



Số: 30.03/02/GT-QCG

V/v: Giải trình kết quả kinh doanh và các
vấn đề nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của
BCTC Hợp nhất kiểm toán năm 2025

Gia Lai, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Kính gửi:

- ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GDCK THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Liên quan đến chênh lệch lợi nhuận sau thuế năm 2025 so với năm 2024, các vấn đề nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của BCTC Hợp nhất năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn UHY. Công ty cổ phần Quốc Cường Gia Lai xin giải trình như sau:

I. Lợi nhuận sau thuế TNDN:

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Số liệu đã kiểm toán		Chênh lệch	% tăng (+)/giảm (-)
	Năm 2025	Năm 2024		
B	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)
BCTC HỢP NHẤT	170.748	81.960	88.788	108,3%

Nguyên nhân: Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025 tăng so với năm 2024 là do trong năm 2025, Công ty chuyển nhượng cổ phần tại các công ty tại công ty liên kết.

II. Các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của BCTC Hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán:

Trên Báo cáo tài chính Hợp nhất đã được kiểm toán, Kiểm toán viên có ghi ý kiến lưu ý về “Vấn đề cần nhấn mạnh” như sau:

1. Ý kiến: 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 Công ty như sau: 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 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.

2. Ý kiến: 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 Công ty như sau: 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.

3. Ý kiến: 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 Công ty như sau: 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.

Trên đây là giải trình của Công ty cổ phần Quốc Cường Gia Lai về biến động Kết quả hoạt động kinh doanh trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 và năm 2024, cũng như giải trình các nội dung “Vấn đề cần nhấn mạnh” trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán.

Trân trọng!

Nơi nhận: 

- Như kính gửi;
- Lưu VT

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Quốc Cường