



Số: 01/GT-QC.G.HN

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 2024

Gia Lai, ngày 08 tháng 04 năm 2025

Kính gửi:

- ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

- SỞ GD&ĐT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Liên quan đến chênh lệch lợi nhuận sau thuế năm 2024 so với năm 2023, các vấn đề nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của BCTC hợp nhất năm 2024 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 2024	Năm 2023		
B	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)
BCTC HỢP NHẤT	81.960	3.187	78.773	2.471,70%

Nguyên nhân: Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2024 tăng so với năm 2023 là do trong năm 2024, Công ty đẩy mạnh công tác bán hàng và bàn giao căn hộ cho khách hàng và chuyển nhượng cổ phần tại công ty liên kết.

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Số liệu đã kiểm toán năm 2024	Số liệu năm 2024 do công ty lập	Chênh lệch	% tăng (+)/giảm (-)
B	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)
BCTC HỢP NHẤT	81.960	71.940	10.020	13,93%

Nguyên nhân: Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC Hợp nhất năm 2024 sau kiểm toán chênh lệch tăng 10.020 triệu đồng, tương ứng tăng 13,93% so với BCTC hợp nhất công ty lập, là do tính lại giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm chuyển nhượng cổ phần tại công ty liên kết.

II. Các vấn đề cần nhấn mạnh trên ý kiến kiểm toán của BCTC Hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán:

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

1. Ý kiến: Như đã trình bày tại Ghi chú số 4 phần Thuyết minh số 10.b “Phải thu dài hạn khác”, khoản phải thu số tiền trên 74,3 tỷ đồng là một phần giá trị thanh toán liên quan đến Dự án Khu cao ốc Căn hộ - Thương mại ven sông Tân Phong theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận. Theo Bản án phúc thẩm số 184/2023/HS-PT ngày 03/04/2023, 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 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 đề 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 trình bày tại Thuyết minh số 17 - Tài sản dở dang dài hạn, Cơ quan Thi hành án đang giữ một số hồ sơ đền bù giải phóng mặt bằng của Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển cho đến khi Tập đoàn hoàn trả số tiền 2.882.8 tỷ đồng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island mới được nhận hồ sơ về để triển khai dự án bình thường. Do đó, Tập đoàn tạm phân loại lại giá trị này sang tài sản dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán khi lập Báo cáo này. Để đảm bảo số liệu so sánh hợp lý theo quy định, Tập đoàn đã điều chỉnh hồi tố số đầu năm như Thuyết minh số 41.4. Ngay sau khi Tập đoàn trả tiền và nhận hồ sơ về để triển khai dự án bình thường, Tập đoàn sẽ trình bày lại các khoản chi phí này sang tài sản ngắn hạn.



Sau khi phân loại lại như trên, tổng Tài sản ngắn hạn của Tập đoàn tại ngày 31/12/2024 là 2.053,7 tỷ đồng trong khi Nợ ngắn hạn của Tập đoàn tại ngày 31/12/2024 là 4.003,6 tỷ đồng (trong đó chủ yếu là khoản nợ 2.882,8 tỷ đồng để phục vụ thi hành án). Như đã nêu tại thuyết minh số 41.2, điều này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Tuy nhiên, Ban Lãnh đạo Tập đoàn đã nhận biết vấn đề này và đã lên kế hoạch kinh doanh, kế hoạch dòng tiền trong năm 2025 và các năm tiếp theo. Ban Lãnh đạo Tập đoàn tin tưởng Tập đoàn vẫn đảm bảo thanh toán các nghĩa vụ nợ đến hạn và duy trì khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn trong tương lai. Theo đó, Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Tập đoàn vẫn được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

Giải trình của Công ty như sau: Hiện nay công ty vẫn đang triển khai thực hiện các bước thủ tục nhằm hoàn thiện hồ sơ pháp lý của Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển theo quy định hiện hành song song với triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng cho phần diện tích còn lại. Cơ quan Thi hành án đang kê biên tài sản là một số hồ sơ gốc đền bù giải phóng mặt bằng của dự án để phục vụ cho việc đảm bảo thi hành án liên quan đến số tiền 2.882,8 tỷ đồng (Kiểm toán viên đã tiếp cận được hồ sơ bản gốc này tại Cơ quan thi hành án). 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 5.360.883.910.704 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 hợp nhất khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

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 41.2 trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. Mặt khác, trong năm tài chính 2024, Tập đoàn có dòng tiền hoạt động kinh doanh là dương (là +86,36 tỷ đồng); Lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn là dương (là +83,1 tỷ đồng); vốn chủ sở hữu là dương (là +4.576,5 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 trước và sau kiểm toán 2024, cũng như giải trình các nội dung “Vấn đề cần nhấn mạnh” trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN QUỐC CƯỜNG