Đại diện tổ chức/ Organization representative  
Tổng Giám Đốc/ CEO



*Nguyễn Quốc Cường*

## **I. THÔNG TIN CHUNG:**

### **1. Thông tin khái quát:**

- Tên giao dịch : **CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIALAI**
- Tên tiếng anh : **QUOC CUONG GIA LAI JOINT STOCK COMPANY**
- 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, tỉnh Gia Lai
- VPDD : 26 Trần Quốc Thảo, phường Võ Thị Sáu, quận 3, Tp Hồ Chí Minh
- Số điện thoại : (0269) 3 820046/061
- Số fax : (0269) 3 820549
- Website : [www.quoccuonggialai.com.vn](http://www.quoccuonggialai.com.vn)
- Mã cổ phiếu : QCG

#### **- Quá trình hình thành và phát triển:**

Tiền thân là Xí nghiệp tư doanh Quốc Cường thành lập năm 1994 , đến năm 2007 thành lập Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5900 409 387 cấp ngày 21/03/2007, thay đổi lần thứ 21 ngày 25/07/2024.

#### **📌 Năm 1994:**

Xí nghiệp Tư doanh Quốc Cường thành lập 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 trở thành mảng kinh doanh chủ lực.

#### **📌 Năm 2007:**

- Ngày 21/03/2007 chính thức chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3903000116 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp.

- Công ty được cấp giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 39121000011 ngày 27/7/2007 cho dự án Thủy điện Iagrai 1 và giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 39121000012 ngày 27/7/2007 cho dự án Thủy điện Iagrai 2. Tổng công suất của 2 nhà máy là 18.3 MW.



- Góp vốn vào một số công ty con, công ty liên kết (Công ty TNHH ĐTPT Nhà Quốc Cường, Công ty Cổ phần Giai Việt và đầu tư một số dự án như : dự án Phước Kiển giai đoạn 1 (19ha), dự án nhà phố phường 7 quận 8...

**Năm 2008 :**

- Góp vốn đầu tư vào Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia.
- Đầu tư mở rộng quỹ đất dự án Phước Kiển từ 19ha lên 27.5ha

**Năm 2009:**

- Nâng tỷ lệ góp vốn tại Công ty CP Bất động sản Hiệp Phú lên 55% vốn điều lệ.
- Tháng 2/2009, khởi công xây dựng nhà máy Thủy điện Iagrai 1 Gia Lai với công suất 10,8MW.
- Đầu tư vào 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 ...
- Khai hoang trồng mới thêm trên 1.200 ha cao su.
- Mở rộng dự án khu dân cư Phước Kiển từ 27.5 ha lên đến 45ha;
- Khởi công xây dựng và bán dự án căn hộ Giai Việt quận 8 và 6B Bình Chánh.

**Năm 2010:**

- Ngày 9/8/2010 phát hành và niêm yết thành công trên HOSE, nâng vốn điều lệ của Công Ty lên hơn 1.215 tỷ;
- Tiếp tục mở rộng quỹ đất dự án Phước Kiển lên 91ha.
- Được 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 vào tháng 5/2011 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 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 còn lại dự án Giai Việt – quận 8 và Hoàn thành chuyển nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội dự án 6B theo quyết định số 1211 ngày 17/03/2014 của UBND Thành phố HCM.

**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 – Gia Lai công suất 7.5MW.

📌 **Năm 2016:**

- Hợp tác 90% vốn tại dự án Khu 4 Tân Thuận, quận 7 với tổng diện tích sàn 145.000m<sup>2</sup>

- Bàn giao nhà cho khách 2 khối Block A vào quý 1/2016 tại dự án 6B, Bình Chánh, Tp HCM.

- Thực hiện dự án bất động sản và bến du thuyền Đà Nẵng: phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500 và triển khai xây dựng hạ tầng, nhà phố và bán hàng đợt 1 vào quý 1/2016

📌 **Năm 2017:**

- Phát điện Nhà máy thủy điện Iagrai 2 – Gia Lai

- Thực hiện chia cổ tức năm 2017 cho cổ đông với tỷ lệ 15%/ mệnh giá bằng tiền mặt.

📌 **Năm 2018 – 2020:**

- Triển khai xây dựng bán hàng đợt 2, 3, 4 tại dự án bất động sản và bến du thuyền Đà Nẵng.

- Thực hiện việc cơ cấu lại hoạt động đầu tư tài chính tại các công ty con, công ty liên kết như:

- 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 , đến cuối năm 2019 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.

📌 **Năm 2021:**

- Tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Diamond Bay (25%).

- Giải thể công ty con : Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiển.

- Giải thể công ty liên kết : Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Cường Thuận An.

📌 **Năm 2022:**

- Giảm vốn và chuyển nhượng vốn tại Công ty Cổ phần Diamond Bay (11.1%).

📌 **Năm 2023:**

- Thông qua chủ trương chuyển nhượng 02 nhà máy thủy điện Iagrai 1

- Đưa vào khai thác vận hành 6 tầng trung tâm thương mại Central Premium quận 8, Tp HCM.

📌 **Năm 2024:**



- Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty CP Quốc Cường Liên Á.
- Chủ trương chuyển nhượng nhà máy thủy điện Iagrai 2 và nhà máy Ayun Trung

#### 📌 Năm 2025:

- Tháng 2/2025 : quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Bất động sản và Bến du thuyền Đà Nẵng.

## 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

### - Ngành nghề kinh doanh:

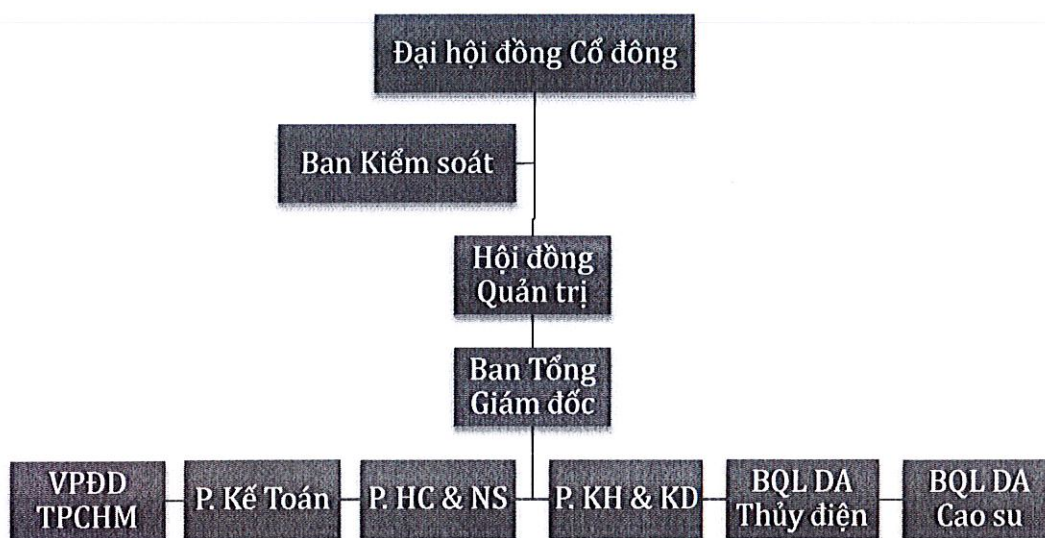
- + Bất động sản
- + Cao su
- + Thủy điện

### - Địa bàn kinh doanh

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

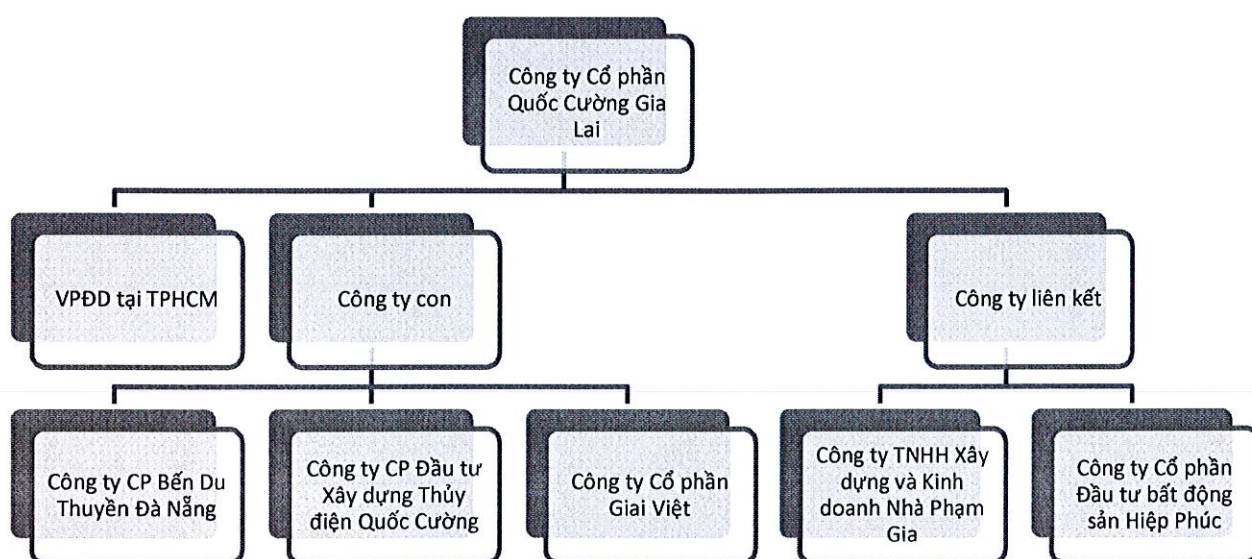
**h) Phòng kế toán:**

- Theo dõi các chứng từ kế toán, lưu trữ sổ sách, hạch toán và tư vấn cho Ban Tổng giám 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 chánh – Nhân sự tính tiền lương, thanh toán bảo hiểm xã hội, y tế, tai nạn và các chế độ khác cho nhân viên.
- Lập báo cáo thuế, quyết toán thuế, báo cáo tài chính và các loại báo cáo khác theo quy định của Nhà nước và theo yêu cầu của Công ty.
- 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 Các công ty con, công ty liên kết



#### Trụ sở chính và Văn phòng đại diện:

Trụ sở chính	Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, P. Trà Bá, Tp. Pleiku, Tỉnh Gia Lai. Điện thoại: (059) 3820 046 /061 Fax: (059) 3820 549 Website : <a href="http://www.quoccuonggialai.com.vn">www.quoccuonggialai.com.vn</a> Email : <a href="mailto:info@qcg.vn">info@qcg.vn</a>
Văn phòng đại diện	Địa chỉ: 26 Trần Quốc Thảo, P. Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp. HCM Điện thoại: 028 3930 0046

#### **Các Công ty con**

Công ty Cổ phần Bến Du Thuyền Đà Nẵng	ĐKKD số: 0401409110, đăng ký lần đầu ngày 27/01/2011, thay đổi lần thứ 9 ngày 24/9/2024. Vốn điều lệ : 773.000.000.000 đồng Tỷ lệ sở hữu : 65.48% Ngành nghề kinh doanh : bất động sản Dự án : Bất động sản và bến du thuyền Đà Nẵng
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	ĐKKD số: 5900409267, đăng ký lần đầu ngày 12/03/2007, thay đổi lần thứ 5 ngày 26/4/2016. Vốn điều lệ : 140.000.000.000 đồng Tỷ lệ sở hữu : 90% Ngành nghề kinh doanh : thủy điện Dự án : Thủy điện Ayun Trung – Gia Lai
Công ty Cổ phần Giai Việt	ĐKKD số: 0301429762, đăng ký lần đầu ngày 26/02/2007, thay đổi lần thứ 14 ngày 10/03/2017. Vốn điều lệ : 100.000.000.000 đồng Tỷ lệ sở hữu : 50% Ngành nghề kinh doanh : bất động sản Dự án : Central Premium – quận 8, Tp HCM

#### **Các Công ty Liên kết**

Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	ĐKKD số: 0305647602, đăng ký lần đầu ngày 03/4/2008, thay đổi lần thứ 10 ngày 12/12/2024. Vốn điều lệ : 650.000.000.000 đồng Tỷ lệ sở hữu : 34% Ngành nghề kinh doanh : bất động sản Dự án : Sông Đà Riverside – Thủ Đức, Tp HCM
Công ty TNHH Xây dựng & Kinh doanh Nhà Phạm Gia	ĐKKD số: 0302535114, đăng ký lần đầu ngày 29/1/2002, thay đổi lần thứ 14 ngày 26/11/2024. Vốn điều lệ : 260.000.000.000 đồng Tỷ lệ sở hữu : 43.81% Ngành nghề kinh doanh : bất động sản Dự án : Khu dân cư Phạm Gia – quốc lộ 50, Bình Chánh, Tp HCM

#### **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.



## **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 của Công ty**

Chiến lược phát triển : 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,...).

Sứ mệnh: mang lại giá trị cho cộng đồng, thịnh vượng – thành công – phát triển cho cổ đông và người lao động của QCG.

## **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 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. Khả năng thanh toán của khách hàng phụ thuộc lớn vào chính sách tín dụng cũng như mặt bằng lãi suất. Lãi suất tăng sẽ làm cho nhu cầu về tín dụng giảm và ảnh hưởng đến khả năng thanh toán, sức mua của nhà đầu tư đối với các sản phẩm bất động sản của Công ty. Điều này tác động đáng kể đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

### **5.2 Rủi ro về chính sách, luật pháp**

Rủi ro phát sinh do việc không áp dụng kịp thời, không phù hợp các văn bản pháp luật trong quá trình triển khai các hoạt động kinh doanh. Là Công ty hoạt động theo hình thức công ty cổ phần và từ 2010 được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Tp HCM, hoạt động chủ yếu lĩnh vực kinh doanh bất động sản, các hoạt động của công ty bị chi phối bởi các văn bản pháp luật do Nhà nước quy định liên quan như Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Luật thương mại, Luật quản lý thuế, Luật đất đai, Luật xây dựng, Luật Nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản...Hiện nay, luật và các văn bản dưới luật trong các lĩnh vực đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và khi đó sẽ ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng như giá cổ phiếu của Công ty trên thị trường chứng khoán.

Để hạn chế tối đa rủi ro, trong quá trình hoạt động, công ty luôn theo dõi, nghiên cứu và cập nhật các văn bản có liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn đối với các vấn đề pháp lý cần thiết đảm bảo việc tuân thủ các quy định của pháp luật tránh các rủi ro pháp lý không đáng có xảy ra.

### **5.3 Rủi ro đặc thù ngành**

#### **5.3.1 Thủy điện**

Điều kiện thiên nhiên là nhân tố rủi ro lớn nhất ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của ngành thủy điện. Sản lượng và hiệu quả của nhà máy thủy điện phụ thuộc chính vào nguồn nước. Trong trường hợp hạn hán kéo dài làm lượng nước tích trong hồ chứa thấp, ảnh hưởng lớn tới sản lượng điện sản xuất.

Ngoài ra, các thiên tai khác như lũ quét và mưa lớn có thể gây thiệt hại về đường xá và các công trình đê đập của nhà máy, gây ra sự cố trong việc phát điện và tăng chi phí sửa chữa. Trong quá trình vận hành, máy móc thiết bị của nhà máy có thể bị hỏng, nắng hạn kéo dài dẫn đến việc sản xuất bị gián đoạn làm cho sản lượng điện và doanh thu của Công ty giảm sút.

### **5.3.2 Cao su**

Rủi ro của lĩnh vực này nằm ở điều kiện thiên nhiên ảnh hưởng đến sản lượng mủ khai thác của cây cao su.

Ngoài ra, một yếu tố khác ảnh hưởng đến tình hình đầu tư cao su của Công ty và của những doanh nghiệp khác cùng ngành trong nước là sự cạnh tranh về giá xuất khẩu với các nước khác. 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 parem 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 Phát triển dự án:** quỹ đất có 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, quỹ đất thuận lợi gia tăng giá trị nhờ các hạ tầng và lợi thế xung quanh đã hoàn chỉnh.

## **II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2024**

### **1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024**

*a) Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2024:*

**ĐV tính: triệu đồng**

- |                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| - Doanh thu thuần           | : 729.152 |
| - Lợi nhuận trước thuế TNDN | : 98.141  |

*b) Tình hình thực hiện so với kế hoạch:*



**ĐV tính: triệu đồng**

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024 (triệu đồng)	Kế hoạch năm 2024 (triệu đồng)	Thực hiện năm 2023 (triệu đồng)	So sánh thực hiện năm 2024 (%)	
				So với thực hiện 2023	So với kế hoạch năm 2024
A	B	C	D	$E=D/B*100$	$F=D/C*100$
Doanh thu và các khoản thu nhập khác	775.409	1.300.000	442.330	175,30%	59,65%
Doanh thu thuần	729.152	1.292.242	432.354	168,65%	56,43%
Tổng chi phí	677.268	1.200.000	437.300	154,87%	56,44%
Lợi nhuận trước thuế TNDN	98.141	100.000	5.030	1.951,11%	98,14%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	81.960	80.000	3.187	2.571,70%	102,45%
Phân bổ:					
Lãi/Lỗ của các cổ đông thiểu số	(1.221)		(4.267)		
Lãi thuộc về các cổ đông của Công ty	83.182		7.454		

Năm 2024, doanh thu thuần của Công ty đạt 729.152 triệu đồng, đạt 168.6% so với cùng kỳ năm 2023, và đạt 56.43% kế hoạch năm 2024. Nguyên nhân chủ yếu là trong năm 2024 đẩy mạnh công tác bán hàng và chuyển nhượng cổ phần tại công ty liên kết.

## 2. Tổ chức và nhân sự:

- Danh sách Ban điều hành tại ngày 31/12/2024

STT	Thành viên Ban điều hành	Trình độ chuyên môn	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Quốc Cường – Tổng Giám Đốc	Quản trị kinh doanh	Bổ nhiệm ngày 22/7/2024
2	Lại Thế Hà – P. Tổng Giám Đốc	Lâm nghiệp	

## 2.1 Ông Lại Thế Hà Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc

Họ và tên	: Lại Thế Hà
Chức vụ	: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Phó tổng giám đốc
Thời gian bổ nhiệm	: 29/6/2022
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân lâm nghiệp
Quá trình công tác	
- Năm 2001 – năm 2005	: Kinh doanh sản xuất chế biến xuất khẩu gỗ tại Pleiku
- Năm 2006 – tháng 02/2007	: Phó Giám đốc Xí nghiệp Tư doanh Quốc Cường
- Tháng 03/2007 đến nay	: Phó Tổng giám đốc Công ty CP Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ công tác hiện nay	: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty CP Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	- Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường - Giám đốc Công ty CP Đầu tư BĐS 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

## 2.2 Ông Nguyễn Quốc Cường – Tổng giám đốc – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên	: Nguyễn Quốc Cường
Chức vụ	: Tổng giám đốc, thành viên Hội đồng quản trị
Thời gian bổ nhiệm	: 22/7/2024
Trình độ chuyên môn	: quản trị kinh doanh
Quá trình công tác	
- Từ 2004 – 2006	: Công tác tại xí nghiệp tư nhân Quốc Cường
- Từ 2007 – 2018	: Phó tổng giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai.
- Từ 2018 – nay	: Tổng Giám đốc, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần C-Holdings.



Chức vụ công tác hiện nay	: thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần C-Holdings</li> <li>- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần C-Construction</li> <li>- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần C-Luxury</li> <li>- Tổng giám đốc Công ty CP bến du thuyền Đà Nẵng</li> <li>- Tổng giám đốc Công ty CP bất động sản Hiệp Phúc</li> </ul>
Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu	: 537.500 CP , chiếm 0.20% vốn điều lệ
- Số lượng CP đại diện	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: 537.500 CP , chiếm 0.20% vốn điều lệ
<b>2.3 Bà Hà Thị Thu Thủy – Thành viên HĐQT</b>	
Họ và tên	: <b>Bà Hà Thị Thu Thủy</b>
Chức vụ	: Thành viên Hội đồng quản trị
Thời gian bổ nhiệm	: 30/7/2024
Trình độ chuyên môn	: quản trị kinh doanh
Quá trình công tác	:
- Từ 2003 – 2004:	- Kế toán tổng hợp Công ty Cổ phần Thiết Bị Công Nghệ K-Tech
- Từ 2004 – 2005:	- Thủ quỹ Công ty TNHH Tổng Hợp Cát Tường
- Từ 2005 – 2016:	- Giám đốc khối kinh doanh Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Từ 2016 – 2018:	- Giám đốc khối kinh doanh Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sista Land
- Từ 2018 – 2019:	- Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu Tư Quốc Cường Land
- Từ 2019 – nay:	- Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Lyn Propert
Chức vụ công tác hiện nay	: Thành viên HĐQT
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: Phó tổng giám đốc Công Ty Cổ Phần LYN PROPERTY

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

- 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 Lại Thế Hiển – Thành viên Hội đồng quản trị**

Họ và tên : Lại Thế Hiển

Chức vụ : Thành viên Hội đồng quản trị

Thời gian bổ nhiệm : 23/5/2023

Trình độ chuyên môn : quản trị kinh doanh

Quá trình công tác

Từ 2009-2012 - Trưởng ban kỹ thuật Công ty TNHH TMDV Tin học Cường Thịnh

Từ 2012-2017 - Chuyên viên Công nghệ Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Sông Đà

Từ 2017-2020 - Chuyên viên Công nghệ Công ty cổ phần ANI

Từ 2020-Nay - Phó phòng Tổng hợp Công ty cổ phần ANI

Chức vụ công tác hiện nay : Thành viên HĐQT

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác :

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

Chức vụ : Trưởng ban kiểm soát

Thời gian bổ nhiệm : 29/6/2022

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	: Trưởng BKS Công ty CP Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	- Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á - Giám đốc công ty TNHH Luật Thái Tâm - 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 ban kiểm soát**

Họ và tên	: Phạm Thị Thùy Trang
Chức vụ	: Thành viên ban kiểm soát
Thời gian bổ nhiệm	: 29/6/2022
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	:
- Năm 2004 – Năm 2013	: kế toán và trợ lý kiểm toán tại công ty DKF
- Tháng 1/ 2014 - tháng 06/2014	: kế toán tại công ty Kỹ Thuật Vicam
- Năm 2014 – 2020	: 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	: 0
- Số lượng CP đại diện	: 0
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: 0

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

Họ và tên	: Trần Thị Thu Thủy
Chức vụ	: Thành viên ban kiểm soát
Thời gian bổ nhiệm	: 29/6/2022
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	:
- Năm 2009 – Năm 2011	: Công ty TNHH Bình Dương – Phú Nhuận - TPHCM

- Năm 2011 đến nay	: Công ty TNHH TMXD ĐTPT 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	:
- Số lượng CP đại diện	:
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: 0
<b>2.8 Ông Phạm Hoàng Phương – Kế toán trưởng</b>	
Họ và tên	: Phạm Hoàng Phương
Chức vụ	: Kế toán trưởng
Thời gian bổ nhiệm	: 04/04/2023
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	:
Từ tháng 04/2022 đến tháng 09/2009	- Công ty cổ phần thủy điện Cần Đơn.
Từ tháng 10/2009 đến tháng 12/2011	- Chi nhánh Miền Nam – Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà.
Từ tháng 01/2012 đến tháng 06/2014	- Công ty cổ phần Sudico Miền Nam
Từ tháng 07/2014 đến 07/2015	- Công ty cổ phần Tân Vĩnh Cửu
Từ tháng 01/2016 đến tháng 06/2017	- Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh và phát triển hạ tầng khu công nghiệp Phúc Hà
Từ tháng 07/2017 đến tháng 03/2023	- Công ty cổ phần công trình Thành Phát
Từ tháng 04/2023 đến nay	- Công ty cổ phần Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ công tác hiện nay	: kế toán trưởng 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	:
- Số lượng CP đại diện	:
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	:



- Tổng số lao động của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2024 là 102 người với cơ cấu như sau:

STT	Phân loại lao động	Số lao động (người)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Phân theo thời hạn hợp đồng</b>	<b>102</b>	<b>100</b>
1	Hợp đồng lao động dài hạn	90	88.3
2	Hợp đồng lao động ngắn hạn	12	11.7
<b>II</b>	<b>Phân theo giới tính</b>		
1	Lao động nam	35	34
2	Lao động nữ	67	66
<b>III</b>	<b>Phân theo trình độ</b>		
1	Đại học, Cao đẳng	80	78.1
2	THCN	5	4.9
3	CNKT và trình độ khác	17	17

### ***Chế độ làm việc***

Thời gian làm việc: từ 8h30 sáng, 8 tiếng/ngày, 5 ngày/tuần và nghỉ trưa 1 tiếng/ngày.

Tất cả CBCNV đều được nghỉ phép năm theo chế độ của Nhà nước hiện hành và được xét lên lương khi đến kỳ hạn.

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

### ***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 nâng lương cho người lao động phù hợp với điều kiện kinh tế.

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

#### *Chính sách tiền thưởng:*

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

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

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

#### *Chính sách đào tạo, bố trí, đề bạt:*

Công ty rất chú trọng đến việc đào tạo và tái đào tạo để nâng cao tay nghề, kiến thức chuyên môn, kiến thức quản lý, ngoại ngữ ... cho CBCNV.

Công ty thường xuyên tổ chức đánh giá năng lực của CBCNV để bố trí và tái bố trí phù hợp với công việc đảm nhận.

Có chế độ đãi ngộ xứng đáng để thu hút đội ngũ cán bộ giỏi, công nhân có tay nghề cao.

Công ty luôn chú trọng đặt mục tiêu đầu tư đào tạo nguồn nhân lực có tri thức và tay nghề cao; tổ chức các chuyên đi học tập và tham khảo kinh nghiệm trong nước cũng như quốc tế (cán bộ chủ chốt công ty).

### **3. Tình hình tài chính:**

#### ***Tình hình tài chính***

***ĐVT: triệu đồng***

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2024</b>	<b>% tỷ lệ so sánh</b>
Tổng giá trị tài sản	9.567.136	8.884.619	(7.68)
Doanh thu thuần	432.354	729.152	40.7
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	11.697	111.095	89.47
Lợi nhuận khác	(6.667)	(12.954)	48.53
Lợi nhuận trước thuế	5.030	98.141	94.87
Lợi nhuận sau thuế	3.187	81.960	96.11

Nhìn chung, tình hình hoạt động của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai năm 2024 đạt được những kết quả đáng ghi nhận. Kết quả năm 2024, doanh thu thuần của Công ty đạt 729.152 triệu đồng, đạt 168.6% so với cùng kỳ năm 2023. Tổng giá trị tài sản cuối năm 2024 là 8.884.619 triệu đồng, giảm 7.68% chủ yếu do giảm hàng tồn kho.



**c) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

<b>Các chỉ tiêu</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2024</b>
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSNH/Nợ ngắn hạn)	Lần	0.43	0.51
- Hệ số thanh toán nhanh ((TSNH-Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn)	Lần	0.099	0.193
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
- Hệ số: Nợ/Tổng tài sản	%	0.54	0.48
- Hệ số: Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	1.20	0.94
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
- Vòng quay hàng tồn kho (giá vốn bán hàng/hàng tồn kho bình quân)	Vòng	0.20	0.42
- Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0.04	0.08
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
- Hệ số LN sau thuế/DT thuần	%	0.00737	0.11241
- Hệ số LN sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0.00073	0.01791
- Hệ số LN sau thuế/Tổng tài sản	%	0.00033	0.00923
- Hệ số LN từ hoạt động KD/ DT thuần	%	0.02706	0.15236

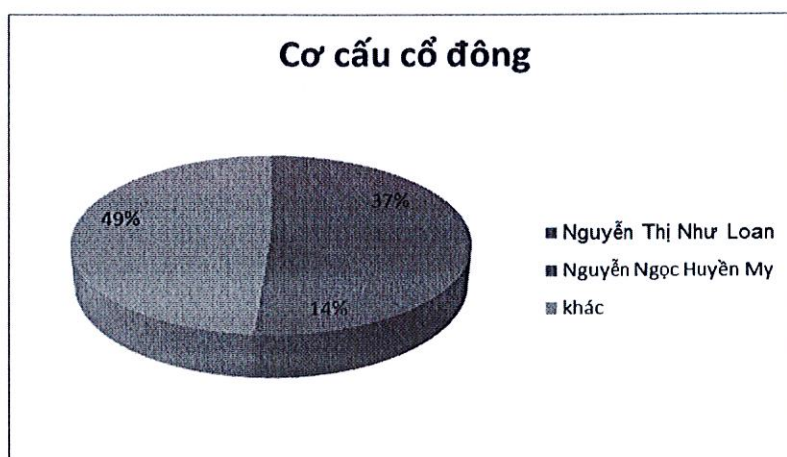
#### 4. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

##### a) Cổ phần:

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

##### b) Cơ cấu cổ đông:

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024



Chi tiết:

Tỷ lệ sở hữu vốn tại thời điểm ngày 31/12/2024

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị (ngàn đồng)	Tỷ lệ %	Giá trị (ngàn đồng)	Tỷ lệ %	Giá trị (ngàn đồng)	Tỷ lệ %
Tổng vốn đầu tư CSH	2.731.958.160	99.03%	19.334.940	0.70%	2.751.293.100	100%
Cổ đông nhà nước	-	-	-	-	-	0.00%
Cổ đông sáng lập	1.030.572.600	37.46%	-	-	1.030.572.600	37.46%
Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	1.409.355.800	51.23%	-	-	1.409.355.800	51.23%
Cổ đông khác	1.322.602.360	48.07%	19.334.940	0.70%	1.341.937.300	48.77%
Cổ phiếu quỹ	169	0.00001%	-	-	169	0.00001%



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%	3665	25	3640
1	Cổ đông lớn (Sở hữu từ 5% CP trở lên)	140.935.580	51.23%	2	-	2
	Trong nước	140.935.580	51.23%	2	-	2
	Nước ngoài	-		-	-	-
2	Cổ đông khác	134.193.730	48.77%	3662	24	3638
	Trong nước	132.260.067	48.07%	3617	16	3601
	Nước ngoài	1.933.494	0.70%	45	8	37
3	Cổ phiếu quỹ	169	0.00001%	1	1	-

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

- ✚ Năm 2007, Công ty thành lập với vốn điều lệ 259.000.000.000 đồng.
- ✚ Năm 2008, Công ty bổ sung tăng vốn điều lệ lên 332.050.000.000 đồng.
- ✚ Năm 2010, niêm yết thành công trên HOSE, nâng vốn điều lệ của Công ty lên 1.215.181.390.000 đồng.
- ✚ Năm 2012, hoàn thành việc chuyển đổi trái phiếu cho VinaCapital nâng vốn điều lệ lên 1.270.768.620.000 đồng
- ✚ Năm 2014 hoàn tất việc sáp nhập Công ty CP đầu tư phát triển địa ốc Sài Gòn Xanh nâng vốn điều lệ lên 1.300.040.290.000 đồng.
- ✚ Năm 2015 hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu và cân trừ nợ, tăng vốn điều lệ lên 2.751.293.100.000 đồng.

**d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có**

**6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty**

**6.1 Tác động lên môi trường**

Đảm bảo chất lượng chất thải đầu ra để hạn chế tiêu cực đến môi trường, có kế hoạch và phương án xử lý chất thải trước khi khởi công xây dựng công trình.

**6.2 Quản lý nguồn Nguyên liệu**

Việc sử dụng nguyên vật liệu được Ban lãnh đạo công ty xem xét đánh giá trước khi thực hiện các công việc liên quan và được coi là yếu tố quan trọng, xét trên mặt tái chế được và không tái chế được để có kế hoạch sử dụng và phương án thay thế phù hợp.

**6.3 Tiêu thụ năng lượng**

Công ty thực hiện công tác tiết kiệm năng lượng dựa trên Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14.

Trong quá trình hoạt động, Công ty thực hiện kiểm soát lượng điện năng, khuyến khích nhân viên sử dụng tiết kiệm điện... nhằm giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường khi sử dụng nguồn năng lượng quá mức.

Công ty còn thay thế và sử dụng các nguồn năng lượng hiệu quả và thân thiện với môi trường.

Áp dụng những biện pháp kỹ thuật, kế hoạch quản lý nhằm giảm thiểu tối đa mức năng lượng tiêu thụ.

#### **6.4 Tiêu thụ nước**

Thực hiện kiểm soát và tiết kiệm nước, tuần hoàn tái sử dụng nước

Thực hiện đánh giá hàng tháng việc sử dụng nước theo từng bộ phận

#### **6.5 Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường**

QCGL cam kết luôn đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành và các yêu cầu của Sở, Ban, Ngành, cơ quan quản lý Nhà nước về bảo vệ môi trường, thực thi trách nhiệm xã hội. Mục tiêu đặt ra và được quán triệt tinh thần tới tất cả các bộ phận, phòng ban, công trình của Công ty, không để xảy ra các hành vi vi phạm hoặc bị xử phạt vi phạm liên quan đến môi trường, xã hội trong quá trình phát triển các dự án bất động sản. Mỗi đơn vị kinh doanh và các phòng ban sẽ xác định các rủi ro về mặt tuân thủ và đưa ra các biện pháp kiểm soát tương ứng, hướng đến mục tiêu chung là phát triển bền vững.

#### **6.6 Chính sách liên quan đến người lao động**

Thực hiện chăm sóc và bảo vệ nhân viên là nghĩa vụ và trách nhiệm đạo đức của Công ty, chính vì vậy toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty đều được hưởng các chính sách an toàn về sức khỏe nghề nghiệp. Công ty luôn nâng cao chất lượng nơi làm việc, tạo môi trường làm việc an toàn, được trang bị đầy đủ các trang thiết bị cần thiết phục vụ cho công việc. Ngoài ra, Công ty cũng chú trọng trong việc chăm sóc sức khỏe người lao động, vì “Sức khỏe và An toàn” là các yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty cũng như sự gắn bó, cống hiến lâu dài của người lao động.

#### **6.7 Báo cáo liên quan đến trách nhiệm với cộng đồng địa phương**

Hơn 3 thập kỷ qua, QCGL luôn xây dựng và phát triển theo kim chỉ nam : Phát triển kinh doanh gắn liền với trách nhiệm xã hội, Công ty luôn tự hào, hạnh phúc khi có thể tạo nên những giá trị cho cộng đồng từ những điều nhỏ nhất, bồi đắp góp phần phát triển xã hội.

Trong những năm qua công ty đã đồng hành hỗ trợ nhiều hoàn cảnh khó khăn, ủng hộ chương trình an sinh xã hội cho người nghèo, chương trình mổ mắt miễn phí cho người già, hướng về Hoàng sa Trường sa, cùng cộng đồng vượt qua dịch bệnh Covid, góp phần vào sự nghiệp khuyến học khuyến tài tại địa phương, hoàn thành nghĩa vụ thuế với Nhà nước...nhận được nhiều bằng khen, thư cảm ơn ghi nhận những đóng góp của Công ty đối với cộng đồng.

### **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 2024

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Chênh lệch	Tỷ lệ % so với năm 2023
A	(1)	(2)	(3)=(2)-(1)	(3)=(2)/(1)
1. Doanh thu thuần	432.354	729.152	296.798	168,65
- Doanh thu bất động sản	208.606	510.587	301.981	244,76
- Doanh thu bán hàng	3.357	685	(2.672)	20,41
- Doanh thu bán điện	151.681	139.028	(12.653)	91,66
- Doanh thu bán cao su	68.708	78.851	10.143	114,76
2. Doanh thu tài chính	633	20.100	19.467	3.175,36
3. Doanh thu khác	9.343	26.157	16.814	279,96
4. Lợi nhuận gộp	82.933	187.087	104.154	225,59
5. Lợi nhuận trước thuế	5.030	98.141	93.111	1.951,11
5. Lợi nhuận sau thuế	3.187	81.960	78.773	2.571,70
6. Vốn chủ sở hữu	4.341.806	4.576.542	234.736	105,41
7. Tổng tài sản	9.567.136	8.884.619	(682.517)	92,87
8. ROA	0,033	0,922		
9. ROE	0,073	1,791		

2. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài sản:

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
Tài sản ngắn hạn	2.169.881	2.053.780
Tài sản dài hạn	7.397.254	6.830.838
Tổng tài sản	9.567.136	8.884.619
Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
Nợ ngắn hạn	4.956.569	4.003.607
Nợ dài hạn	268.759	304.469
Tổng nợ phải trả	5.225.329	4.308.077

Năm 2024 tổng tài sản của Công ty đạt 8.884.619 triệu đồng bằng 92 % so với cùng kỳ năm 2023, trong đó tài sản ngắn hạn chiếm 23,12% cơ cấu tổng tài sản năm 2024 (Do tạm phân loại lại Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn (Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển) sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn). Hiện nay công ty vẫn đang triển khai thực hiện các bước thủ tục nhằm hoàn thiện hồ sơ pháp lý của Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển theo quy định hiện hành song song với triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng cho phần diện tích còn lại. Cơ quan Thi hành án đang kê biên

tài sản là một số hồ sơ gốc đền bù giải phóng mặt bằng của dự án để phục vụ cho việc đảm bảo thi hành án liên quan đến số tiền 2.882,8 tỷ đồng. Tập đoàn khẳng định tình hình sản xuất kinh doanh đang ổn định, và tin rằng Tập đoàn vẫn đảm bảo thanh toán các nghĩa vụ nợ đến hạn và duy trì khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn trong tương lai.

**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 2024**

*ĐVT: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Số cuối năm 2023	Số cuối năm 2024
1. Vay ngắn hạn		
- Vay ngắn hạn Ngân hàng	109.901	91.504
- Vay cá nhân	164.308	
<b>Tổng cộng</b>	<b>274.209</b>	<b>91.504</b>

**Vay và nợ dài hạn năm 2024**

*ĐVT: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Số cuối năm 2023	Số cuối năm 2024
2. Vay và nợ dài hạn		
- Vay dài hạn Ngân hàng	268.237	223.237
Trái phiếu chuyển đổi		
Trái phiếu thường		
- Vay dài hạn Ngân hàng đến hạn trả	39.488	45.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>307.725</b>	<b>268.237</b>

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

Năm 2024 Công ty đã thực hiện tốt những cải tiến trong cơ cấu chính sách và quản lý.

Kế hoạch phát triển trong tương lai:

- 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.
- Rà soát, cơ cấu lại tài chính cho từng công ty con, công ty liên kết.
- 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.
- 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. Hoạt động giám sát của Hội Đồng Quản Trị đối với Ban Tổng Giám đốc:**

- Thực hiện theo quy định của Điều lệ Công ty CP Quốc Cường Gia Lai, quy chế quản trị của Công ty, các quy định, quy chế quản lý nội bộ và pháp luật hiện hành, HĐQT thực hiện các công việc :
- Tổ chức giám sát thực hiện các Dự án do Công ty làm Chủ đầu tư và góp vốn đầu tư;
- Tổ chức chỉ đạo và giám sát thực hiện việc tuân thủ các chế độ, nguyên tắc báo cáo tài chính năm 2024, các báo cáo quý, báo cáo giữa niên độ và báo cáo thường niên;
- Chủ trì, tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 lần 2 vào ngày 30/7/2024.
- Kiểm tra, giám sát hoạt động của Ban điều hành trong các hoạt động kinh doanh nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu trong kế hoạch đề ra.
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của HĐQT, ĐHĐCĐ đã ban hành. Xem xét, đánh giá kết quả kinh doanh của năm 2023, 2024 so với kế hoạch đề ra.
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo quy định.
- Giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến Quản trị công ty.

##### **2. 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	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên HĐQT	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	29/6/2022	
2	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Thành viên HĐQT		30/7/2024
3	Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Thành viên HĐQT		30/7/2024
4	Ông Lại Thế Hiến	Thành viên HĐQT	23/5/2023	
5	Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	30/7/2024	
6	Bà Hà Thị Thu Thủy	Thành viên HĐQT	30/7/2024	

**b. Các tiêu ban thuộc Hội đồng quản trị:**

Hội đồng quản trị không thành lập tiêu ban trực thuộc

**c. Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2024:**

- 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 2024.
- 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 2024 của Công ty:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	065/NQ-HĐQT	28/3/2024	Thông qua chủ trương chuyển nhượng 31.39% cổ phần tại Công ty CP Quốc Cường Liên Á
2	164/QĐ-HĐQT	16/4/2024	Về việc gia hạn thời gian tổ chức ĐHĐCĐ năm 2024
3	085/NQ-HĐQT	8/5/2024	Về việc chốt sanh sách cổ đông tham dự đại hội đồng cổ đông thường niên 2024



4	02/NQ-HĐQT	20/5/2024	Về việc chuyển nhượng dự án và các tài sản khác thuộc dự án nhà máy thủy điện Ayun Trung và IAGRAI 2 – Gia Lai
5	86/NQ-HĐQT.QCG	08/6/2024	Thông qua tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
6	196/ NQ-HĐQT	19/6/2024	Thông qua việc trình ĐHĐCĐ 2024 phê duyệt bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022-2027
7	22.7/QĐ-HĐQT	22/7/2024	Bổ sung nội dung chương trình họp ĐHĐCĐ thường niên 2024 lần 2 và thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty
8	29/NQ-HĐQT.QCG	02/12/2024	Thông qua thay đổi đơn vị cung cấp dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty.

**d. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập**

- HĐQT đã tổ chức các cuộc họp định kỳ theo quy định để nắm bắt điều chỉnh kịp thời phương án hoạt động cho Ban giám đốc nhằm hoàn thành các nhiệm vụ, thực thi các Nghị quyết của HĐQT nhằm đạt mục tiêu Đại hội đồng cổ đông đã thông qua.
- Thường xuyên giám sát, cử thành viên tham gia các cuộc họp của Ban Giám đốc, đóng góp ý kiến vào các Quyết định của Ban giám đốc.
- Cập nhật kịp thời tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con, công ty liên kết, đưa ra chỉ đạo kịp thời cho Ban giám đốc, nâng cao hiệu quả công tác điều hành, hướng tới hoàn thành các chỉ tiêu của kế hoạch sản xuất kinh doanh ĐHĐCĐ đã thông qua.
- Các thành viên HĐQT thường xuyên tương tác, chia sẻ kinh nghiệm với các phòng ban và các bộ phận liên quan của Công ty trong các hoạt động, mục tiêu bám sát kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Các nghị quyết của HĐQT và hoạt động của các thành viên HĐQT tuân thủ Điều lệ Công ty, quy chế quản trị, quy chế hoạt động của HĐQT và theo quy định của pháp luật.

**2. Ban kiểm soát:**

**a. Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát**

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Trình độ chuyên môn
1	Đào Quang Diệu	Trưởng ban	29/6/2022	Cử nhân luật
2	Trần Thị Thu Thủy	Thành viên	29/6/2022	Cử nhân kinh tế
3	Nguyễn Thị Thùy Trang	Thành viên	29/6/2022	Cử nhân kinh tế

**b. Hoạt động của Ban kiểm soát**

Trong phạm vi trách nhiệm, chức năng, quyền hạn và nhiệm vụ của BKS theo quy

định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty, quy chế quản trị nội bộ, BKS đã thực hiện các công việc sau :

- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của HĐQT, ĐHĐCĐ trong năm 2024;
- Giám sát và có ý kiến về việc thực hiện các mục tiêu của kế hoạch doanh thu lợi nhuận năm 2024;
- Giám sát, tư vấn cho HĐQT các khoản đầu tư tài chính của Công ty;
- Thẩm tra báo cáo tài chính của công ty về tính trung thực, hợp lý của số liệu theo các chuẩn mực, chế độ kế toán, chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam;
- Việc lựa chọn Công ty Kiểm toán BCTC được thực hiện theo đúng nội dung trình được Đại hội cổ đông thông qua;
- Soát xét, kiểm tra các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan;
- Kiểm soát việc tuân thủ nghĩa vụ công bố thông tin của Công ty theo đúng quy định đối với nghĩa vụ của Công ty đại chúng;
- Phối hợp với HĐQT, ban điều hành, cổ đông công ty thực hiện nhiệm vụ mà ĐHĐCĐ giao.

**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 : chi trả theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm 2024.
- b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ : không có
- c. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Nội dung giao dịch	Tổng giá trị giao dịch
1	Công Ty Cổ Phần LYN PROPERTY	Người đại diện theo pháp luật là em gái tổng giám đốc	Tiền cọc mua căn hộ	20.749.539.795
2	Công Ty CP Đầu Tư Quốc Cường Land	Người đại diện theo pháp luật là em gái tổng giám đốc	Mua căn hộ	95.363.137.056
3	Lại Thị Hoàng Yến	Con gái Chủ tịch HĐQT	Mua căn hộ	652.702.353
4	Công ty CPĐT Xây Dựng Thủy Điện Quốc Cường	Công ty con	Chi hộ	23.110.982
5	Công ty TNHH XD và KD Nhà Phạm Gia	Công ty liên kết	Mượn tiền	10.000.000.000
6	Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	Công ty liên kết	Chuyển trả tiền	243.438.000.000
7	Công Ty Cổ Phần LYN PROPERTY	Người đại diện theo pháp luật là em gái tổng giám đốc	Chuyển trả tiền	10.927.367.312



8	Công ty Cổ Phần Quốc Cường Liên Á	Công ty con	Chuyển trả tiền	9.500.000.000
9	Công ty Cổ Phần Bến Du Thuyền Đà Nẵng	Công ty con	Chuyển trả tiền	64.200.000.000
10	Công ty TNHH XD và KD Nhà Phạm Gia	Công ty liên kết	Chuyển trả tiền	152.842.150.000
11	Lâu Đức Duy	Em rể thành viên HĐQT	Chuyển trả tiền	118.000.000.000
12	Lại Thế Hà	Chủ tịch HĐQT	Chuyển trả tiền	1.785.000.000
13	Nguyễn Thị Như Loan	Mẹ TVHĐQT	Chuyển trả tiền	133.716.666.668
14	Lại Thị Hoàng Yến	Con gái CTHĐQT	Chuyển trả tiền	23.127.900.000
15	Công Ty Cổ Phần LYN PROPERTY	Người đại diện theo pháp luật là em gái tổng giám đốc	Thanh toán tiền phí	26.759.678.780

## VI. Báo cáo tài chính

### 1. Ý kiến kiểm toán (đính kèm)

### 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.

**CÔNG TY CP QUỐC CƯỜNG GIA LẠI**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Quốc Cường



## 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 tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các Công ty con (sau đây gọi tắt là “Tập đoàn”) được lập ngày 08 tháng 4 năm 2025, từ trang 08 đến trang 58 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, 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 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 do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất của Ban Tổng Giám đốc.

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.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### 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 Tập đoàn tại ngày 31/12/2024 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.

### 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 đã trình bày tại Ghi chú số 4 phần Thuyết minh số 10.b “Phải thu dài hạn khác”, khoản phải thu số tiền trên 74,3 tỷ đồng là một phần giá trị thanh toán liên quan đến Dự án Khu cao ốc Căn hộ - Thương mại ven sông Tân Phong theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận. Theo Bản án phúc thẩm số 184/2023/HS-PT ngày 03/04/2023, Toà án Nhân dân Cấp cao Tp. Hồ Chí Minh đã tuyên nội dung: “Giao cho Ủy ban Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh giải quyết theo quy định pháp luật, nhưng đề nghị UBND Thành phố Hồ Chí Minh trong quá trình giải quyết phải xem xét đảm bảo quyền lợi của các cư dân, doanh nghiệp, tổ chức có liên quan”. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, UBND Thành phố Hồ Chí Minh vẫn chưa có quyết định chính thức về việc cho Tập đoàn tiếp tục triển khai dự án. Hiện nay, Tập đoàn vẫn đang tiếp tục làm việc với Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để tiếp tục triển khai dự án.
- Như đã trình bày tại Thuyết minh số 17 - Tài sản dở dang dài hạn, Cơ quan Thi hành án đang giữ một số hồ sơ đền bù giải phóng mặt bằng của Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển cho đến khi Tập đoàn hoàn trả số tiền 2.882,8 tỷ đồng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island mới được nhận hồ sơ về để triển khai dự án bình thường. Do đó, Tập đoàn tạm phân loại lại giá trị này sang tài sản dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán khi lập Báo cáo này. Để đảm bảo số liệu so sánh hợp lý theo quy định, Tập đoàn đã điều chỉnh hồi tố số đầu năm như Thuyết minh số 41.4. Ngay sau khi Tập đoàn trả tiền và nhận hồ sơ về để triển khai dự án bình thường, Tập đoàn sẽ trình bày lại các khoản chi phí này sang tài sản ngắn hạn.
- Sau khi phân loại lại như trên, tổng Tài sản ngắn hạn của Tập đoàn tại ngày 31/12/2024 là 2.053,7 tỷ đồng trong khi Nợ ngắn hạn của Tập đoàn tại ngày 31/12/2024 là 4.003,6 tỷ đồng (trong đó chủ yếu là khoản nợ 2.882,8 tỷ đồng để phục vụ thi hành án). Như đã nêu tại thuyết minh số 41.2, điều này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Tuy nhiên, Ban Lãnh đạo Tập đoàn đã nhận biết vấn đề này và đã lên kế hoạch kinh doanh, kế hoạch dòng tiền trong năm 2025 và các năm tiếp theo. Ban Lãnh đạo Tập đoàn tin tưởng Tập đoàn vẫn đảm bảo thanh toán các nghĩa vụ nợ đến hạn và duy trì khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn trong tương lai. Theo đó, Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Tập đoàn vẫn được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

Các vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên không làm thay đổi ý kiến kiểm toán đã trình bày.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Tập đoàn đã được kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán độc lập khác và công ty này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính hợp nhất này tại ngày 29/03/2024.



**Phạm Thanh Điền**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán

Số: 1496-2023-112-1

*Thay mặt đại diện cho*

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 4 năm 2025*

**Nguyễn Thị Tuyết Hoa**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán

Số: 3558-2021-112-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31/12/2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024 (Trình bày lại)
			VND	VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.053.780.926.157</b>	<b>2.169.881.514.524</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>6</b>	<b>114.845.142.800</b>	<b>28.484.961.022</b>
Tiền	111		114.845.142.800	28.484.961.022
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>634.711.195.158</b>	<b>441.601.066.907</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	302.929.438.610	284.787.071.015
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	161.718.806.181	128.946.850.691
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	8.130.000.000	22.900.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	163.064.470.367	6.098.665.201
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó	137	11	(1.131.520.000)	(1.131.520.000)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>12</b>	<b>1.279.022.786.702</b>	<b>1.674.993.750.724</b>
Hàng tồn kho	141		1.279.022.786.702	1.675.305.204.511
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(311.453.787)
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>25.201.801.497</b>	<b>24.801.735.871</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	7.522.354.864	9.714.523.063
Thuế GTGT được khấu trừ	152		17.674.625.671	15.083.575.521
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	21	4.820.962	3.637.287
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>6.830.838.767.039</b>	<b>7.397.254.697.185</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>74.336.786.560</b>	<b>141.715.314.060</b>
Phải thu dài hạn khác	216	10	74.336.786.560	141.715.314.060
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.050.857.608.402</b>	<b>1.142.853.120.003</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	14	1.003.289.008.402	1.095.284.520.003
- Nguyên giá	222		1.485.177.980.549	1.514.702.800.268
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(481.888.972.147)	(419.418.280.265)
Tài sản cố định vô hình	227	15	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)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>16</b>	<b>20.099.432.419</b>	<b>15.145.261.566</b>
- Nguyên giá	231		33.609.241.205	27.412.370.931
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(13.509.808.786)	(12.267.109.365)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>17</b>	<b>5.360.883.910.704</b>	<b>5.363.952.323.327</b>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		5.360.883.910.704	5.360.883.910.704
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	3.068.412.623
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>18</b>	<b>318.979.995.608</b>	<b>732.310.451.518</b>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		269.355.849.508	682.685.770.674
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		49.715.835.671	49.715.835.671
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(91.689.571)	(91.154.827)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>5.681.033.346</b>	<b>1.278.226.711</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	13	5.681.033.346	1.278.226.711
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>8.884.619.693.196</b>	<b>9.567.136.211.709</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**

Tại ngày 31/12/2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
			VND	VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.308.077.025.378</b>	<b>5.225.329.422.667</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.003.607.304.615</b>	<b>4.956.569.692.976</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	34.188.970.559	45.054.055.239
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	149.739.541.621	230.327.222.354
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	68.968.520.029	28.006.480.532
Phải trả người lao động	314		1.957.493.294	1.156.890.802
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	80.670.731.463	62.794.433.174
Phải trả ngắn hạn khác	319	24	3.531.197.174.809	4.275.153.827.625
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	136.504.740.040	313.696.650.450
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		380.132.800	380.132.800
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>304.469.720.763</b>	<b>268.759.729.691</b>
Phải trả dài hạn khác	337	24	60.480.000.000	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	243.237.500.000	268.237.500.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	341		752.220.763	522.229.691
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>25</b>	<b>4.576.542.667.818</b>	<b>4.341.806.789.042</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>4.576.542.667.818</b>	<b>4.341.806.789.042</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		807.235.430.600	807.235.430.600
Vốn khác của chủ sở hữu	414		23.900.200.000	-
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		580.201.945.577	520.920.118.516
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		497.019.918.516	513.465.514.043
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		83.182.027.061	7.454.604.473
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		378.663.756.420	227.109.904.705
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>8.884.619.693.196</b>	<b>9.567.136.211.709</b>

Gia Lai, ngày 08 tháng 4 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Kim Dung

Phạm Hoàng Phương



Nguyễn Quốc Cường



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	729.152.742.656	432.487.596.439
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	27	-	133.328.864
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		729.152.742.656	432.354.267.575
Giá vốn hàng bán	11	28	542.064.847.757	349.420.406.044
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		187.087.894.899	82.933.861.531
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	20.100.397.051	633.152.054
Chi phí tài chính	22	30	36.675.865.420	46.864.435.034
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		36.618.660.821	46.743.674.511
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(2.660.641.018)	2.892.944.690
Chi phí bán hàng	25	31	35.858.075.704	2.372.277.518
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	20.897.792.060	25.525.278.738
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		111.095.917.748	11.697.966.985
Thu nhập khác	31	32	26.157.222.097	9.343.225.374
Chi phí khác	32	33	39.111.946.021	16.010.690.546
Lợi nhuận khác	40		(12.954.723.924)	(6.667.465.172)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		98.141.193.824	5.030.501.813
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	35	15.950.323.976	2.421.272.190
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	36	229.991.072	(578.588.938)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		81.960.878.776	3.187.818.561
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		83.182.027.061	7.454.604.473
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(1.221.148.285)	(4.266.785.912)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	37	302	27
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	38	302	27

Gia Lai, ngày 08 tháng 4 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Kim Dung

Phạm Hoàng Phương



Nguyễn Quốc Cường

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>98.141.193.824</b>	<b>5.030.501.813</b>
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	71.790.879.034	71.540.790.197
Các khoản dự phòng	03	(310.919.043)	(87.709.865)
(Lãi)/Lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	55.967.945	119.924.175
(Lãi)/Lỗ hoạt động đầu tư	05	4.339.960.342	(3.526.096.744)
Chi phí lãi vay	06	36.618.660.821	46.743.674.511
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>210.635.742.923</b>	<b>119.821.084.087</b>
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	168.706.165.424	91.808.479.658
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	390.085.547.535	174.936.009.334
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(641.080.429.344)	(353.660.480.832)
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	(2.210.638.436)	1.461.619.069
Tiền lãi vay đã trả	14	(34.695.727.655)	(58.581.158.666)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.627.130.831)	(8.638.035.518)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	(72.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>86.813.529.616</b>	<b>(32.924.482.868)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(332.377.200)	(3.804.456.219)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	14.770.000.000	211.317.131
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	23.000.000.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	185.670.012	752.565.932
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>37.623.292.812</b>	<b>(2.840.573.156)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		152.775.000.000	-
Tiền thu từ đi vay	33		115.853.364.000	85.568.625.125
Tiền trả nợ gốc vay	34		(186.044.274.410)	(98.207.418.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(120.660.730.240)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(38.076.640.650)</b>	<b>(12.638.792.875)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>86.360.181.778</b>	<b>(48.403.848.899)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>6</b>	<b>28.484.961.022</b>	<b>76.888.809.921</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>6</b>	<b>114.845.142.800</b>	<b>28.484.961.022</b>

Gia Lai, ngày 08 tháng 4 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Kim Dung

Phạm Hoàng Phương

Nguyễn Quốc Cường