



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Trụ sở chính: 173 Xuân Thủy Quận Cầu Giấy Hà Nội

Điện thoại : 04.3.7950595

Fax: 04.3.7950099

Email: lgl-hn@longgiangland.com.vn

Website: longgiangland.com.vn

Số: 119/2023/CV-LGL
(V/v: Giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ)

Hà Nội, ngày 30 tháng 08 năm 2023

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở giao dịch chứng khoán Thành phố HCM**

Căn cứ Quy định tại điều 14 thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ tài chính về “Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán”

Công ty chúng tôi xin giải trình về ý kiến kiểm toán ngoại trừ trên Báo cáo tài chính và Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2023 như sau:

❖ Ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

1. “Công ty ký Hợp đồng nguyên tắc (“HĐNT”) ngày 15/11/2022 với CTCP Minh Phát để đảm bảo cho việc sẽ giao kết Hợp đồng hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Khu biệt thự Rivera Park Mũi Né tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (“Dự án”). Thực hiện thỏa thuận theo Phụ lục số 01 ngày 15/11/2022 và Phụ lục số 02 ngày 28/12/2022, Công ty đã chuyển cho CTCP Minh Phát giá trị bảo đảm thực hiện HĐNT đợt 1 là 155 tỷ VND, đợt 2 là 210 tỷ VND. Khi CTCP Minh Phát đủ điều kiện huy động vốn theo quy định của pháp luật, các bên thống nhất sẽ chuyển đổi tiền đảm bảo thực hiện HĐNT thành vốn góp của Công ty tại Hợp đồng hợp tác thực hiện Dự án. Tại thời điểm lập báo cáo kiểm toán này đang triển khai công tác pháp lý, tuy nhiên Dự án vẫn chưa có phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc, chưa có Giấy phép đầu tư. Chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính hợp lý của số dư đảm bảo thực hiện HĐNT tại ngày 31/12/2022, số tiền 365 tỷ VND, do không có thông tin và không có cơ sở để đánh giá kế hoạch huy động và sử dụng vốn của CTCP Minh Phát, tính pháp lý và tính khả thi của Dự án”.

Giải trình:

Dự án Khu biệt thự Rivera Park Mũi Né tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận có diện tích 11,6 ha hiện đã cơ bản hoàn thành công tác GPMB. Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho lô đất có diện tích 9,4 ha. Phần diện tích còn lại Công ty Minh phát đang thực hiện thủ tục đất đai theo quy định. Vị trí Dự án nằm trong khu vực trung tâm của khu vực Mũi Né – Phan Thiết, nơi có các dự án du lịch đang thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư do việc gia tăng giá trị của bất động sản trong thời gian vừa qua cũng như trong thời gian sắp tới.

Bên cạnh đó do việc phát triển của cơ sở hạ tầng tại địa bàn tỉnh Bình Thuận như hoàn thành đường cao tốc Dầu Giây - Phan Thiết, hoàn thiện sân bay Phan Thiết, triển khai một số tuyến đường giao thông liên vùng nên tiềm năng phát triển của khu vực ngày càng được gia tăng.

Trong thời gian vừa qua Công ty Minh Phát đã nỗ lực thực hiện một số công việc như:

- Thực hiện công tác hoàn thiện thủ tục đất của dự án.
- Hoàn thành thủ tục ký quỹ đảm bảo dự án với số tiền 26 tỷ VND.
- Thuê đơn vị tư vấn nước ngoài hoàn thành đồ án ý tưởng quy hoạch của dự án.

- Lập và nộp hồ sơ để xin phê duyệt QH chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án.
- Hoàn thành công tác trồng cây xanh, xây dựng các hạng mục phụ trợ như nhà văn phòng, hàng rào bảo vệ của dự án.

Thời gian vừa qua do nhiều yếu tố khách quan và bất khả kháng nên tiến độ của dự án không đạt như kế hoạch đề ra. Chúng tôi đã thường xuyên bàn bạc và đưa ra các giải pháp tích cực để triển khai một số nội dung công việc theo kế hoạch của dự án.

Trong thời gian tới, chúng tôi sẽ cùng với Công ty Minh Phát để triển khai một số việc cụ thể như:

- Trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án, dự kiến hoàn thành trước Quý III/2023.
- Hoàn thiện các thủ tục về chứng nhận đầu tư, dự kiến hoàn thành trong Quý III/2023.
- Liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện thủ tục về đất của dự án, dự kiến hoàn thành trước Quý IV/2023.
- Hoàn thiện các thủ tục để xin cấp phép xây dựng cuối Quý IV/2023.

Chúng tôi sẽ nỗ lực hết sức và phối hợp chặt chẽ với Công ty Minh Phát nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án và sử dụng có hiệu quả nguồn vốn hợp tác đầu tư.

2. ***“Trong kỳ, Công ty trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản nợ phải thu quá hạn và được Công ty đánh giá không có khả năng thu hồi, số tiền 49.934.005.294 VND. Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về căn cứ đánh giá khả năng thu hồi của Công ty, do đó, chúng tôi không thể đưa ra kết luận về tính phù hợp của chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi nêu trên, cũng như ảnh hưởng của vấn đề này đến các khoản mục có liên quan trong Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (nếu có)”.***

- Các khoản phải thu khó đòi này đã được công ty trình bày trên thuyết minh báo cáo tài chính tại các kỳ báo cáo trước. Số tiền trích lập dự phòng trong kỳ là 49.934.005.294 VND bao gồm các khoản phải thu từ việc công ty cho một số cá nhân vay vốn và tạm ứng tiền cho cá nhân để triển khai thực hiện các dự án của công ty trong giai đoạn 2017-2022. Ban lãnh đạo công ty đã tăng cường các biện pháp thu hồi công nợ, tuy nhiên đến thời điểm 30/06/2023 các khoản công nợ phải thu này được xác định là khó có khả năng thu hồi. Do vậy, tại kỳ báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2023, Ban Giám đốc công ty dựa trên nguyên tắc thận trọng đã thực hiện trích lập dự phòng cho các khoản công nợ phải thu khó đòi căn cứ vào khả năng thu hồi công nợ trên.

❖ **Ý kiến nhấn mạnh:**

“Không phủ nhận kết luận đã nêu, chúng tôi lưu ý người đọc đến các thuyết minh sau đây trong Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính: (i) Thuyết minh số V.3, V.4 về các khoản nợ phải thu khách hàng và trả trước cho người bán đã quá hạn nhưng được Công ty đánh giá vẫn có khả năng thu hồi; (ii) Thuyết minh số V.3 về việc Công ty đã gia hạn thanh toán công nợ phải thu tiền chuyển nhượng Cổ phần CTCP Minh Phát; (iii) Thuyết minh số V.15 về việc Công ty đã bị cưỡng chế hóa đơn từ ngày 08/6/2020 và tại thời điểm 30/6/2023 vẫn đang có các khoản thuế chậm nộp, phạt chậm nộp”.

(i) Thuyết minh số V.3, V.4 về các khoản nợ phải thu khách hàng và trả trước cho người bán đã quá hạn nhưng được Công ty đánh giá vẫn có khả năng thu hồi: Ban lãnh đạo công ty vẫn đang tích cực làm việc với các đối tác để sớm thu hồi khoản công nợ nêu trên.

(ii) Thuyết minh số V.3 về việc Công ty đã gia hạn thanh toán công nợ phải thu tiền chuyển nhượng Cổ phần CTCP Minh Phát: Trước tác động suy giảm của nền kinh tế nói chung, đối tác nhận chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát cũng gặp không ít khó khăn về tài chính nên chưa thể thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng kỳ hạn của Hợp đồng. Do vậy, trong kỳ Công ty và đối tác đã ký phụ lục gia hạn thanh toán.

(iii) Thuyết minh số V.15 về việc Công ty đã bị cưỡng chế hóa đơn và tại thời điểm vẫn đang có các khoản thuế chậm nộp, phạt chậm nộp” chúng tôi xin giải trình như sau:

Do Chúng tôi chưa nhận được khoản thanh toán giá trị đầu tư xây dựng công trình (288 căn hộ với giá trị hợp đồng tạm tính là 252 tỷ đồng) từ Ủy ban nhân dân Tp. Hồ Chí Minh dẫn tới tình hình tài chính của Công ty gặp rất nhiều khó khăn và chưa thể hoàn thành nghĩa vụ với Ngân sách nhà nước. Chúng tôi đã và đang nỗ lực làm việc với các Cơ quan chức năng để sớm nhận được khoản tiền trên và hoàn thành nghĩa vụ với nhà nước.

Đồng thời, theo quy định của Luật Quản lý thuế 38/2019/QH14 và Thông tư 80/2021/TT-BTC, khoản nợ ngân sách của công ty chúng tôi thuộc trường hợp: Đơn vị sử dụng ngân sách nhà nước chưa thanh toán cho người nộp thuế dẫn tới người nộp thuế không có nguồn tài chính để thực hiện nghĩa vụ với cơ quan Nhà Nước. Vì vậy, chúng tôi đã và đang nỗ lực tổng hợp hồ sơ theo quy định để đề xuất việc gia hạn nợ và không tính tiền chậm nộp trong thời gian chưa nhận được khoản thanh toán từ ngân sách Nhà nước.

Trong thời gian này, để duy trì hoạt động SXKD chúng tôi vẫn thực hiện đề xuất cấp hóa đơn khi phát sinh theo quy định.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP, KT./

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Hà