



QUOC CUONG GIA LAI GROUP

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2025



MỤC LỤC

01 THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát	06
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	06
Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	12
Định hướng phát triển	22
Các rủi ro	26

03 BÁO CÁO CỦA Ban Tổng Giám đốc

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2025	64
Tình hình tài chính	66
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	70
Kế hoạch phát triển trong tương lai	72
Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán	74
Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty	82

02 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	32
Tổ chức và nhân sự	34
Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	44
Tình hình tài chính	46
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	52
Báo cáo tác động liên quan đến MT và XH của Công ty	54

04 BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty	88
Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty	90
Các kế hoạch, định hướng của HĐQT	91



05 QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị	94
Ban Kiểm soát	104
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	108

06 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán	112
Báo cáo tài chính kiểm toán	114

CHƯƠNG 01 THÔNG TIN CHUNG

- 06 Thông tin khái quát
- 06 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 16 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 22 Định hướng phát triển
- 26 Các rủi ro



THÔNG TIN CHUNG

TÊN GIAO DỊCH:	CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
TÊN TIẾNG ANH:	QUOC CUONG GIA LAI JOINT STOCK COMPANY
GIẤY CHỨNG NHẬN ĐKDN SỐ:	5900409387 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Gia Lai cấp lần đầu ngày 21/03.2007, thay đổi lần thứ 21 ngày 25/7/2024
VỐN ĐIỀU LỆ:	2.751.293.100.000 đồng
VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU:	2.751.293.100.000 đồng
ĐỊA CHỈ:	đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Hội Phú, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam
SỐ ĐIỆN THOẠI:	02693820896 - 382004
SỐ FAX:	(0269) 3 820549
WEBSITE:	www.quoccuonggialai.com.vn
MÃ CỔ PHIẾU:	QCG

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH



BẤT ĐỘNG SẢN



THỦY ĐIỆN



CAO SU

ĐỊA BÀN KINH DOANH

- GIA LAI
- ĐÀ NẴNG
- TP. HỒ CHÍ MINH

THÔNG TIN CHUNG

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

1994 - 2007



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.

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.

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.

2007 - 2010



2007

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 Kiến giai đoạn 1 (19ha), dự án nhà phố phường 7 quận 8...

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 Kiến từ 19ha lên 27.5ha

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 Kiến 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.

THÔNG TIN CHUNG

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2010 - 2013



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 Đìa 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.

2011 - 2013

Tiếp tục xây dựng hoàn thiện các dự án thủy điện Iagrail, 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.

2014 - 2015



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 căn 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.

2015

Hoàn thành việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ để chuyển đổi trái phiếu và căn 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 TP. Hồ Chí Minh;

Triển khai xây dựng nhà máy Thủy điện IAGRAI 2 – Gia Lai công suất 7.5MW.

THÔNG TIN CHUNG

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2016 - 2017



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, 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

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.

2018 - 2021



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.

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

THÔNG TIN CHUNG

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2022- 2023



2022

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

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.

2024 - 2025



2024

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

2025

Chuyển nhượng cổ phần góp vốn tại CTCP Xây dựng – Kinh doanh nhà Phạm Gia và CTCP Bất động sản Hiệp Phúc

THÔNG TIN CHUNG

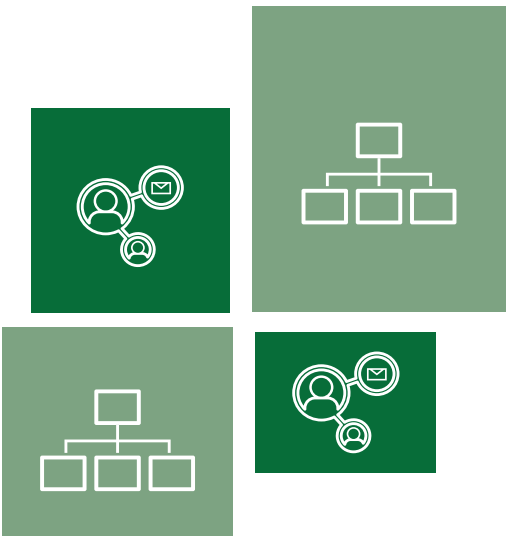
MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

ĐHĐCĐ

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. HĐQT 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.

BKS

Ban kiểm soát (BKS): 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.



HĐQT

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.

BTGD

Ban Tổng giám đốc (BTGD): 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.

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;
- 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; Thực hiện công tác văn thư lưu trữ, lễ tân, tổ chức hội họp; Mua sắm, cấp phát, quản lý sử dụng thiết bị văn phòng, văn phòng phẩm.

PHÒNG KINH DOANH

- Phòng Kinh doanh có nhiệm vụ tổ chức thực hiện công tác hoạch định kế hoạch sản xuất – kinh doanh của công ty; Xây dựng và triển khai chiến lược marketing, hệ thống phân phối, kế hoạch bán hàng và các cơ chế, chính sách phục vụ hoạt động kinh doanh và thu hồi công nợ. Đồng thời, Phòng Kinh doanh thực hiện các hoạt động truyền thông, quảng cáo, xây dựng và quảng bá thương hiệu Công ty; Tổ chức công tác chăm sóc, hỗ trợ và giải quyết các vấn đề phát sinh liên quan đến khách hàng nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ và uy tín của Công ty trên thị trường.

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;
- 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.

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN

- Quản lý, điều hành và giám sát các hoạt động triển khai tại các công trình thủy điện, cao su và các dự án bất động sản của Công ty; tổ chức thực hiện công tác phát triển, xây dựng dự án theo đúng kế hoạch, tiến độ, chất lượng và quy định pháp luật. Đồng thời, Ban Quản lý Dự án thực hiện chế độ báo cáo định kỳ và đột xuất về tình hình triển khai dự án cho Ban Tổng Giám đốc nhằm kịp thời phục vụ công tác chỉ đạo, điều hành.

THÔNG TIN CHUNG

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CON



CTCP BẾN DU THUYỀN ĐÀ NẴNG

Địa chỉ	31 Hoa Phượng 3, Phường An Hải, TP Đà Nẵng, Việt Nam
Lĩnh vực SXKD chính	Bất động sản
VĐL thực góp (đồng)	773.000.000.000
Tỷ lệ sở hữu của Công ty	65,48%



CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THỦY ĐIỆN QUỐC CƯỜNG

Địa chỉ	Nguyễn Chí Thanh,tổ 1, Phường Hội Phú, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam
Lĩnh vực SXKD chính	Thủy điện
VĐL thực góp (đồng)	140.000.000.000
Tỷ lệ sở hữu của Công ty	90,00%

CTCP GIAI VIỆT

Địa chỉ	Tòa nhà 82-82A-82B-82C Võ Văn Tần, Phường Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam
Lĩnh vực SXKD chính	Bất động sản
VĐL thực góp (đồng)	100.000.000.000
Tỷ lệ sở hữu của Công ty	50,00%

CÔNG TY LIÊN KẾT



CTCP BẤT ĐỘNG SẢN HIỆP PHÚC

Địa chỉ	621 Quốc lộ 13, Phường Hiệp Bình, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam
Lĩnh vực SXKD chính	Bất động sản
VĐL thực góp (đồng)	419.300.000.000
Tỷ lệ sở hữu của Công ty	34%



CTCP XÂY DỰNG KINH DOANH NHÀ PHẠM GIA

Địa chỉ	82 Võ Văn Tần, Phường Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam
Lĩnh vực SXKD chính	Bất động sản
VĐL thực góp (đồng)	260.000.000.000
Tỷ lệ sở hữu của Công ty	43,81%



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

01

Tiếp tục xây dựng hoàn thiện nền tảng pháp lý minh bạch, vững chắc làm trọng tâm cho mọi hoạt động của Công ty, hướng đến sự phát triển ổn định, lâu dài.

02

Công ty tập trung phát triển các hoạt động hợp tác, liên doanh và liên kết với các đối tác uy tín trong và ngoài nước, đa dạng hóa hình thức hợp tác nhằm phát triển các dự án phù hợp với nhu cầu thị trường và nâng cao các nguồn lực hiện có. Thông qua các hoạt động hợp tác kinh doanh, QCG hướng đến triển khai và khai thác hiệu quả các sản phẩm, dự án bất động sản, qua đó gia tăng giá trị cho cổ đông và đảm bảo sự phát triển bền vững;

03

Ứng dụng các biện pháp khoa học công nghệ nâng cao năng suất và hiệu quả dự án trồng và khai thác cao su tại Việt Nam và Campuchia;

03

Thực hiện huy động vốn một cách hiệu quả nhằm đảm bảo hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ tài chính, đồng thời đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện hồ sơ pháp lý đối với các dự án bất động sản.

THAY
ĐỔIVƯƠN
MÌNHPHÁT
TRIỂN

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

1

Định hướng phát triển theo mô hình quản trị doanh nghiệp chuyên nghiệp, từng bước hoàn thiện hệ thống quản trị nhằm nâng cao hiệu quả điều hành, năng lực hoạch định chiến lược và củng cố vị thế cạnh tranh trên thị trường bất động sản, đặc biệt trong bối cảnh môi trường kinh doanh còn nhiều biến động và thách thức;

2

Nâng cao chất lượng quản trị tài chính, trong đó ưu tiên quản trị dòng tiền một cách chặt chẽ, hiệu quả nhằm đảm bảo khả năng tự chủ về tài chính, duy trì tính thanh khoản và ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh;

3

Rà soát, đánh giá và từng bước tái cơ cấu các khoản nợ và nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng. Từng bước kiểm soát rủi ro tài chính, tối ưu chi phí vốn và tạo nền tảng vững chắc cho các kế hoạch đầu tư, phát triển trong dài hạn;

4

HĐQT, Ban Điều hành cùng toàn thể cán bộ nhân viên Công ty luôn kiên định mục tiêu phát triển, chủ động thích ứng trong mọi hoàn cảnh nhằm đảm bảo hoạt động ổn định và hiệu quả. Công ty hướng đến việc gia tăng giá trị doanh nghiệp, tối ưu hóa lợi ích cho cổ đông và đối tác, đồng thời mang đến cho khách hàng các sản phẩm chất lượng, pháp lý minh bạch. Uy tín và chất lượng là nền tảng cốt lõi cho sự phát triển ổn định, lâu dài của Công ty.

CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

MÔI TRƯỜNG

- QCG tuân thủ đầy đủ pháp luật về bảo vệ môi trường trong quá trình triển khai và vận hành các dự án bất động sản. Giám sát và kiểm soát các yếu tố xả thải, tiếng ồn, hiệu ứng nhà kính và sử dụng tài nguyên hiệu quả.
- Công ty định hướng lồng ghép các dự án bảo vệ môi trường vào hoạt động đầu tư và phát triển dự án nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường và hướng tới phát triển bền vững. Nghiên cứu và ứng dụng các công nghệ, nguyên vật liệu và phương pháp hoạt động thân thiện với môi trường. Giám sát và kiểm soát các yếu tố xả thải, tiếng ồn, hiệu ứng nhà kính và sử dụng tài nguyên hiệu quả.



XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG

- CTCP Quốc Cường Gia Lai xác định phát triển bền vững gắn liền với trách nhiệm xã hội và sự phát triển hài hoà của cộng đồng. Công ty nỗ lực đẩy mạnh phong trào thi đua lao động sản xuất với mục tiêu thúc đẩy tăng trưởng, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đề ra, qua đó tạo việc làm ổn định và nâng cao thu nhập cho người lao động. Công ty khuyến khích tinh thần chủ động, sáng tạo và nâng cao năng suất lao động trong toàn hệ thống, góp phần cải thiện hiệu quả hoạt động.



- Bên cạnh đó, QCG luôn đảm bảo đầy đủ quyền lợi hợp pháp và chính đáng của người lao động theo quy định của pháp luật, bao gồm chế độ tiền lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các chính sách phúc lợi khác. Công ty chú trọng xây dựng môi trường làm việc an toàn, chuyên nghiệp, tạo điều kiện để người lao động được đào tạo, phát triển năng lực và gắn bó lâu dài với doanh nghiệp.
- Năm 2025 với nhiều biến động và thách thức từ kinh tế thị trường và biến đổi khí hậu, gây nên bão lũ, thiên tai tại nhiều tỉnh thành, ảnh hưởng lớn đến đời sống xã hội. Công ty thấu hiểu, đồng hành và chia sẻ với chính quyền địa phương, người dân trong các dự án phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao chất lượng đời sống và thúc đẩy sự phát triển bền vững tại khu vực. QCG ưu tiên sử dụng lao động địa phương trong quá trình triển khai dự án, góp phần tạo việc làm và nâng cao thu nhập cho cộng đồng. Đồng thời, công ty chú trọng xây dựng mối quan hệ hợp tác hài hoà, lâu dài, đảm bảo lợi ích hài hoà giữa doanh nghiệp, Nhà nước và cộng đồng, từ đó xây dựng nền tảng phát triển bền vững.

CÁC RỦI RO



RỦI RO KINH TẾ

CTCP Quốc Cường Gia Lai hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản, chịu nhiều ảnh hưởng từ các biến động của nền kinh tế vĩ mô và kinh tế thị trường do có mối liên hệ chặt chẽ với các chính sách lãi suất, tính thanh khoản của thị trường vốn và chính sách tín dụng của ngân hàng thương mại. Khả năng thanh toán của khách hàng phụ thuộc lớn vào chính sách tín dụng và mặt bằng lãi suất trên thị trường. Việc lãi suất tăng cao có thể làm giảm nhu cầu vay vốn, qua đó ảnh hưởng đến khả năng thanh toán cũng như sức mua của nhà đầu tư đối với các sản phẩm bất động sản do Công ty cung cấp. Ngoài ra, sự suy giảm của thị trường bất động sản, tâm lý thận trọng của nhà đầu tư và người tiêu dùng trong bối cảnh kinh tế khó khăn có thể làm ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh của công ty.

Trước những rủi ro và biến động của nền kinh tế, QCG đã chủ động xây dựng các kịch bản hoạt động kinh doanh phù hợp với điều kiện thực tế của công ty và diễn biến thị trường. Theo đó, công ty tập trung kiểm soát chặt chẽ dòng tiền và các dự án đầu tư. Thường xuyên theo dõi, đánh giá các yếu tố kinh tế vĩ mô và chính sách tín dụng nhằm hướng tới mục tiêu hoạt động kinh doanh ổn định và phát triển bền vững.



RỦI RO CẠNH TRANH

Trong thị trường doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản, Công ty phải cạnh tranh với các doanh nghiệp có tiềm lực tài chính mạnh, quỹ đất lớn, thương hiệu lâu năm và có chiến lược phát triển đa dạng. QCG chú trọng xây dựng và phát triển thương hiệu gắn với uy tín, chất lượng và tiến độ dự án, đồng thời nâng cao năng lực quản trị, tăng cường hoạt động marketing và hợp tác với các đối tác uy tín nhằm duy trì và nâng cao vị thế cạnh tranh trên thị trường.



RỦI RO PHÁP LUẬT

QCG là doanh nghiệp hoạt động chính trong lĩnh vực Bất động sản, đăng ký niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam nên công ty sẽ chịu tác động bởi nhiều quy định pháp luật như Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật chứng khoán cùng các nghị định, thông tư hướng dẫn liên quan. Việc thay đổi của các quy định pháp luật có thể ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án và hiệu quả hoạt động của công ty. Theo Thông tư 68/2024/TT-BTC, các công ty đại chúng phải thực hiện công bố thông tin bằng Tiếng Anh theo lộ trình quy định. Việc mở rộng công bố thông tin song ngữ làm gia tăng áp lực về nguồn nhân lực, chi phí cũng như đòi hỏi doanh nghiệp phải đảm bảo chính xác, thống nhất và kịp thời. Công ty có thể chịu các rủi ro pháp lý, xử phạt hành chính cũng như ảnh hưởng đến uy tín và hình ảnh trên thị trường chứng khoán.

Nhận thức rõ những rủi ro nêu trên, QCG chủ động cập nhật các văn bản quy phạm pháp luật mới, đồng thời phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng và phòng ban liên quan để đảm bảo hoạt động kinh doanh tuân thủ theo quy định pháp luật, hạn chế tối đa rủi ro phát sinh. Công ty cũng đã và đang chuẩn bị các điều kiện cần thiết, nâng cao nhân lực phụ trách và tăng cường phối hợp với các đơn vị tư vấn để đáp ứng yêu cầu hoạt động trên thị trường chứng khoán và đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động của công ty.



CÁC RỦI RO

RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH



THUỖ ĐIỆN

Với đặc thù ngành nghề kinh doanh chịu ảnh hưởng trực tiếp các rủi ro từ yếu tố thiên nhiên, sản lượng và hiệu quả vận hành của các nhà máy thủy điện phụ thuộc chủ yếu vào nguồn nước đầu vào. Trong các điều kiện tự nhiên không thuận lợi như hạn hán kéo dài, mực nước tích trữ tại các hồ chứa suy giảm có thể làm giảm đáng kể sản lượng điện phát ra và tác động không nhỏ đến kết quả sản xuất kinh doanh của QCG. Bên cạnh đó, các hiện tượng biến đổi khí hậu, thiên tai như mưa lớn, lũ quét, gây ảnh hưởng trực tiếp đến cơ sở hạ tầng các công trình đập, phát sinh sự cố trong quá trình phát điện. Việc tạm ngừng hoạt động để bảo trì và sửa chữa làm gia tăng chi phí vận hành và giảm sản lượng điện. Đứng trước những rủi ro này, QCG chú trọng công tác kiểm tra định kỳ, xây dựng các phương án ứng phó phù hợp nhằm hạn chế tối đa các tác động tiêu cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh.



CAO SU

Rủi ro chủ yếu của đầu tư cao su nằm ở các yếu tố tự nhiên và biến động thị trường. Năng suất và chất lượng mủ cao su phụ thuộc nhiều vào điều kiện thời tiết, khí hậu và thổ nhưỡng. Các giai đoạn thời tiết biến đổi liên tục như chuyển giao giữa mùa mưa và mùa nắng, mưa lớn kéo dài, bão lụt ảnh hưởng không nhỏ đến sản lượng và chất lượng khai thác, gián đoạn quá trình thu hoạch và hiệu quả hoạt động. Bên cạnh đó, giá cao su trên thị trường trong nước và quốc tế biến động phụ thuộc vào nền kinh tế vĩ mô cũng như cung - cầu và chính sách thương mại của các quốc gia. Nhằm điều tiết được những rủi ro này, QCG chủ động theo dõi diễn biến thị trường, kiểm soát và tối ưu các chi phí, ứng dụng các công nghệ kỹ thuật hiện đại, phù hợp với quy mô và nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.



CHƯƠNG 02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

- 32 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- 34 Tổ chức và nhân sự
- 44 Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
- 46 Tình hình tài chính
- 52 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
- 54 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

TỔNG QUAN Trong năm 2025, doanh thu thuần của Công ty đạt 392.478 triệu đồng. Do trong năm QCG giảm bàn giao căn hộ cho khách hàng, doanh thu bất động sản giảm so với năm 2024. Cơ cấu doanh thu ghi nhận sự chuyển dịch tích cực khi mảng điện tiếp tục duy trì ổn định và tăng trưởng, đạt 92.423 triệu đồng, chiếm tỷ trọng trọng yếu 11,69% tổng doanh thu, trở thành nguồn thu chủ lực của Công ty trong năm. Doanh thu cao su duy trì đóng góp ổn định, góp phần đa dạng hóa nguồn thu và đảm bảo nền tảng hoạt động bền vững.

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Doanh thu thuần	Năm 2025	Năm 2024	% Năm 2025/ % Năm 2024	Tỷ trọng 2025	Tỷ trọng 2024
BÁO CÁO HỢP NHẤT						
1	Doanh thu bất động sản	259.587	510.588	50,84%	54,85%	70,02%
2	Doanh thu cao su	52.425	78.851	66,49%	11,08%	10,81%
3	Doanh thu điện	160.784	139.028	115,65%	33,97%	19,07%
4	Doanh thu khác	496	685	72,41%	0,10%	0,09%
Tổng cộng		473.294	729.153	64,91%	100%	100%
BÁO CÁO RIÊNG LẺ						
1	Doanh thu bất động sản	247.133	510.588	48,40%	62,97%	76,41%
2	Doanh thu cao su	52.425	78.851	66,49%	13,36%	11,80%
3	Doanh thu điện	92.423	78.115	118,32%	23,55%	11,69%
4	Doanh thu khác	496	685	72,41%	0,13%	0,10%
Tổng cộng		392.478	668.239	58,73%	100%	100%

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

Năm 2025, doanh thu hợp nhất của CTCP Quốc Cường Gia Lai đạt 473.294 triệu đồng, tương đương 23,66% kế hoạch năm. Kết quả này cho thấy doanh thu chưa đạt kỳ vọng đề ra, chủ yếu do tiến độ triển khai và điều kiện ghi nhận doanh thu của các dự án bất động sản chưa đáp ứng đúng như kế hoạch. Tuy nhiên, lợi nhuận trước thuế đạt 210.596 triệu đồng, hoàn thành 70,2% kế hoạch năm và tăng mạnh 114,59% so với năm 2024. Đồng thời, lợi nhuận sau thuế đạt 170.749 triệu đồng, tăng 108,33% so với cùng kỳ. Kết quả lợi nhuận tăng trưởng tích cực cho thấy hiệu quả khi QCG đang kiểm soát chi phí tối ưu thông qua cơ cấu lại các khoản vay, đồng thời tối ưu hóa quản trị dòng tiền và nguồn vốn trong kỳ. Điều này cho thấy QCG đã chủ động điều hành theo hướng thận trọng, tập trung củng cố nền tảng tài chính nhằm đảm bảo hiệu quả hoạt động trong giai đoạn thị trường chưa phục hồi hoàn toàn.

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Khoản mục	KH 2025	TH 2025	TH 2024	% TH 2025/ KH 2025	% TH 2025/ TH 2024
BÁO CÁO HỢP NHẤT						
1	Tổng doanh thu	2.000.000	473.294	729.153	23,66%	64,91%
2	Lợi nhuận trước thuế	300.000	210.596	98.141	70,20%	214,59%
3	Lợi nhuận sau thuế	-	170.749	81.961	-	208,33%
BÁO CÁO RIÊNG LẺ						
1	Tổng doanh thu	-	392.478	668.239	-	58,73%
2	Lợi nhuận trước thuế	-	213.793	81.134	-	263,51%
3	Lợi nhuận sau thuế	-	177.128	65.816	-	269,13%

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

Tính tại ngày 31/12/2025

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc	537.500	0,2%
2	Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	597.500	0,22%
3	Ông Phạm Hoàng Phương	Kế toán trưởng	0	0%



LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH



01 **ÔNG NGUYỄN QUỐC CƯỜNG - TỔNG GIÁM ĐỐC**

Nơi sinh	: Bình Định	Quốc tịch	: Việt Nam
Ngày sinh	: 12/02/1982	Trình độ chuyên môn	: Quản trị kinh doanh

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

2004 – 2007	Công tác tại xí nghiệp tư nhân Quốc Cường
2007 – 2018	Phó tổng giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị CTCP Quốc Cường Gia Lai.
2018 – nay	Tổng Giám đốc, Chủ tịch Hội đồng quản trị CTCP C-Holdings.
2024-nay	Tổng giám đốc CTCP Quốc Cường Gia Lai

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI CÔNG TY

Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI TỔ CHỨC KHÁC

- Chủ tịch Hội đồng quản trị CTCP C-Holdings
- Chủ tịch Hội đồng quản trị CTCP C-Construction
- Chủ tịch Hội đồng quản trị CTCP C-Luxury

SỐ CỔ PHẦN NẤM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY

537.500 cổ phần, tương đương 0,2% vốn điều lệ

SỐ CỔ PHẦN NẤM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY CỦA NHỮNG NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

Nguyễn Thị Như Loan - Mẹ - Nắm giữ 101.922.260 cổ phần, tương đương 37,05% vốn điều lệ.

Nguyễn Ngọc Huyền My – Em gái - Nắm giữ 39.384.970 cổ phần, tương đương 14,32% vốn điều lệ

Lâu Đức Duy – Em rể - Nắm giữ 10.538.420 cổ phần, tương đương 3,83% vốn điều lệ

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH



02 **ÔNG LẠI THẾ HÀ - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

Nơi sinh : Gia Lai Quốc tịch : Việt Nam
Ngày sinh : 03/08/1956 Trình độ chuyên môn : Cử nhân Lâm nghiệp

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

2001 – 2005	Kinh doanh sản xuất chế biến xuất khẩu gỗ tại Pleiku
2006 – 02/2007	Phó Giám đốc Xí nghiệp Tư doanh Quốc Cường
03/2007 – Hiện tại	Phó Tổng giám đốc CTCP Quốc Cường Gia Lai
29/06/2022 - Hiện tại	Chủ tịch HĐQT CTCP Quốc Cường Gia Lai

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI CÔNG TY

Chủ tịch HĐQT/Phó Tổng Giám đốc

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Giám đốc CTCP Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường

Giám đốc CTCP Đầu tư BĐS Hiệp Phát

SỐ CỔ PHẦN NẤM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY

597.500 cổ phần, tương đương 0,22% vốn điều lệ

SỐ CỔ PHẦN NẤM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY CỦA NHỮNG NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

Lại Thị Hoàng Yến – Con gái - Nắm giữ 1.500.000 cổ phần, tương đương 0,55% vốn điều lệ

03 **ÔNG PHẠM HOÀNG PHƯƠNG - KẾ TOÁN TRƯỞNG**

Nơi sinh : Phú Thọ Quốc tịch : Việt Nam
Ngày sinh : 19/11/1979 Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

04/2002 – 09/2009	CTCP Thủy điện Cần Đơn
10/2009 – 12/2011	Chi nhánh Miền Nam – CTCP đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà
01/2012 – 06/2014	CTCP Sudico Miền Nam
07/2014 – 07/2015	CTCP Tân Vĩnh Cửu
01/2016 – 06/2017	CTCP Đầu tư kinh doanh và phát triển hạ tầng khu công nghiệp Phúc Hà
07/2017 – 03/2023	CTCP Công trình Thành Phát
04/2023 - Hiện tại	CTCP Quốc Cường Gia Lai

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI CÔNG TY

Kế toán trưởng CTCP Quốc Cường Gia Lai

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Không có

SỐ CỔ PHẦN NẤM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY

Không có

SỐ CỔ PHẦN NẤM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY CỦA NHỮNG NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

Không có

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2025

Không có

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ
I	Phân theo thời hạn hợp đồng	103	100%
1	Hợp đồng lao động dài hạn	90	87,38%
2	Hợp đồng lao động ngắn hạn	13	12,62%
II	Phân theo giới tính		
1	Nam	36	34,95%
2	Nữ	67	65,05%
III	Phân theo trình độ		
1	Đại học, Cao đẳng	81	78,64%
2	THCN	5	4,85%
3	CNKT và trình độ khác	17	16,51%
Tổng cộng		103	100%

THU NHẬP BÌNH QUÂN

Tổng số lượng người lao động: 103 người
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng): 14.219.921



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ



MÔI TRƯỜNG CÔNG VIỆC

QCG chú trọng xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, minh bạch, tạo điều kiện để người lao động phát huy năng lực, tinh thần trách nhiệm và gắn bó lâu dài với công ty. Thời gian làm việc 8 giờ/ngày, 5 ngày/tuần và thời gian nghỉ ngơi 1 giờ/ngày. Công ty khuyến khích xây dựng văn hoá làm việc tích cực, tạo môi trường để toàn thể nhân viên tự do phát triển năng lực cá nhân.

Người lao động được đảm bảo đầy đủ các quyền lợi về nghỉ phép năm theo chế độ Nhà nước và được xét điều chỉnh lương định theo chính sách của công ty. QCG đầu tư điều kiện làm việc, trang bị đầy đủ cơ sở vật chất, phương tiện bảo hộ lao động, đồng thời tuân thủ nghiêm ngặt về các quy định an toàn, đảm bảo sức khỏe cho người lao động trong quá trình làm việc.

Công tác an toàn lao động và phòng cháy chữa cháy được quan tâm, triển khai nghiêm túc các hoạt động kiểm tra, tập huấn, bảo dưỡng hệ thống kỹ thuật được thực hiện định kỳ, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật, hạn chế tối đa các rủi ro xảy ra trong hoạt động kinh doanh.

VỀ ĐÀO TẠO

QCG quan tâm về công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực nhằm nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ năng nghề nghiệp và các kỹ năng liên quan khác. Công ty xây dựng kế hoạch đào tạo phù hợp với nhu cầu thực tế, khuyến khích CBCNV trau dồi các kiến thức, kỹ năng liên quan hỗ trợ công việc.

Bên cạnh các chương trình đào tạo nội bộ, công ty còn tổ chức các chương trình học tập, trao đổi quốc tế cho đội ngũ lãnh đạo và cán bộ nòng cốt. Công ty thực hiện bố trí, sắp xếp nhân sự phù hợp với năng lực, trình độ và kinh nghiệm của từng cá nhân, đảm bảo phát huy tối đa nguồn nhân lực. Công ty định kỳ tổ chức đánh giá năng lực của CBCNV để sắp xếp, tái bố trí nhân sự phù hợp với tính chất và nội dung công việc.

QCG xác định đầu tư cho nguồn nhân lực là mục tiêu lâu dài, nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động cũng như khả năng cạnh tranh của công ty trên thị trường.



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

VỀ TUYỂN DỤNG

QCG xây dựng chính sách tuyển dụng theo hướng công khai, minh bạch và phù hợp với nhu cầu phát triển trong từng giai đoạn. Công tác tuyển dụng được thực hiện dựa theo yêu cầu thực tế của từng vị trí, ưu tiên lựa chọn các ứng viên có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm và phẩm chất phù hợp với văn hoá doanh nghiệp.

Quy trình tuyển dụng được thực hiện theo nguyên tắc công bằng, đảm bảo lựa chọn nguồn nhân lực có chất lượng, đáp ứng yêu cầu công việc và có định hướng phát triển lâu dài cùng công ty.

LƯƠNG, THƯỞNG, PHÚC LỢI, ĐÃI NGỘ

QCG xây dựng chính sách lương, thưởng và phúc lợi xã hội trên cơ sở tuân thủ quy định của pháp luật, đảm bảo tính công bằng, minh bạch và gắn liền với hiệu quả công việc của CBCNV.

Quy chế trả lương đảm bảo mức thu nhập tối thiểu theo quy định, đồng thời không giới hạn mức thu nhập tối đa đối với nhân viên có năng lực và thành tích trong công việc. Công ty áp dụng chính sách thưởng phù hợp với kết quả và mức độ hoàn thành công việc của cá nhân, tập thể, tạo động lực làm việc và khuyến khích tinh thần gắn bó lâu dài.

Bên cạnh đó, CBCNV được thưởng vào các dịp lễ, Tết; thưởng hoàn hành vượt kế hoạch, các sáng kiến đối với cải tiến hoạt động kinh doanh, giải pháp nâng cao hiệu quả công việc.

QCG thực hiện đầy đủ các chế độ phúc lợi xã hội như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, trợ cấp thôi việc và các quyền lợi khác theo quy định nhà nước. Thông qua các chính sách lương, thưởng, phúc lợi và đãi ngộ toàn diện, Công ty hướng đến xây dựng đội ngũ nhân sự ổn định, chất lượng và phát triển bền vững.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

KHU ĐÔ THỊ PHÚC HỢP PHƯỚC KIẾN

Vị trí dự án: thuộc Khu đô thị Nam Sài Gòn, cách trung tâm TP. Hồ Chí Minh 7km và trung tâm đô thị Phú Mỹ Hưng 3km

Dự án có cơ hội kết nối vùng thông qua các trục giao thông chiến lược: Trục giao thông Bắc - Nam; Kế cận điểm đầu tuyến cao tốc Tp. Hồ Chí Minh - Bến tre - Trà Vinh - Sóc Trăng; Các trục Đông - Tây phía Nam Tp. Hồ Chí Minh

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	Tên đơn vị	31/12/2025		1/1/2025	
		Giá gốc đầu tư (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (đồng)	Tỷ Lệ sở hữu (%)
CÔNG TY CON					
1	CTCP Bến Du thuyền Đà Nẵng	485.564.153.187	65,48%	485.564.153.187	65,48%
2	CTCP Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	126.000.000.000	90%	126.000.000.000	90%
3	CTCP Giai Việt	113.000.000.000	57,3%	113.000.000.000	50,00%
ĐƠN VỊ KHÁC					
4	CTCP Bất động sản Sông Mã	49.715.835.671	14,9%	49.715.835.671	14,9%



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

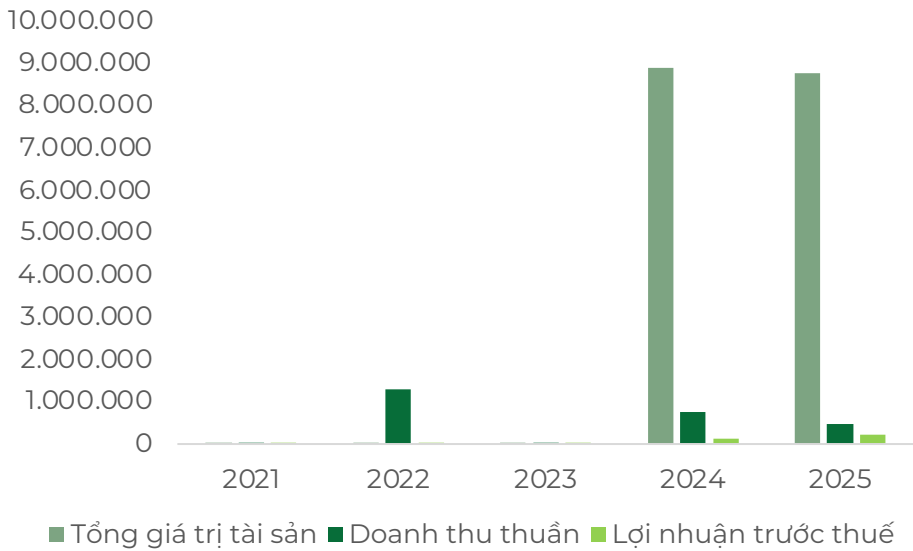
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	% Năm 2025/ % Năm 2024
BÁO CÁO RIÊNG				
1	Tổng giá trị tài sản	8.357.150	8.570.513	97,51%
2	Doanh thu thuần	392.438	668.239	58,73%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	256.178	91.294	280,61%
4	Lợi nhuận khác	(42.385)	(10.161)	417,13%
5	Lợi nhuận trước thuế	213.793	81.134	263,51%
6	Lợi nhuận sau thuế	177.128	65.816	269,13%
BÁO CÁO HỢP NHẤT				
1	Tổng giá trị tài sản	8.743.841	8.884.620	98,42%
2	Doanh thu thuần	473.254	729.153	64,90%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	274.407	111.096	247,00%
4	Lợi nhuận khác	(63.811)	(12.955)	492,56%
5	Lợi nhuận trước thuế	210.596	98.141	214,59%
6	Lợi nhuận sau thuế	170.749	81.961	208,33%

Năm 2025, tổng giá trị tài sản của QCG đạt 8.743.841 triệu đồng, giảm nhẹ 1,58% so với năm 2024, cho thấy quy mô tài sản cơ bản được duy trì ổn định. Doanh thu thuần đạt 473.254 triệu đồng, giảm 35,1% so với năm trước phản ánh hoạt động kinh doanh gặp nhiều khó khăn trong bối cảnh thị trường bất động sản còn trầm lắng và chưa phát sinh các giao dịch lớn trong kỳ. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ghi nhận giảm so

với năm 2024 do không phát sinh hoạt động bán dự án bất động sản mới. Tuy nhiên, biên lợi nhuận được cải thiện đáng kể nhờ kiểm soát tốt giá vốn và chi phí. Lợi nhuận gộp đạt mức tích cực, phản ánh hiệu quả trong công tác quản lý chi phí và cơ cấu sản phẩm. Đáng chú ý, doanh thu hoạt động tài chính tăng mạnh, chủ yếu nhờ thực hiện thoái vốn tại các công ty liên kết.



Mặc dù chi phí tài chính và chi phí lãi vay vẫn ở mức cao, Công ty đã chủ động cơ cấu lại nguồn vốn và tối ưu chi phí, góp phần cải thiện lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2025 đạt mức tăng trưởng vượt trội so với năm trước. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế và lợi nhuận sau thuế đều tăng

mạnh, lần lượt đạt 210.596 triệu đồng và 170.749 triệu đồng. Nhìn chung, trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều biến động, CTCP Quốc Cường Gia Lai cố gắng duy trì nền hoạt động kinh doanh ổn định, cải thiện kết quả lợi nhuận, tạo tiền đề thuận lợi cho giai đoạn tiếp theo.

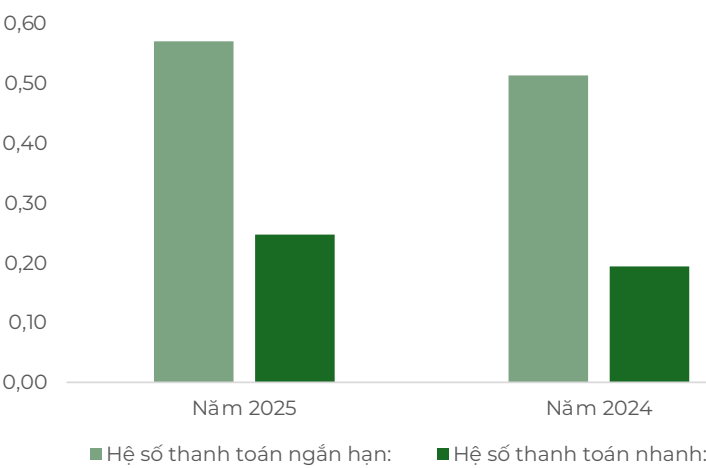
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2025	Năm 2024
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,57	0,51
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,25	0,19
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	0,46	0,48
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	0,84	0,94
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,23	0,37
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,05	0,08
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,36	0,11
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	0,04	0,02
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	0,02	0,01
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	0,58	0,15

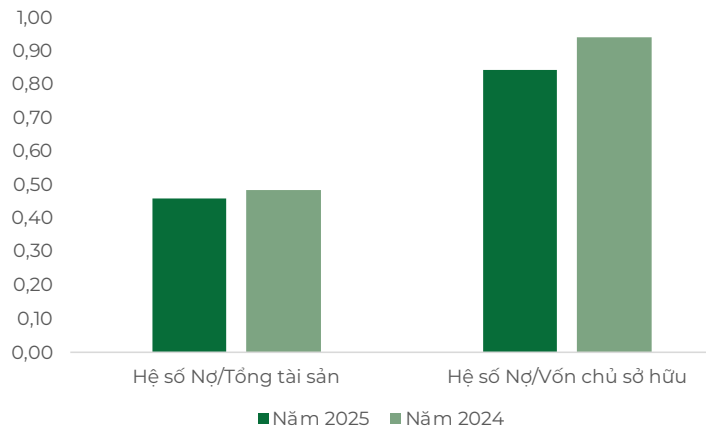
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Các chỉ tiêu tài chính năm 2025 ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực. Khả năng thanh toán được cải thiện khi hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 0,51 lên 0,57 lần và hệ số thanh toán nhanh tăng từ 0,19 lên 0,25 lần, cho thấy năng lực đáp ứng các nghĩa vụ nợ ngắn hạn của CTCP Quốc Cường Gia Lai ngày càng được nâng cao. Sự cải thiện này chủ yếu đến từ việc gia tăng tài sản ngắn hạn, đặc biệt là tiền và các khoản tương đương tiền tăng từ 114.845 triệu đồng lên 142.343 triệu đồng. Nợ ngắn hạn được kiểm soát ở mức hợp lý, giảm từ 4.003.607 triệu đồng xuống 3.924.626 triệu đồng, góp phần củng cố khả năng thanh toán và đảm bảo cân đối tài chính trong ngắn hạn.



CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN

Cơ cấu vốn của QCG được điều chỉnh theo hướng tích cực hơn khi hệ số Nợ/Tổng tài sản giảm từ 0,48 xuống 0,46 và hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu giảm từ 0,94 xuống 0,84, cho thấy mức độ phụ thuộc vào nguồn vốn vay đã được thu hẹp. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc Công ty giảm mạnh khoản phải trả ngắn hạn từ 3.531.197 triệu đồng xuống 2.020.227 triệu đồng so với cùng kỳ. Trong khi đó, vốn chủ sở hữu được củng cố nhờ lợi nhuận giữ lại trong năm.

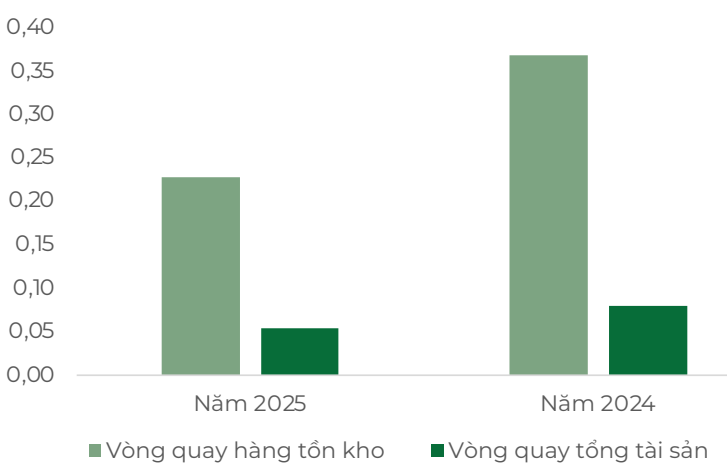


TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

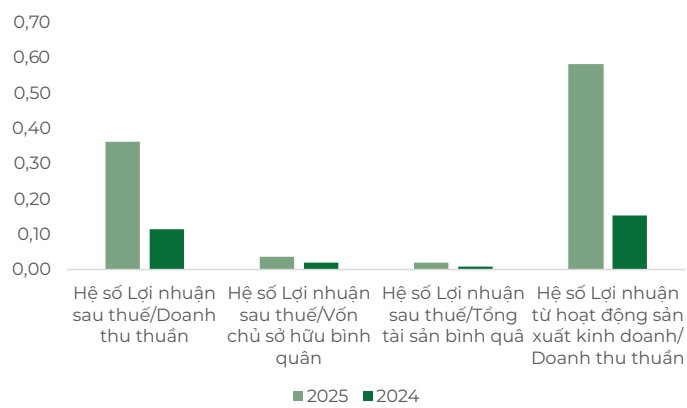
CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động có xu hướng giảm so với năm 2024. Cụ thể, vòng quay hàng tồn kho giảm từ 0,37 vòng xuống 0,23 vòng. Nguyên nhân chủ yếu do trong năm Công ty không thực hiện bán các dự án bất động sản, dẫn đến giá vốn hàng bán giảm đáng kể trong khi giá trị hàng tồn kho vẫn duy trì ở mức cao. Bên cạnh đó, vòng quay tổng tài sản giảm từ 0,08 vòng xuống 0,05 vòng, phản ánh hiệu quả sử dụng tổng tài sản để tạo ra doanh thu chưa cao. Việc chưa ghi nhận doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản trong năm là yếu tố chính làm giảm hiệu suất khai thác tài sản. Nhìn chung, sự suy giảm các chỉ tiêu năng lực hoạt động trong năm 2025 mang tính chất thời điểm, QCG sẽ chủ động xây dựng và điều chỉnh chiến lược kinh doanh phù hợp với tình hình thị trường, đẩy mạnh hoạt động tiếp thị, tìm kiếm cơ hội và khai thác dự án, qua đó từng bước cải thiện các chỉ tiêu về năng lực hoạt động.



CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

Năm 2025, khả năng sinh lời của QCG ghi nhận sự cải thiện rõ rệt, đặc biệt ở nhóm chỉ tiêu biên lợi nhuận. Sự cải thiện này chủ yếu đến từ doanh thu hoạt động tài chính gia tăng, nhờ Công ty thực hiện chuyển nhượng cổ phần tại các công ty liên kết, đồng thời kiểm soát tốt chi phí trong kỳ. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần tăng từ 0,11% năm 2024 lên 0,36% năm 2025, tương đương mức tăng hơn 3 lần. Đồng thời, tỷ suất lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/doanh thu thuần cũng tăng mạnh từ 0,15% lên 0,58%. Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản (ROA) tăng từ 0,01% lên 0,02%, QCG đã cải thiện khả năng tạo lợi nhuận từ quy mô tài sản. Tuy nhiên, tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu (ROE) tăng từ 0,02% lên 0,04%, phản ánh hiệu quả tạo lợi nhuận trên tài sản và vốn chủ sở hữu đều được nâng cao.



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

CỔ PHẦN



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Tính tại ngày 26/11/2025

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	4.544	18	4.526
1	Cổ đông lớn (Sở hữu từ 5% CP trở lên)	140.935.580	51	2	-	2
	Trong nước	140.935.580	51	2	-	2
	Ngoài nước	-	-	-	-	-
2	Cổ đông khác	134.193.730	49	4.542	18	4.524
	Trong nước	129.064.944	47	4.501	10	4.491
	Ngoài nước	5.128.786	2	41	8	33
3	Cổ phiếu quỹ	169	0,0001	1	1	-

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 49%

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

STT	Thời điểm tăng vốn	VĐL tăng thêm (đồng)	VĐL Sau khi tăng	Hình thức tăng vốn
0	Cổ phần hoá- 2007	259.000.000.000	-	Cổ phần hoá
1	2008	73.050.000.000	332.050.000.000	Bổ sung tăng vốn
2	2010	883.131.390.000	1.215.181.390.000	Niêm yết HOSE
3	2012	55.587.230.000	1.270.768.620.000	Chuyển đổi trái phiếu
4	2014	29.271.670.000	1.300.040.290.000	Sát nhập CTCP Đầu tư Phát triển địa ốc Sài Gòn Xanh
5	2015	1.451.252.810.000	2.751.293.100.000	Chuyển đổi trái phiếu

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Năm 2025 ghi nhận nhiều diễn biến bất thường của biến đổi khí hậu và thiên tai, tác động không nhỏ đến sự phát triển của kinh tế - xã hội quốc gia. Điều này đặt ra yêu cầu ngày càng cao đối với các doanh nghiệp về trách nhiệm môi trường, đặc biệt là các doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực có hoạt động kinh doanh tác động trực tiếp đến tài nguyên và môi trường tự nhiên. QCG xác định phát triển bền vững là một trong những định hướng xuyên suốt dài hạn của công ty. Các dự án của công ty được triển khai dựa trên cơ sở đánh giá đầy đủ cá tác động môi trường, tuân thủ quy định pháp luật và áp dụng các giải pháp nhằm hạn chế những ảnh hưởng đến hệ sinh thái. Công ty chú trọng phát triển hài hoà giữa mục tiêu tăng trưởng kinh doanh và bảo vệ môi trường, hướng đến việc tạo giá trị lâu dài cho doanh nghiệp, cộng đồng và xã hội.



MÔI TRƯỜNG

CTCP Quốc Cường Gia Lai luôn nhận thức rõ vai trò và trách nhiệm của doanh nghiệp đối với các hoạt động kinh doanh của công ty tác động lên môi trường và từng bước giảm thiểu phát thải khí nhà kính. Các hoạt động của QCG chủ yếu tập trung vào lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản, với mức độ phát sinh khí nhà kính (GHG) không lớn.

Tuy nhiên, công ty nhận thức rõ xu hướng và yêu cầu ngày càng cao liên quan đến quản lý phát thải và bảo vệ môi trường, từ đó từng bước nghiên cứu, tiếp cận các phương pháp đánh giá tác động đến môi trường phù hợp với định hướng phát triển bền vững.

MÔI TRƯỜNG

- QCG thực hiện theo dõi, giám sát và tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường theo quy định pháp luật, chú trọng công tác quản lý chất thải phát sinh trong quá trình thi công và vận hành các dự án, đảm bảo các hệ thống kỹ thuật được kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ, vận hành phù hợp với các yêu cầu về môi trường;
- Công ty nghiên cứu và triển khai các dự án đầu tư mới dựa trên định hướng và chiến lược phát triển bền vững của Nhà nước. QCG thực hiện đánh giá chất lượng chất thải theo các quy chuẩn môi trường, xây dựng kế hoạch và phương án xả thải ngay từ giai đoạn chuẩn bị và trước khi khởi công xây dựng công trình, bao gồm các hạ tầng kỹ thuật như giao thông nội bộ, hệ thống cấp thoát nước, xử lý nước thải và các hạng mục liên quan.

NGUYÊN VẬT LIỆU

QCG thực hiện quản lý và sử dụng nguồn nguyên vật liệu hiệu quả và phù hợp với nhu cầu thực tế của từng dự án. Việc sử dụng được Ban lãnh đạo công ty xem xét, đánh giá kỹ lưỡng trước khi triển khai, hạn chế lãng phí trong quá trình thi công và vận hành. Đồng thời, việc lựa chọn nhà cung cấp được thực hiện trên cơ sở công khai và minh bạch, đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật, chất lượng.

Các nguyên vật liệu được phân loại dựa trên các yêu cầu riêng biệt, có khả năng tái chế và không có khả năng tái chế. Từ đó, Công ty ưu tiên sử dụng các phương án sản phẩm thay thế phù hợp, đẩy mạnh sử dụng nguyên vật liệu xanh trong các dự án mới nhằm giảm lượng phát thải carbon trong quá trình thi công, nâng cao hiệu quả và thời gian sử dụng, thân thiện với môi trường. Song với đó, QCG định kỳ kiểm soát, theo dõi chặt chẽ quy trình sử dụng nguyên vật liệu nhằm tối ưu chi phí và hạn chế tác động tiêu cực đến môi trường.

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Hoạt động của công ty tiêu thụ năng lượng chủ yếu từ điện năng và nhiên liệu phục vụ cho công tác thi công và vận hành các dự án. Công ty triển khai công tác tiết kiệm và sử dụng năng lượng hiệu quả, chủ động đưa ra các phương án chiến lược tối ưu hoá mức năng lượng sử dụng. Trong quá trình hoạt động, công ty nghiên cứu cách thức sử dụng và chuyển đổi sử dụng các thiết bị điện

xanh, hiện đại, ứng dụng các biện pháp kỹ thuật và kế hoạch quản lý nhằm tiêu thụ hợp lý năng lượng trong hoạt động kinh doanh. Đồng thời, QCG từng bước nâng cao ý thức sử dụng năng lượng tiết kiệm cho CBCNV, đồng thời nghiên cứu các giải pháp kỹ thuật nhằm tối ưu hoá việc tiêu thụ năng lượng và tài nguyên thiên nhiên.

TIÊU THỤ NƯỚC

Lượng nước sạch công ty tiêu thụ chủ yếu phát sinh trong quá trình thi công, vận hành các dự án bất động sản và phục vụ vận hành, bảo dưỡng công trình thủy điện. QCG thực hiện theo dõi, kiểm soát, đánh giá việc sử dụng nước theo từng dự án, từng đơn vị theo từng tháng nhằm kịp thời điều chỉnh, nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên nước và hạn chế lãng phí. Nước thải được thu gom và xử lý đạt chuẩn theo quy định trước khi xả thải ra môi trường.

QCG giám sát định kỳ chất lượng nước thải, điều chỉnh các biện pháp quản lý nhằm đem đến cho cộng đồng dân cư tại các dự án bất động sản môi trường tốt nhất. Ngoài ra, Công ty từng bước nghiên cứu và áp dụng biện pháp tuần hoàn, tái chế và tái sử dụng nước cho các mục đích không yêu cầu chất lượng nước sinh hoạt như chăm sóc hệ sinh thái, phục vụ cảnh quan, phù hợp với điều kiện thực tế.



TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Công ty triển khai và thực hiện nghiêm túc việc bảo vệ môi trường trong hoạt động sản xuất kinh doanh trên cơ sở tuân thủ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 và các quy định liên quan. QCG cam kết tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành và các yêu cầu các Sở, ban, Ngành và cơ quan quản lý. QCG thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý về môi trường theo quy định với từng dự án đầu tư, bao gồm việc lập và thực hiện các hồ sơ, báo cáo và đánh giá chất lượng môi trường. Công ty phát triển theo định hướng bền vững, hài hoà với môi trường và xây dựng một hệ sinh thái tự nhiên xanh - sạch - đẹp tại các dự án đầu tư và khai thác.

Công ty kiểm tra, bố trí hệ thống phân loại rác nội khu, giám sát chặt chẽ các công tác vệ sinh, dọn dẹp rác thải. Công ty tổ chức các chương trình hưởng ứng “Ngày Môi trường”, “Giờ Trái đất”, “Chủ Nhật xanh”. Ngoài ra, QCG còn thực hiện các hoạt động tuyên truyền nội bộ cũng như các đối tác, khách hàng nhằm nâng cao ý thức bảo vệ, giữ gìn môi trường xanh, sạch, đẹp. Các mục tiêu được quán triệt đến toàn thể bộ phận CBCNV nhằm nâng cao ý thức trách nhiệm trong công tác bảo vệ môi trường. Các hoạt động này được lồng ghép trong định hướng phát triển bền vững của công ty, hướng tới đáp ứng các tiêu chí ESG, nâng cao năng lực và trách nhiệm xã hội của công ty đối với cộng đồng.

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

TỔNG SỐ NGƯỜI LAO ĐỘNG

103 người

MỨC TIỀN LƯƠNG BÌNH QUÂN

14.219.921 đồng

CTCP Quốc Cường Gia Lai xác định con người là yếu tố then chốt cho sự phát triển của công ty. Chính vì thế, với mong muốn chăm sóc người lao động toàn diện, công ty luôn cố gắng tạo những điều kiện, môi trường tốt nhất để người lao động phát huy năng lực và phát triển toàn diện.

- Công ty xây dựng các chính sách cho người lao động trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi hợp pháp và chính đáng. QCG thực hiện ký kết hợp đồng lao động, chi trả lương, thưởng theo chính sách công bằng, minh bạch và đúng thời hạn quy định, đảm bảo CBCNV được tham gia đầy đủ các chế độ bảo hiểm;
- QCG chú trọng xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn, trang bị đầy đủ trang thiết bị bảo hộ lao động, đặc biệt đối với lực lượng lao động trực tiếp tại các dự án;
- Bên cạnh các chương trình đào tạo nội bộ nâng cao trình độ, kỹ năng chuyên môn, QCG còn tạo điều kiện tổ chức các chuyến du học, trao đổi với đối tác nước ngoài cho các bộ phận quản lý, CBCNV nòng cốt nhằm xây dựng đội ngũ nhân sự chất lượng cao, gắn bó lâu dài vào sự phát triển, vươn mình của công ty.

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

CTCP Quốc Cường Gia Lai tiếp tục thực hiện các hoạt động đầu tư cho phát triển cộng đồng, xem đây là yếu tố quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững của công ty. QCG nhận thức rõ, sự thành công của doanh nghiệp cần gắn liền với sự phát triển ổn định của xã hội. Trong năm qua, công ty đã chủ động phối hợp với chính quyền địa phương và các tổ chức xã hội, thiện nguyện để tham gia, đóng góp vào các hoạt động an sinh xã hội, hỗ trợ y tế, chăm sóc sức khỏe cộng đồng, các quỹ khuyến học cũng như các chương trình khác phù hợp với các điều kiện thực tế. Công ty chú trọng xây dựng mối quan hệ hài hòa, gắn chặt với sự phát triển của xã hội, đồng thời lắng nghe và tiếp thu các đóng góp cho hoạt động của công ty. Thông qua việc thực hiện trách nhiệm xã hội đối với cộng đồng địa phương, QCG không chỉ khẳng định mục tiêu phát triển bền vững và còn góp phần xây dựng niềm tin, sự đồng hành của nhà đầu tư.



BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH THEO HƯỚNG DẪN CỦA UBCKNN

NHẬN ĐỊNH

Trong bối cảnh thị trường vốn Việt Nam đang từng bước đi vào giai đoạn nâng hạng thị trường, CTCP Quốc Cường Gia Lai nhận thức rõ vai trò và trách nhiệm của doanh nghiệp niêm yết trong việc tiếp cận, tuân thủ và từng bước đáp ứng các yêu cầu liên quan đến thị trường vốn xanh theo định hướng và hướng dẫn của UBCKNN.



QCG nâng cao công tác quản trị doanh nghiệp, minh bạch thông tin và tuân thủ đầy đủ các quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, coi đây là nền tảng quan trọng để từng bước tiếp cận các chuẩn mực của thị trường vốn xanh;



CTCP Quốc Cường Gia Lai xác định việc tiếp cận thị trường vốn xanh không chỉ góp phần đa dạng hóa kênh huy động tài chính mà còn hỗ trợ QCG nâng cao chất lượng đầu tư, tối ưu hiệu quả dài hạn của các dự án. Trên cơ sở đó, QCG từng bước lồng ghép các yếu tố môi trường và xã hội vào chiến lược phân bổ vốn, ưu tiên nguồn lực cho các hoạt động đầu tư, phát triển các dự án tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, sử dụng tiết kiệm tài nguyên, áp dụng giải pháp kỹ thuật phù hợp nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến hệ sinh thái và cộng đồng dân cư xung quanh.



Nguồn vốn của Công ty được phân bổ và sử dụng một cách hiệu quả, ưu tiên cho hoạt động sản xuất kinh doanh cốt lõi, đồng thời từng bước lồng ghép các mục tiêu bảo vệ môi trường và phát triển bền vững trong quá trình đầu tư. Việc sử dụng vốn được Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị giám sát chặt chẽ, đảm bảo hài hòa giữa hiệu quả kinh tế, tuân thủ pháp luật và trách nhiệm đối với môi trường – xã hội.



Với tầm nhìn dài hạn, QCG cam kết tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị, nâng cao tính minh bạch trong hoạt động tài chính – đầu tư, đồng thời chủ động nghiên cứu, tham gia các sáng kiến liên quan đến thị trường vốn xanh theo định hướng của cơ quan quản lý. Qua đó, CTCP Quốc Cường Gia Lai hướng đến mục tiêu hài hòa giữa hiệu quả kinh doanh, trách nhiệm môi trường và lợi ích xã hội, góp phần xây dựng nền tảng phát triển bền vững và ổn định trong dài hạn.

CHƯƠNG 03

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- 64 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2024
- 66 Tình hình tài chính
- 70 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 72 Kế hoạch phát triển trong tương lai
- 74 Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
- 82 Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2025 ghi nhận nhiều biến động của kinh tế vĩ mô trong nước và quốc tế. Bên cạnh đó, Việt Nam cũng chịu ảnh hưởng của một số yếu tố bất lợi như thiên tai và những khó khăn chung của thị trường, tác động không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong nước. Song với đó, thị trường bất động sản tiếp tục đối mặt với các thách thức liên quan đến chính sách pháp lý, tín dụng và tâm lý thận trọng của nhà đầu tư. Trong bối cảnh đó, Công ty đã chủ động điều chỉnh hoạt động theo hướng thận trọng và linh hoạt hơn. Trọng tâm trong năm 2025 là tái cơ cấu tài chính, kiểm soát chi phí, giảm dần nghĩa vụ vay nợ và tập trung nguồn lực đẩy nhanh tiến độ các dự án trọng điểm. Định hướng này nhằm củng cố nền tảng tài chính, đảm bảo an toàn vốn và chuẩn bị điều kiện thuận lợi cho giai đoạn phục hồi của thị trường trong thời gian tới.

THUẬN LỢI

- Cơ cấu nghĩa vụ tài chính: QCG đã thực hiện giảm đáng kể dư nợ vay, đặc biệt là nợ dài hạn, qua đó thu hẹp quy mô nợ phải trả và cải thiện hệ số an toàn tài chính.
- Tập trung nguồn lực vào các dự án trọng điểm: Công ty ưu tiên nguồn lực cho việc hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến dự án Khu dân cư Phước Kiến, bao gồm rà soát hồ sơ pháp lý, hoàn thiện các thủ tục hành chính cần thiết và thực hiện công tác lập, cập nhật dự toán chi phí bồi thường.

- Pháp lý: Các thủ tục pháp lý liên quan đang từng bước được cơ quan chức năng xem xét, tháo gỡ; tuy nhiên, quá trình hoàn thiện vẫn chưa thực sự toàn diện và còn cần thêm thời gian để xử lý dứt điểm.
- Chính sách tín dụng: Chính sách tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản vẫn được kiểm soát chặt chẽ, ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận vốn của doanh nghiệp và khách hàng.

KHÓ KHĂN

NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

DOANH THU THUẦN

473.254 triệu đồng

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

210.596 triệu đồng

ĐẠT

70,2% kế hoạch

Trong năm 2025, mặc dù bối cảnh thị trường còn nhiều khó khăn, CTCP Quốc Cường Gia Lai với những nỗ lực không ngừng nghỉ cùng những định hướng, chỉ đạo kịp thời, Công ty đã duy trì hoạt động ổn định và đạt được những kết quả nhất định.



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

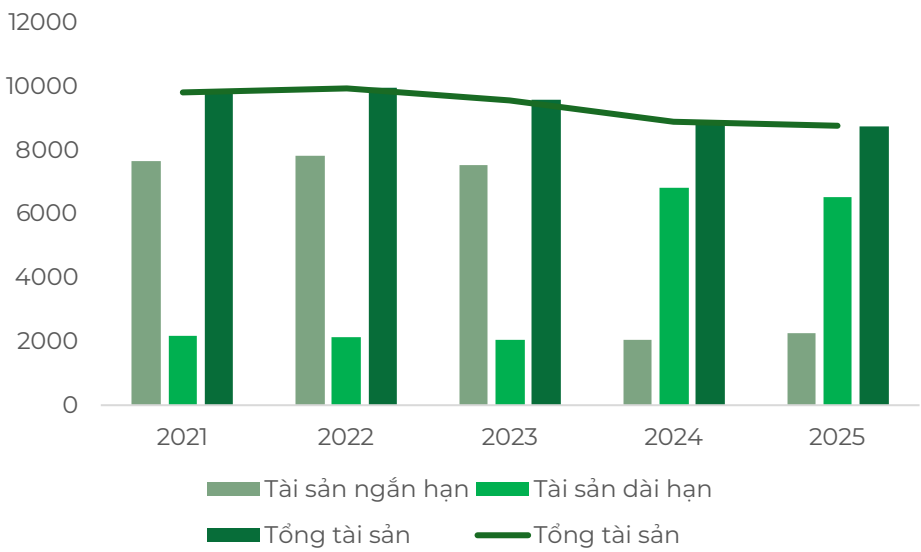
TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	TH 2025/ TH 2024	Tỷ trọng năm 2025	Tỷ trọng năm 2024
HỢP NHẤT					
Tài sản ngắn hạn	2.240.725	2.053.781	109,10%	25,63%	23,12%
Tài sản dài hạn	6.503.116	6.830.839	95,20%	74,37%	76,88%
Tổng tài sản	8.743.841	8.884.620	98,42%	100%	100%
RIÊNG LẺ					
Tài sản ngắn hạn	1.485.489	1.387.799	107,04%	17,78%	16,19%
Tài sản dài hạn	6.871.661	7.182.714	95,67%	82,22%	83,81%
Tổng tài sản	8.357.150	8.570.513	97,51%	100%	100%

TỔNG QUAN

Năm 2025, tổng tài sản của QCG đạt 8.743.841 triệu đồng, giảm 1,58% so với năm 2024. Mặc dù quy mô tổng tài sản giảm nhẹ, cơ cấu tài sản có sự dịch chuyển theo hướng gia tăng tỷ trọng tài sản ngắn hạn.



TÀI SẢN NGẮN HẠN

Tài sản ngắn hạn đạt 2.240.725 triệu đồng, tăng 9,10% so với năm 2024. Tỷ trọng tài sản ngắn hạn trong tổng tài sản tăng từ 23,12% lên 25,63%. Sự gia tăng này chủ yếu đến từ việc tăng tiền và các khoản tương đương tiền lên từ 114.845 lên 142.343 triệu đồng. Song với đó, các khoản phải thu ngắn hạn tăng từ 634.711 lên 814.078 triệu đồng, tương ứng tăng khoảng 28,27% so với cùng kỳ.

TÀI SẢN DÀI HẠN

Tài sản dài hạn đạt 6.503.116 triệu đồng, giảm 4,80% so với năm trước, làm tỷ trọng tài sản dài hạn giảm từ 76,88% xuống 74,37%. Tài sản dài hạn tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản, phản ánh đặc thù hoạt động đầu tư và phát triển dự án của QCG. Cơ cấu tài sản dài hạn tập trung chủ yếu ở tài sản dở dang dài hạn, đạt 5.403.270 triệu đồng, chiếm phần lớn giá trị tài sản dài hạn. Công ty đang tập trung nguồn lực tài chính được ưu tiên cho các dự án bất động sản đang triển khai. Tài sản cố định đạt 943.750 triệu đồng, giảm so với năm 2024 chủ yếu do trích khấu hao theo quy định. Nhìn chung, mặc dù quy mô tài sản dài hạn có sự biến động nhẹ trong năm 2025, tuy nhiên cơ cấu tài sản vẫn phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty, tập trung vào các dự án bất động sản đang triển khai, tạo nền tảng cho tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trong các giai đoạn tiếp theo khi các dự án hoàn tất và đủ điều kiện ghi nhận.

Nhìn chung, cơ cấu tài sản năm 2025 của QCG vẫn phù hợp với định hướng phát triển trung và dài hạn, tập trung nguồn lực vào các dự án trọng điểm. Khi các dự án hoàn tất và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, các chỉ tiêu tài chính sẽ được cải thiện tương ứng.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

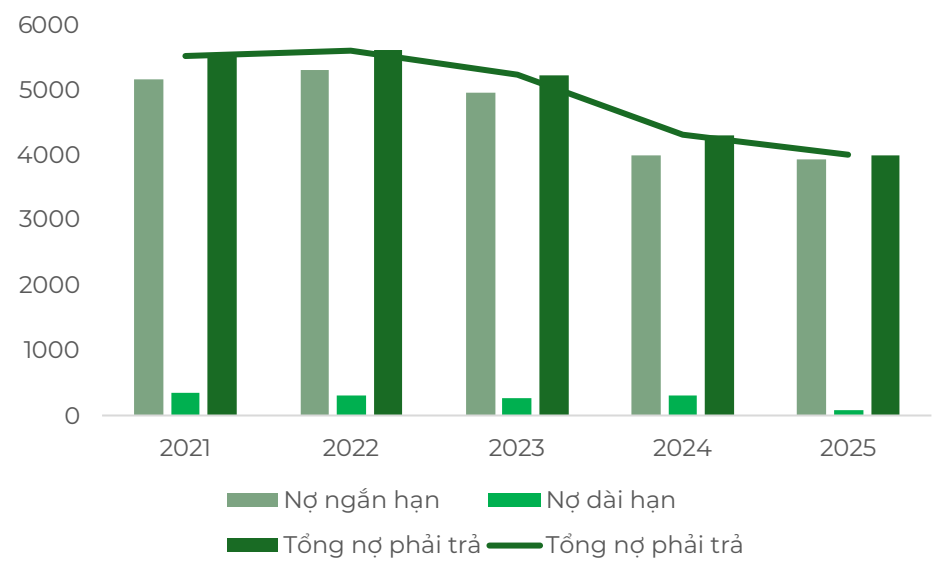
TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	TH 2025/ TH 2024	Tỷ trọng năm 2025	Tỷ trọng năm 2024
HỢP NHẤT					
Nợ ngắn hạn	3.924.627	4.003.607	98,03%	98,14%	92,93%
Nợ dài hạn	74.523	304.470	24,48%	1,86%	7,07%
Tổng nợ phải trả	3.999.150	4.308.077	92,83%	100%	100%
RIÊNG LẺ					
Nợ ngắn hạn	3.912.933	4.226.736	92,58%	98,13%	96,55%
Nợ dài hạn	74.480	151.168	49,27%	1,87%	3,45%
Tổng nợ phải trả	3.987.413	4.377.904	91,08%	100%	100%

TỔNG QUAN

Năm 2025, tổng nợ phải trả của QCG giảm từ 4.308.077 triệu đồng còn 3.999.150 triệu đồng so với năm 2024. Sự sụt giảm này cho thấy Công ty đã từng bước cơ cấu lại nghĩa vụ tài chính và kiểm soát quy mô nợ phải trả trong kỳ.



NỢ NGẮN HẠN

Nợ ngắn hạn năm 2025 đạt 3.924.627 triệu đồng, chiếm tỷ 98,03% trong cơ cấu nợ của Công ty. Trong đó, khoản người mua trả tiền trước tăng mạnh từ 149.740 triệu đồng lên 909.478 triệu đồng so với cùng kỳ. Đây là tín hiệu tích cực trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn, các dự án của Công ty vẫn ghi nhận dòng tiền trả trước từ khách hàng theo tiến độ. Khoản mục này đồng thời góp phần cải thiện dòng tiền và giảm nhu cầu vay vốn. Bên cạnh đó, các khoản phải trả ngắn hạn khác giảm từ 3.531.197 triệu đồng còn 2.020.227 triệu đồng.

NỢ DÀI HẠN

Nợ dài hạn của QCG trong năm qua ghi nhận sự biến động mạnh mẽ khi giảm từ 304.469 triệu đồng còn 74.523 triệu đồng, tương ứng mức giảm 75,52%. Trong đó, vay và nợ thuê tài chính dài hạn giảm đáng kể so với năm trước, Công ty đã thực hiện cơ cấu lại các khoản vay dài hạn trong kỳ.



NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

CÔNG TÁC TÀI CHÍNH



Năm 2025, QCG tập trung tăng cường công tác quản trị tài chính theo hướng thận trọng. Công ty xác định mục tiêu trọng tâm là cơ cấu lại nguồn vốn, giảm dần dư nợ vay, kiểm soát chặt chẽ chi phí và tối ưu hóa dòng tiền. Quy trình kế toán – tài chính được rà soát, chuẩn hóa và tăng cường kiểm soát nội bộ nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và đảm bảo an toàn tài chính.

CÔNG TÁC PHÁP CHẾ



Công tác pháp chế được QCG triển khai chặt chẽ và chú trọng nhằm đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật và hạn chế rủi ro pháp lý trong các hoạt động kinh doanh. Công ty tập trung xử lý hồ sơ pháp lý các dự án, phối hợp với cơ quan chức năng để từng bước tháo gỡ vướng mắc, đồng thời hoàn thiện hệ thống văn bản nội bộ, hợp đồng và quy trình quản lý theo đúng quy định hiện hành.

CÔNG TÁC TỔ CHỨC, LAO ĐỘNG, TIỀN LƯƠNG, CHẾ ĐỘ CHÍNH SÁCH



CTCP Quốc Cường Gia Lai xây dựng chính sách tiền lương và đãi ngộ theo hướng gắn với hiệu quả công việc và mức độ đóng góp của người lao động, đảm bảo tính công bằng và phù hợp với tình hình hoạt động từng giai đoạn. Việc điều chỉnh lương, thưởng được thực hiện linh hoạt theo điều kiện kinh tế – xã hội và kết quả sản xuất kinh doanh, nhằm hài hòa lợi ích giữa doanh nghiệp và người lao động. Bên cạnh đó, Công ty duy trì các chế độ thưởng vào dịp lễ, Tết, thưởng hoàn thành và vượt chỉ tiêu, cùng các khoản phụ cấp phù hợp với đặc thù công việc. Công tác đào tạo, bồi dưỡng và tái bố trí nhân sự tiếp tục được chú trọng nhằm nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ năng và hiệu quả quản lý, góp phần xây dựng đội ngũ nhân sự ổn định và đáp ứng yêu cầu phát triển lâu dài.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Trong năm 2026, CTCP Quốc Cường Gia Lai định hướng phát triển với mục tiêu ổn định cơ cấu tài chính, bền vững và phù hợp với tình hình thị trường. Trọng tâm là hoàn thiện pháp lý các dự án, đẩy nhanh tiến độ thi công và triển khai bán hàng khi đủ điều kiện nhằm cải thiện dòng tiền và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn. Đồng thời, QCG tăng cường hợp tác đầu tư với các đối tác có năng lực để chia sẻ nguồn lực, nâng cao hiệu quả triển khai dự án. Công ty đang từng bước củng cố hệ thống quản trị, kiểm soát nội bộ và minh bạch thông tin.

1. 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.
2. Rà soát, cơ cấu lại tài chính cho từng công ty con, công ty liên kết.
3. 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.
4. 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 cải thiện thị giá cổ phiếu QCG.

5. Tiếp tục đẩy mạnh hoạt động đào tạo phát triển nguồn nhân lực, đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn tiếp theo.

7. Hoàn thiện các quy trình vận hành, bảo trì, tăng cường kiểm tra, giám sát đảm bảo an toàn trong thi công sản xuất.

6. 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.

8. 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.



GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn UHY đã có ý kiến về Các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của BCTC Riêng năm 2025 đã kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc xin được giải trình chi tiết như sau:

Ý KIẾN 1: Như đã trình bày tại Ghi chú số 2 phần Thuyết minh số 10 “Phải thu khác” số tiền 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 Bản án phúc thẩm số 184/2023/HS-PT ngày 03/04/2023, Tòa 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 của 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 Công ty tiếp tục triển khai dự án. Hiện nay, Công ty vẫn đang tiếp tục làm việc với Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để tiếp tục triển khai dự án.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

Đây là một phần giá trị mà Công ty đã chi trả cho đối tác liên quan đến Dự án Khu cao ốc Căn hộ - Thương mại Ven sông thuộc phường Tân Phong, quận 7, Tp. HCM. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng Công ty TNHH MTV Đầu tư và xây dựng Tân Thuận chưa thực hiện hoàn tất việc di dời tuyến cáp ngầm đường dây 220kv Nhà Bè – Tao Đàn ngang qua khu đất, nên công ty Tân Thuận đã giao và Quốc Cường Gia Lai đã nhận một phần diện tích dự án với diện tích là 11.967,4m2 để đầu tư xây dựng hoàn thiện. Sau khi việc di dời tuyến cáp ngầm đường dây 220kv ra khỏi dự án đã thực hiện hoàn tất, hai Bên tiếp tục thực hiện các thủ tục để bàn giao phần diện tích còn lại thì xảy ra vụ án liên quan đến ông Trần Công Thiện và các đồng phạm nên việc bàn giao phần diện tích còn lại phải tạm dừng lại và chờ phán quyết của Cơ quan có thẩm quyền.

Đến ngày 03/04/2023, Bản án Phúc thẩm số 184/2023/HS-PT của Tòa án Nhân dân Cấp cao TP.HCM đã tuyên “Đối với dự án khu dân cư Ven sông (khu 4), giao cho UBND TP HCM 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”. Công ty đã đầu tư xây dựng hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng đưa vào sử dụng phần công trình trên phần đất có diện tích 11.967,4m2 theo quy định. Vì các chỉ tiêu quy hoạch của Dự án như hệ số sử dụng đất, mật độ sử dụng đất toàn khu, hạ tầng kỹ thuật chính như bể xử lý nước thải, hệ thống cấp thoát nước, giao thông kết nối...đã được Cơ quan có thẩm quyền các cấp phê duyệt là tính chung cho toàn bộ diện tích của dự án là 21.895,3m2, nên việc Công ty chưa hoàn thiện được các tiện ích chung, hạ tầng kỹ thuật chính (như hiện tại là bể xử lý nước thải tạm, chưa đúng vị trí và công suất chung cho toàn

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

dự án, chỉ để phục vụ tạm cho công trình đã bàn giao), hệ thống điện chiếu sáng, giao thông nội khu (lối ra/vào hầm để xe chung), ngoại khu (lối ra/vào tiếp giáp dự án) chưa kết nối hoàn thành của toàn dự án (vì còn phần đất chưa được giao) sẽ ảnh hưởng rất lớn đến đời sống của các cư dân đã nhận nhà và sinh sống ở đây cũng như các cư dân trong tương lai, ảnh hưởng đến an ninh khu vực, quyền lợi chính đáng của người dân, cũng như trách nhiệm trong việc quản lý vận hành của toàn Dự án. Hiện nay, Công ty đã và đang tích cực làm việc, kiến nghị đến UBND TP HCM để Công ty có thể tiếp tục được thực hiện hoàn thiện Dự án nhằm đảm bảo các quyền lợi chính đáng của cư dân và doanh nghiệp.

Ý KIẾN 2: Như đã nêu tại thuyết minh 36.1, Công ty có liên quan đến vụ án đang được các cơ quan tiến hành tố tụng xem xét, liên quan đến dự án khu đất 39 - 39B Bến Vân Đồn, TP. Hồ Chí Minh. Vụ việc hiện đang trong quá trình xét xử và chưa có phán quyết cuối cùng của Tòa án.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

Căn cứ trên tình trạng pháp lý hiện tại của vụ việc, Ban Tổng Giám đốc nhận thấy tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, vụ việc vẫn đang trong quá trình quá trình giải quyết theo quy định của Bộ luật Tố tụng và chưa có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền. Công ty chưa có đủ cơ sở để xác định một cách đáng tin cậy nghĩa vụ tài chính có thể phát sinh (nếu có). Đồng thời, khả năng phát sinh nghĩa vụ cũng như giá trị của nghĩa vụ này phụ thuộc đáng kể vào bản án có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền. Theo đó, tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty chưa thực hiện ghi nhận dự phòng phải trả đối với vụ việc nêu trên, phù hợp với các quy định của chuẩn mực kế toán hiện hành về ghi nhận nghĩa vụ. Ban Tổng Giám đốc sẽ tiếp tục theo dõi chặt chẽ diễn biến của vụ việc và sẽ thực hiện ghi nhận (nếu có) hoặc thuyết minh bổ sung trên báo cáo tài chính trong các kỳ tiếp theo khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc khi có đầy đủ cơ sở xác định nghĩa vụ theo quy định.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn UHY đã có ý kiến về Các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của BCTC Riêng năm 2025 đã kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc xin được giải trình chi tiết như sau:

Ý KIẾN 3: Như đã nêu tại Thuyết minh số 36.3, tại ngày 31/12/2025, tổng Tài sản ngắn hạn của Công ty là 1.485,5 tỷ đồng trong khi Nợ ngắn hạn của Công ty là 3.912,9 tỷ đồng (trong đó chủ yếu là khoản nợ 1.682,8 tỷ đồng, Công ty phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận theo Hợp đồng Hứa mua, Hứa bán Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiến, Xã Phước Kiến, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho bị cáo Trương Mỹ Lan theo Bản án Phúc thẩm số 1125/2024/HS-PT của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh). 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 Công ty. Tuy nhiên, Ban Lãnh đạo Công ty 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 Công ty tin tưởng Công ty vẫn đảm bảo thanh toán các nghĩa vụ nợ đến hạn và duy trì khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong tương lai. Theo đó, Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty vẫn được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

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 Kiến 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. Để đảm bảo số liệu so sánh hợp lý theo quy định, Công ty tạm phân loại lại và trình bày “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn” có giá trị là 5.403.269.910.704 đồng sang “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn” (bao gồm số dư Đầu kỳ và số dư Cuối kỳ) trên Bảng Cân đối kế toán khi lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Sau khi Công ty tạm phân loại lại và trình bày “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn” (như đã giải trình nêu trên), Nợ ngắn hạn lớn hơn Tài sản ngắn hạn dẫn đến “Thông tin về hoạt động liên tục” được nêu tại Thuyết minh số 36.1 trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Mặt khác, trong năm tài chính 2025 lợi nhuận sau thuế của Công ty là dương (là +177,1 tỷ đồng); vốn chủ sở hữu là dương (là +4.369,7 tỷ đồng). Công ty khẳng định tình hình sản xuất kinh doanh đang ổn định, và tin rằng Công ty vẫn đảm bảo thanh toán các nghĩa vụ nợ đến hạn và duy trì khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong tương lai.



GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn UHY đã có ý kiến về Các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của BCTC Hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc xin được giải trình chi tiết như sau:

Ý KIẾN 1: Như đã trình bày tại Ghi chú số 2 phần Thuyết minh số 10 “Phải thu khác” số tiền 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 Bản án phúc thẩm số 184/2023/HS-PT ngày 03/04/2023, Tòa 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 được tiếp tục triển khai dự án.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

Đây là một phần giá trị mà Công ty đã chỉ trả cho đối tác liên quan đến Dự án Khu cao ốc Căn hộ - Thương mại Ven sông thuộc phường Tân Phong, quận 7, Tp. HCM. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng Công ty TNHH MTV Đầu tư và xây dựng Tân Thuận chưa thực hiện hoàn tất việc di dời tuyến cáp ngầm đường dây 220kv Nhà Bè – Tao Đàn ngang qua khu đất, nên công ty Tân Thuận đã giao và Quốc Cường Gia Lai đã nhận một phần diện tích dự án với diện tích là 11.967,4m2 để đầu tư xây dựng hoàn thiện. Sau khi việc di dời tuyến cáp ngầm đường dây 220kv ra khỏi dự án đã thực hiện hoàn tất, hai Bên tiếp tục thực hiện các thủ tục để bàn giao phần diện tích còn lại thì xảy ra vụ án liên quan đến ông Trần Công Thiện và các đồng phạm nên việc bàn giao phần diện tích còn lại phải tạm dừng lại và chờ phán quyết của Cơ quan có thẩm quyền.

Đến ngày 03/04/2023, Bản án Phúc thẩm số 184/2023/HS-PT của Tòa án Nhân dân Cấp cao TP.HCM đã tuyên “Đối với dự án khu dân cư Ven sông (khu 4), giao cho UBND TP HCM 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”. Công ty đã đầu tư xây dựng hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng đưa vào sử dụng phần công trình trên phần đất có diện tích 11.967,4m2 theo quy định. Vì các chỉ tiêu quy hoạch của Dự án như hệ số sử dụng đất, mật độ sử dụng đất toàn khu, hạ tầng kỹ thuật chính như bể xử lý nước thải, hệ thống cấp thoát nước, giao thông kết nối...đã được Cơ quan có thẩm quyền các cấp phê duyệt là tính chung cho toàn bộ diện tích của dự án là 21.895,3m2, nên việc Công ty chưa hoàn thiện được các tiện ích chung, hạ tầng kỹ thuật chính (như hiện tại là bể xử lý nước thải tạm, chưa đúng vị trí và công suất chung cho toàn

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

dự án, chỉ để phục vụ tạm cho công trình đã bàn giao), hệ thống điện chiếu sáng, giao thông nội khu (lối ra/vào hầm để xe chung), ngoại khu (lối ra/vào tiếp giáp dự án) chưa kết nối hoàn thành của toàn dự án (vì còn phần đất chưa được giao) sẽ ảnh hưởng rất lớn đến đời sống của các cư dân đã nhận nhà và sinh sống ở đây cũng như các cư dân trong tương lai, ảnh hưởng đến an ninh khu vực, quyền lợi chính đáng của người dân, cũng như trách nhiệm trong việc quản lý vận hành của toàn Dự án. Hiện nay, Công ty đã và đang tích cực làm việc, kiến nghị đến UBND TP HCM để Công ty có thể tiếp tục được thực hiện hoàn thiện Dự án nhằm đảm bảo các quyền lợi chính đáng của cư dân và doanh nghiệp.

Ý KIẾN 2 Như đã nêu tại Thuyết minh số 41.1, Công ty có liên quan đến vụ án đang được các cơ quan tiến hành tố tụng xem xét, liên quan đến dự án khu đất 39 - 39B Bến Vân Đồn, TP. Hồ Chí Minh. Vụ việc hiện đang trong quá trình xét xử và chưa có phán quyết cuối cùng của Tòa án.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

Căn cứ trên tình trạng pháp lý hiện tại của vụ việc, Ban Tổng Giám đốc nhận thấy tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, vụ việc vẫn đang trong quá trình quá trình giải quyết theo quy định của Bộ luật Tố tụng và chưa có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền. Công ty chưa có đủ cơ sở để xác định một cách đáng tin cậy nghĩa vụ tài chính có thể phát sinh (nếu có). Đồng thời, khả năng phát sinh nghĩa vụ cũng như giá trị của nghĩa vụ này phụ thuộc đáng kể vào bản án có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền. Theo đó, tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty chưa thực hiện ghi nhận dự phòng phải trả đối với vụ việc nêu trên, phù hợp với các quy định của chuẩn mực kế toán hiện hành về ghi nhận nghĩa vụ. Ban Tổng Giám đốc sẽ tiếp tục theo dõi chặt chẽ diễn biến của vụ việc và sẽ thực hiện ghi nhận (nếu có) hoặc thuyết minh bổ sung trên báo cáo tài chính trong các kỳ tiếp theo khi có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc khi có đầy đủ cơ sở xác định nghĩa vụ theo quy định.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn UHY đã có ý kiến về Các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của BCTC Riêng năm 2025 đã kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc xin được giải trình chi tiết như sau:

Ý KIẾN 3: Như đã nêu tại Thuyết minh số 41.2 “Thông tin về hoạt động liên tục”, tại ngày 31/12/2025, tổng Tài sản ngắn hạn của Tập đoàn là 2.240,7 tỷ đồng trong khi Nợ ngắn hạn của Tập đoàn là 3.924,6 tỷ đồng (trong đó chủ yếu là khoản nợ 1.682,8 tỷ đồng, Tập đoàn phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận theo 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 để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho bị cáo Trương Mỹ Lan theo Bản án Phúc thẩm số 1125/2024/HS-PT của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh). 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 31/12/2025 của Tập đoàn vẫn được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

Hiện nay Tập đoàn 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. Để đảm bảo số liệu so sánh hợp lý theo quy định, Tập đoàn tạm phân loại lại và trình bày “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn” có giá trị là 5.403.269.910.704 đồng sang “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn” (bao gồm số dư Đầu kỳ và số dư Cuối kỳ) trên Bảng Cân đối kế toán khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Sau khi Tập đoàn tạm phân loại lại và trình bày “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn” (như đã giải trình nêu trên), Nợ ngắn hạn lớn hơn Tài sản ngắn hạn dẫn đến “Thông tin về hoạt động liên tục” được nêu tại Thuyết minh số 41.2 trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Mặt khác, trong năm tài chính 2025 lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn là dương (là +170,7 tỷ đồng); vốn chủ sở hữu là dương (là +4.744,6 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.



BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI



Công ty chú trọng tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật, đặc biệt là Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14, chủ động kiểm soát các tác động đến môi trường, xã hội, nhằm xây dựng nền tảng tăng trưởng ổn định trong dài hạn.

QCG hoạt động với mục tiêu phát triển bền vững, đồng hành cùng môi trường và xã hội. Chính vì thế, doanh nghiệp luôn nhận thức rõ ràng trách nhiệm trong việc hài hoà hiệu quả hoạt động kinh doanh và bảo vệ môi trường, bảo đảm quyền lợi cho người lao động và đóng góp tích cực cho cộng đồng.

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG

Công ty triển khai kiểm soát và bảo đảm chất lượng chất thải đầu ra theo đúng quy định pháp luật nhằm hạn chế các tác động tiêu cực đến môi trường. Các dự án được lên kế hoạch và các phương án xử lý chất thải trước khi đi vào thi công. Khi đưa vào vận hành, Công ty thực hiện công tác tu sửa, bảo dưỡng và kiểm tra định kỳ các hệ thống xử lý chất thải, đảm bảo hiệu suất ổn định và đáp ứng các quy định hiện hành. QCG theo dõi và kiểm soát việc tiêu thụ năng lượng, triển khai các biện pháp sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên, sử dụng nguyên vật liệu xanh, từng bước nâng cao và đổi mới các giải pháp kỹ thuật nhằm hạn chế phát thải, bảo vệ môi trường sinh thái.

Năm 2025 trải qua nhiều biến động khôn lường của biến đổi khí hậu, ảnh hưởng không nhỏ đến đời sống và nền kinh tế - xã hội. QCG không ngừng lan toả tinh thần bảo vệ môi trường đến tập thể CBCNV cũng như các cộng đồng địa phương, khuyến khích chung tay giữ gìn và sử dụng hợp lý nguồn tài nguyên thiên nhiên, góp phần chung tay ứng phó với những thách thức môi trường hiện nay.



BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc bảo đảm quyền lợi, điều kiện làm việc và an toàn sức khỏe cho người lao động là một trong những nhiệm vụ trọng tâm trong công tác điều hành. Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách đối với người lao động theo quy định của pháp luật như tiền lương, thưởng, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các phúc lợi liên quan. Công ty ngày càng nâng cao chất lượng môi trường làm việc, tạo điều kiện và cơ hội tốt nhất để CBCNV phát triển toàn diện. Công ty trang bị đầy đủ các thiết bị cần thiết để phục vụ cho công việc.

Công tác phòng cháy chữa cháy được thực hiện theo đúng quy định pháp luật, các phương án phòng cháy được diễn tập định kỳ, nâng cao ý thức phòng ngừa và ứng phó cho toàn thể người lao động khi có sự cố xảy ra. QCG tạo điều kiện cho CBCNV bồi dưỡng chuyên môn, tham gia các chương trình đào tạo kiến thức, nâng cao năng lực làm việc, tập trung phát triển đội ngũ nhân sự ổn định, gắn bó cùng sự phát triển của công ty.



ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Hơn ba thập kỷ hình thành và phát triển, QCG luôn kiên định với kim chỉ nam phát triển kinh doanh gắn liền với trách nhiệm xã hội, đặc biệt là tạo ra những giá trị tốt đẹp hơn cho cộng đồng. CTCP Quốc Cường Gia Lai xem đây là nền tảng quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững, không chỉ đơn thuần tạo ra giá trị kinh tế mà còn góp phần lan toả những giá trị nhân văn thông qua những hành động thiết thực.

Với định hướng lấy con người và sự phát triển của cộng đồng, xã hội và môi trường làm trung tâm, QCG cam kết tiếp tục duy trì và mở rộng các hoạt động trong thời gian tới, góp phần xây dựng hình ảnh doanh nghiệp phát triển bền vững, đồng hành cùng sự thịnh vượng chung của đất nước.

Công ty tích cực đồng hành cùng các chương trình an sinh xã hội, hỗ trợ các hoàn cảnh khó khăn thông qua việc tài trợ cho các hoạt động thiện nguyện như: chương trình mổ mắt miễn phí cho người cao tuổi, các hoạt động hướng về biển đảo Tổ quốc Hoàng Sa – Trường Sa, quỹ khuyến học – khuyến tài. Những nỗ lực và đóng góp của QCG trở thành một cầu nối vững chắc, tạo sự gắn kết bền chặt, trở thành nguồn động viên to lớn để công ty tiếp tục phát triển vai trò trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp, đồng hành cùng cộng đồng.



CHƯƠNG 04

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 88 Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty
- 90 Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty
- 91 Các kế hoạch, định hướng của HĐQT



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

ĐỐI VỚI NHÀ NƯỚC

Công ty luôn nghiêm túc tuân thủ các chủ trương, chính sách, quy định pháp luật hiện hành liên quan đến các lĩnh vực và ngành nghề kinh doanh. Công ty thực hiện đầy đủ, kịp thời các nghĩa vụ về thuế đối với Nhà nước.

ĐỐI VỚI CỔ ĐÔNG

Hội đồng quản trị đặt mục tiêu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của cổ đông lên hàng đầu. Công ty nỗ lực nâng cao hiệu quả hoạt động, hướng tới việc tạo ra giá trị bền vững và lâu dài cho cổ đông. Bên cạnh đó, QCG thực hiện công bố thông tin đầy đủ, kịp thời và minh bạch, tạo điều kiện thuận lợi để cổ đông và nhà đầu tư tiếp cận, tìm hiểu về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và định hướng phát triển của công ty.

ĐỐI VỚI KH, ĐỐI TÁC

CTCP Quốc Cường Gia Lai định hướng trở thành đối tác uy tín, lấy chất lượng sản phẩm và dịch vụ làm trọng tâm trong chiến lược phát triển. QCG cam kết mang đến cho khách hàng và đối tác những sản phẩm với giá trị thiết thực, bền vững, đồng thời duy trì tinh thần hợp tác lâu dài, cùng đồng hành và phát triển trên cơ sở tôn trọng và cùng có lợi.

ĐỐI VỚI CBCNV

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách theo quy định của pháp luật về tiền lương, tiền thưởng, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các quyền lợi hợp pháp khác. Công ty chú trọng xây dựng môi trường làm việc an toàn, chuyên nghiệp. Ngoài ra, Công ty tổ chức các chương trình chăm sóc sức khỏe định kỳ cho người lao động, khuyến khích tinh thần đoàn kết, gắn bó, tôn trọng và đối xử công bằng. Thông qua đó, Công ty mong muốn xây dựng đội ngũ nhân sự đồng hành và gắn bó lâu dài cùng Công ty.

ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG – XÃ HỘI

QCG tích cực tham gia các hoạt động phát triển kinh tế – xã hội tại địa phương, tạo việc làm cho người lao động, góp phần nâng cao đời sống và thu nhập cho người dân. Bên cạnh đó, QCG luôn đồng hành, chia sẻ trách nhiệm với cộng đồng thông qua các hoạt động an sinh xã hội, hỗ trợ các hoàn cảnh khó khăn, các chương trình chăm sóc sức khỏe cộng đồng, trao tặng học bổng khuyến học. Từ đó, CTCP Quốc Cường Gia Lai cam kết phát triển bền vững gắn liền với trách nhiệm xã hội, hài hòa lợi ích của doanh nghiệp với lợi ích của cộng đồng.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Năm 2025

với nhiều biến động của kinh tế - xã hội, Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thành đầy đủ các nhiệm vụ theo phân công của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị đánh giá cao những nỗ lực và quyết tâm của Ban Tổng Giám đốc trong công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, đặc biệt trong bối cảnh tình hình công ty và thị trường còn nhiều khó khăn, thách thức. Ban Tổng Giám đốc đã triển khai, điều chỉnh các hoạt động kịp thời, kiểm soát các rủi ro và sử dụng hiệu quả nguồn lực của công ty, góp phần duy trì sự ổn định trong hoạt động của QCG. HĐQT chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc với việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1

Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý các dự án đã góp vốn, đẩy nhanh tiến độ xây dựng, triển khai công tác bán hàng;

2

Triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2021;

3

Chuyển nhượng phần vốn góp tại các Công ty liên kết;

4

Đảm bảo huy động đủ nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; đồng thời quản lý, sử dụng vốn an toàn, hiệu quả, đúng mục đích và kiểm soát chặt chẽ chi phí;

5

Hợp tác đầu tư kinh doanh các sản phẩm, dự án bất động sản thuộc quyền sở hữu của Công ty với các nhà đầu tư có năng lực và nhu cầu, bao gồm cả nhà đầu tư là bên liên quan của Công ty;

6

Tiếp tục nâng cao chất lượng đội ngũ thông qua đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn và kỹ năng quản trị, đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới;

7

Thực hiện công bố thông tin đầy đủ, kịp thời và minh bạch theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và nhà đầu tư.

CHƯƠNG 05 QUẢN TRỊ CÔNG TY

94 Hội đồng quản trị

104 Ban Kiểm soát

108 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU HĐQT

Tại ngày 31/12/2025

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	597.500	0,22%
2	Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc	537.500	0,2%
3	Ông Lại Thế Hiền	Thành viên HĐQT độc lập	0	0%
4	Bà Hà Thị Thu Thủy	Thành viên HĐQT không điều hành	0	0%



01

ÔNG LẠI THẾ HÀ - CHỦ TỊCH HĐQT

Đã nêu trong mục Ban điều hành

02

ÔNG NGUYỄN QUỐC CƯỜNG - THÀNH VIÊN HĐQT

Đã nêu trong mục Ban điều hành

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU HĐQT

03ÔNG LẠI THẾ HIỂN - THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Nơi sinh	: Bình Phước	Quốc tịch	: Việt Nam
Ngày sinh	: 18/2/1987	Trình độ chuyên môn	: Cử nhân kinh tế

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

2009 – 2012	Trưởng ban kỹ thuật Công ty TNHH TMDV Tin học Cường Thịnh
2012 – 2017	Chuyên viên Công nghệ CTCP Đầu tư - Phát triển Sông Đà
2017 – 2020	Chuyên viên Công nghệ CTCP ANI
2020 – Hiện tại	Phó phòng Tổng hợp CTCP ANI

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI CÔNG TY

Thành viên HĐQT độc lập

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Không

SỐ CỔ PHẦN NẤM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY

Không

TỶ LỆ SỞ HỮU CHỨNG KHOÁN Ở CÁC CÔNG TY KHÁC

Không

04BÀ HÀ THỊ THU THỦY - THÀNH VIÊN HĐQT KHÔNG ĐIỀU HÀNH

Nơi sinh	: Hà Nội	Quốc tịch	: Việt Nam
Ngày sinh	: 07/09/1981	Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Kinh tế

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

2003 – 2004	Kế toán tổng hợp CTCP Thiết Bị Công Nghệ K-Tech
2004 – 2005	Thủ quỹ Công ty TNHH Tổng Hợp Cát Tường
2005 – 2016	Giám đốc khối kinh doanh CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
2016 – 2018	Giám đốc khối kinh doanh CTCP Bất Động Sản Sista Land
2018 – 2019	Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu Tư Quốc Cường Land
2019 – nay	Phó Tổng Giám đốc CTCP Lyn Property

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI CÔNG TY

Thành viên HĐQT không điều hành

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Không

SỐ CỔ PHẦN NẤM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY

Không

TỶ LỆ SỞ HỮU CHỨNG KHOÁN Ở CÁC CÔNG TY KHÁC

Không

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT không thành lập các tiểu ban giúp việc

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thực hiện theo quy định của Điều lệ CTCP Quốc Cường Gia Lai, quy chế quản trị Công ty các quy định, quy chế quản lý nội bộ và pháp luật hiện hành, năm 2025, HĐQT đã triển khai và hoàn thành các nhiệm vụ trọng tâm sau:



- Tổ chức giám sát việc triển khai các dự án do QCG làm chủ đầu tư và các dự án góp vốn đầu tư, đảm bảo phù hợp với định hướng và kế hoạch đã được thông qua;
- Chỉ đạo và giám sát việc lập, công bố các báo cáo tài chính năm 2025, báo cáo quý, báo cáo bán niên và Báo cáo thường niên theo đúng quy định, đảm bảo tuân thủ các chuẩn mực kế toán và nguyên tắc minh bạch;
- Chủ trì, tổ chức thành công ĐHĐCĐ năm 2025 vào ngày 17/5/2025 theo đúng trình tự, quy định pháp luật;
- Giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh, kịp thời xem xét, ban hành các chủ trương và giải pháp xử lý đối với những vấn đề phát sinh hoặc tình huống đột xuất;
- Giám sát và chỉ đạo công tác công bố thông tin, đảm bảo đầy đủ, kịp thời và minh bạch theo quy định của pháp luật;
- Theo dõi, kiểm tra việc tuân thủ các quy định pháp luật liên quan đến quản trị công ty, đảm bảo hoạt động điều hành phù hợp với quy định hiện hành;

HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị CTCP Quốc Cường Gia Lai đã thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định của Điều lệ Công ty, Quy chế Quản trị nội bộ và pháp luật hiện hành. HĐQT đã chủ động, tích cực trong công tác chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ Ban Tổng giám đốc nhằm đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh diễn ra hiệu quả, đúng định hướng, giám sát chặt chẽ việc triển khai các dự án, kịp thời theo dõi tiến độ, các rủi ro phát sinh.

TUÂN THỦ QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc QCG luôn xác định việc tuân thủ các quy định về quản trị công ty là nền tảng quan trọng nhằm đảm bảo hoạt động minh bạch, hiệu quả và bền vững. Năm 2025, HĐQT đã thực hiện đầy đủ các quy định về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng theo pháp luật hiện hành. Cụ thể:

Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên theo đúng trình tự, thủ tục và thời hạn theo quy định;

Các phiên họp Hội đồng Quản trị được triển khai nghiêm túc, đảm bảo thảo luận và ra quyết định kịp thời đối với các vấn đề quan trọng trong hoạt động sản xuất kinh doanh và quản lý điều hành;

Các chính sách liên quan đến lao động, tiền lương, tiền thưởng và phúc lợi cho người lao động được xây dựng và thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật;

Tuân thủ các quy định về công bố thông tin đầy đủ, chính xác và kịp thời tới cơ quan ban ngành và cổ đông theo quy định. Trang website cập nhật đầy đủ các nội dung phản ánh hoạt động của công ty.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NÊU CỤ THỂ SỐ LƯỢNG CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.

STT	Thành viên	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch HĐQT	09/09	100%
2	Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên HĐQT	09/09	100%
3	Ông Lại Thế Hiển	Thành viên HĐQT độc lập	09/09	100%
4	Bà Hà Thị Thu Thuỷ	Thành viên HĐQT không điều hành	09/09	100%

NÊU NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	203/NQ-HDQT.QCG	20/03/2025	Về việc chốt danh sách cổ đông tham dự đại hội đồng cổ đông thường niên 2025	100%
2	204/NQ-HDQT.QCG	25/4/2025	Hội đồng quản trị Công ty thông qua tài liệu Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
3	048/NQHĐQT.QCG	04/08/2025	Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025	100%
4	12.11/NQHĐQT	12/11/2025	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản năm 2025	100%

NÊU NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
5	0112/NQHĐQT	01/12/2025	Thông qua triển khai Phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2021.	100%
6	312/NQHĐQT	03/12/2025	Thông qua tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản năm 2025.	100%
7	262-1/NQHĐQT	26/12/2025	Thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Xây dựng – kinh doanh Nhà Phạm Gia	100%
8	262-2/NQHĐQT	26/12/2025	Thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Bất Động sản Hiệp Phúc.	100%



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Trong năm 2025, thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã thực hiện đầy đủ vai trò, trách nhiệm theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị nội bộ, góp phần nâng cao tính minh bạch, khách quan và hiệu quả trong công tác quản trị doanh nghiệp.



- Thành viên HĐQT độc lập đã tham gia 100% các cuộc họp HĐQT, đảm bảo các cuộc họp HĐQT được tổ chức đúng quy trình. Thành viên HĐQT độc lập duy trì sự tương tác chặt chẽ, thường xuyên trao đổi và chia sẻ kinh nghiệm với các phòng ban, đơn vị liên quan trong công ty, đảm bảo các hoạt động được triển khai đồng bộ, bám sát định hướng, kế hoạch và chiến lược phát triển đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt;
- Thường xuyên cập nhật, theo dõi tình hình hoạt động kinh doanh, trên cơ sở đó thực hiện vai trò cố vấn, đưa ra các chỉ đạo kịp thời, phù hợp nhằm hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc nâng cao hiệu quả điều hành, hướng tới việc hoàn thành các mục tiêu và chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được ĐHCĐ 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, quy định của pháp luật và đảm bảo lợi ích cao nhất cho cổ đông;
- Đánh giá rủi ro, kiến nghị khắc phục điều chỉnh trong quá trình hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ doanh nghiệp;
- Kiểm tra, rà soát các thông tin tài chính, kiểm soát việc công bố thông tin, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật.

DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Các thành viên trong Ban lãnh đạo thường xuyên tham gia các chương trình về Quản trị Công ty nhằm phát huy năng lực hoạt động, sự đóng góp đối với quá trình hoạt động của Công ty. Ý thức được vai trò quyết định của đội ngũ lãnh đạo, công tác đào tạo các chứng chỉ, chương trình về quản trị luôn được Công ty chú trọng.



BAN KIỂM SOÁT

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

Tại ngày 31/12/2025

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Đào Quang Diệu	Trưởng ban kiểm soát	31.500	0,01%
2	Bà Trần Thị Thu Thủy	Thành viên	0	0%
3	Bà Phạm Thị Thuỳ Trang	Thành viên	6.400	0,002%

Rà soát Danh sách thay đổi thành viên BKS trong năm: không có



HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM

Trong năm 2025, Ban Kiểm đã thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát. Ban kiểm soát đã tăng cường công tác kiểm tra kiểm soát, phối hợp với ban Tổng Giám đốc theo dõi sát việc ban hành, triển khai và đánh giá kết quả thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT. Song với đó, ban kiểm soát đã chủ động, độc lập trong việc giám sát hoạt động quản trị, điều hành và tình hình tài chính của CTCP Quốc Cường Gia Lai, góp phần đảm bảo tính minh bạch, tuân thủ pháp luật và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của cổ đông.

- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT, Chủ tịch HĐQT được ban hành trong năm 2025;
- Giám sát việc thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin của Công ty đại chúng, đảm bảo các thông tin được công bố đầy đủ, kịp thời và đúng quy định của pháp luật chứng khoán.
- Thẩm tra, đánh giá báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 và các báo cáo quý của năm 2025 để đảm bảo tính trung thực hợp lý của số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực kế toán theo đúng quy định hiện hành;
- Thực hiện soát xét, kiểm tra các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan nhằm đảm bảo tính minh bạch, tuân thủ quy định pháp luật và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của cổ đông.
- Phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện các nhiệm vụ được ĐHĐCĐ giao, góp phần nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp và tính minh bạch trong hoạt động của CTCP Quốc Cường Gia Lai.

BAN KIỂM SOÁT

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM

Qua kiểm tra, rà soát, Ban kiểm soát nhận định HĐQT và Ban tổng giám đốc, cán bộ quản lý chuyên trách đã đảm bảo hoạt động kinh doanh và đầu tư được triển khai một cách minh bạch, nghiêm túc tuân thủ các quy định của pháp luật và cập nhật các thay đổi về chính sách pháp luật liên quan lĩnh vực. Các phiên họp HĐQT được đảm bảo đúng quy định và các nghị quyết của HĐQT tập trung triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHCĐ và hướng đến hoàn thành các kế hoạch mục tiêu kinh doanh của Công ty.

NÊU CỤ THỂ SỐ LƯỢNG CÁC CUỘC HỌP BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên	Chức vụ	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Đào Quang Diệu	Trưởng ban kiểm soát	02/02	100%
2	Bà Trần Thị Thu Thủy	Thành viên	02/02	100%
3	Bà Nguyễn Thị Thủy Trang	Thành viên	02/02	100%

NÊU NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP.

Ban kiểm soát đã tổ chức 02 phiên họp. Nội dung cụ thể các phiên họp được ban hành tương ứng như sau:

STT	Ngày	Nội dung
1	22/4/2025	Thông qua báo cáo của Ban kiểm soát tại Đại hội cổ đông thường niên 2025
2	17/05/2025	Phân công nhân sự và lưu ý sau đại hội cổ đông 2025



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

Đơn vị tính: Đồng

STT	Thành viên	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
1	Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch HĐQT	132.000.000	132.000.000
2	Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Thành viên HĐQT	-	20.000.000
3	Ông Lại Thế Hiển	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
4	Bà Hà Thị Thu Thủy	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 30/7/2024)	30.000.000	-
5	Ông Nguyễn Quốc Cường	Tổng Giám đốc	84.000.000	-
6	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ 22/07/2024)	-	77.000.000
7	Ông Phạm Hoàng Phương	Kế toán trưởng	428.801.617	435.921.997
8	Ông Đào Quang Diệu	Trưởng Ban Kiểm soát	30.000.000	20.000.000
9	Bà Phạm Thị Thuỳ Trang	Thành viên Ban Kiểm soát	20.000.000	15.000.000
10	Bà Trần Thị Thu Thủy	Thành viên Ban Kiểm soát	20.000.000	15.000.000
11	Bà Trương Thị Thêu	Thư ký HĐQT, người phụ trách quản trị công ty	395.353.555	-

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

Không có

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công ty thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật về quản trị công ty

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Tính tại ngày 31/12/2025

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty Cổ phần LYN PROPERTY	Bên liên quan	Đặt cọc mua căn hộ và tiền điện: 3.759.524.846 đồng
2	Công ty Cổ phần LYN PROPERTY	Bên liên quan	Thanh toán tiền môi giới: 27.464.646.361 đồng
3	Công ty Cổ phần LYN PROPERTY	Bên liên quan	Đặt cọc phân phối sản phẩm: 30.000.000.000 đồng
4	Công ty TNHH XD và KD Nhà Phạm Gia	Công ty liên kết	Thu tiền: 54.802.850.000 đồng
5	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Mẹ thành viên HĐQT	Thu tiền: 6.000.000.000 đồng
6	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Mẹ thành viên HĐQT	Tiền thuê nhà: 600.000.000 đồng
7	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Mẹ thành viên HĐQT	Chuyển trả tiền: 2.000.000.000 đồng
8	Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	Công ty liên kết	Chuyển trả tiền: 12.669.211.817 đồng
9	Công ty CP ĐT Xây Dựng Thủy Điện Quốc Cường	Công ty con	Tiền chi trả cổ tức: 23.400.000.000 đồng
10	Công ty CP ĐT Xây Dựng Thủy Điện Quốc Cường	Công ty con	Mượn tiền: 135.000.000.000 đồng
11	Công ty Cổ Phần Bến Du Thuyền Đà Nẵng	Công ty con	Chuyển trả tiền: 266.835.200.000 đồng
12	Ông Lầu Đức Duy	Em rể thành viên HĐQT	Mượn tiền: 267.189.250.000 đồng
13	Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Em gái thành viên HĐQT	Tiền mua cổ phần: 112.810.750.000 đồng
14	Bà Lại Thị Hoàng Yến	Con gái chủ tịch HĐQT	Tiền mua cổ phần: 119.000.000.000 đồng
15	Bà Lại Thị Hoàng Yến	Con gái chủ tịch HĐQT	Mượn tiền: 281.000.000.000 đồng

CHƯƠNG 06 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

112 Ý kiến kiểm toán

114 Báo cáo tài chính kiểm toán



Số: 67 /2026/UHYHCM-BCKTDL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các Công ty con (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 07 đến trang 57 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 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 hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của 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 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai tại ngày 31/12/2025, 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 đã trình bày tại Ghi chú số 2 phần Thuyết minh số 10 "Phải thu khác" số tiền 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 Bản án phúc thẩm số 184/2023/HS-PT ngày 03/04/2023, Tòa 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 văn bản kết luận cuối cùng về nội dung này. Hiện nay, Tập đoàn vẫn đang tiếp tục làm việc với Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để được tiếp tục triển khai dự án.
- Như đã nêu tại Thuyết minh số 41.1, Công ty có liên quan đến vụ án đang được các cơ quan tiến hành tố tụng xem xét, liên quan đến dự án khu đất 39 - 39B Bến Vân Đồn, TP. Hồ Chí Minh. Vụ việc hiện đang trong quá trình xét xử và chưa có phán quyết cuối cùng của Tòa án.
- Như đã nêu tại Thuyết minh số 41.2 "Thông tin về hoạt động liên tục", tại ngày 31/12/2025, tổng Tài sản ngắn hạn của Tập đoàn là 2.240,7 tỷ đồng trong khi Nợ ngắn hạn của Tập đoàn là 3.924,6 tỷ đồng (trong đó chủ yếu là khoản nợ 1.682,8 tỷ đồng, Tập đoàn phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận theo 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 để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho bị cáo Trương Mỹ Lan theo Bản án Phúc thẩm số 1125/2024/HS-PT của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh). 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 2026 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 31/12/2025 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.



Phan 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 30 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thị Tuyết Hoa
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán
Số: 3558-2026-112-1

Số: 66 /2026/UHYHCM - BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 07 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

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 riêng, cụ thể:

- Như đã trình bày tại Ghi chú số 2 phần Thuyết minh số 10 "Phải thu khác" số tiền 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 Bản án phúc thẩm số 184/2023/HS-PT ngày 03/04/2023, Tòa 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 của 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 văn bản kết luận cuối cùng về nội dung này. Hiện nay, Công ty 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 nêu tại Thuyết minh số 36.1, Công ty có liên quan đến vụ án đang được các cơ quan tiến hành tố tụng xem xét, liên quan đến dự án khu đất 39 - 39B Bến Vân Đồn, TP. Hồ Chí Minh. Vụ việc hiện đang trong quá trình xét xử và chưa có phán quyết cuối cùng của Tòa án.
- Như đã nêu tại Thuyết minh số 36.3, tại ngày 31/12/2025, tổng Tài sản ngắn hạn của Công ty là 1.485,5 tỷ đồng trong khi Nợ ngắn hạn của Công ty là 3.912,9 tỷ đồng (trong đó chủ yếu là khoản nợ 1.682,8 tỷ đồng, Công ty phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận theo 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 để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho bị cáo Trương Mỹ Lan theo Bản án Phúc thẩm số 1125/2024/HS-PT của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh). 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 Công ty. Tuy nhiên, Ban Lãnh đạo Công ty đã nhận biết vấn đề này và đã lên kế hoạch kinh doanh, kế hoạch dòng tiền trong năm 2026 và các năm tiếp theo. Ban Lãnh đạo Công ty tin tưởng Công ty vẫn đảm bảo thanh toán các nghĩa vụ nợ đến hạn và duy trì khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong tương lai. Theo đó, Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty 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.



Phan Thanh Điền
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán
số: 1496-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thị Tuyết Hoa
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán
số: 3558-2026-112-1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai đã được công bố thông tin đúng quy định và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty theo website: <https://quoccuonggialai.com.vn/>



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP
NHẤT KIỂM TOÁN NĂM
2025 (TIẾNG VIỆT)**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
RIÊNG LẺ KIỂM TOÁN
NĂM 2025 (TIẾNG VIỆT)**



CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 4 năm 2026

XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

(Đã ký)

NGUYỄN QUỐC CƯỜNG

đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Hội Phú, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam
T. 02693820896 - 382004
F. (0269) 3 820549
W. www.quoccuonggialai.com.vn