



**LONG GIANG**  
LAND

**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: [lg1-hn@longgiangland.com.vn](mailto:lg1-hn@longgiangland.com.vn)

Website: [longgiangland.com.vn](http://longgiangland.com.vn)

Số: 4.9.1.2221/CTN - LGL

Hà Nội, ngày 3 tháng 04 năm 2021

V/v: Giải trình chênh lệch số liệu và ý kiến ngoại trừ

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

**Căn cứ:**

- Báo cáo tài chính và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.
- Báo cáo tài chính và Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C- Chi nhánh Hà Nội.

Công ty chúng tôi xin giải trình về chênh lệch số liệu và ý kiến ngoại trừ trên báo cáo tài chính năm 2020 trước và sau kiểm toán như sau:

### **1. Chênh lệch số liệu trước và sau khi soát xét:**

#### **1.1 Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020 giảm 2,9 tỷ đồng so với Báo cáo tài chính tự lập do:**

- Giá vốn: Trong kỳ tập hợp bổ sung các chi phí do Công ty Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương góp vốn vào dự án Vũ Trọng Phụng để xác định giá thành hàng hóa bất động sản thuộc dự án này số tiền là: 2 tỷ đồng.

- Doanh thu tài chính: Ghi giảm khoản cổ tức được chia từ Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera số tiền 0,9 tỷ; giảm số tiền dự thu đã trích trước 6 tháng đầu năm 1 tỷ; bù trừ doanh thu tài chính và chi phí tài chính khoản chuyển nhượng phần vốn góp Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai số tiền 34,6 tỷ; Phân loại doanh thu chuyển nhượng phần vốn góp dự án Việt Hưng sang thu nhập khác số tiền 129,5 tỷ; ghi nhận bổ sung lãi từ các khoản cho vay số tiền 0,5 tỷ.

- Chi phí tài chính: Bù trừ doanh thu tài chính và chi phí tài chính khoản chuyển nhượng phần vốn góp Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai số tiền 34,6 tỷ; khoản chuyển nhượng phần vốn góp dự án Việt Hưng số tiền: 21,5 tỷ; hoàn nhập chi phí dự phòng công ty Rivera Hà Nội số tiền 0,5 tỷ; hoàn nhập dự phòng Công ty Cổ phần Bất động sản May theo Việt Hưng số tiền 3,5 tỷ

- Thu nhập khác: Phân loại khoản doanh thu chuyển nhượng phần vốn góp Việt Hưng từ doanh thu tài chính sang thu nhập khác số tiền 108 tỷ

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung là 2,6 tỷ.

#### **1.2 Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020 tăng 1,3 tỷ đồng so với Báo cáo tài chính hợp nhất tự lập do ảnh hưởng của báo cáo tài chính kiểm toán Công ty CPĐT và PTĐT Long Giang riêng lẻ.**

### **2. Giải trình về cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ:**

#### **2.1. Về cơ sở thứ nhất:**

- **Ý kiến của công ty kiểm toán:** Trong năm, Công ty đã ước tính và tập hợp bổ sung các chi phí do Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương góp vào Dự án Vũ



Trọng Phụng để xác định lại giá thành hàng hóa bất động sản thuộc dự án này, số tiền khoảng 41,5 tỷ VND. Các chi phí bổ sung này được Công ty phân bổ cho diện tích các căn hộ đã bán trong năm 2020 và diện tích các căn hộ chưa bán tại 31 tháng 12 năm 2020. Theo đánh giá của chúng tôi, giá trị này cần được phân bổ cho tổng diện tích của toàn dự án (bao gồm cả số căn hộ đã bán năm 2019 trở về trước) và cần áp dụng hạch toán hồi tố theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 29 để xác định lại kết quả kinh doanh các năm trước. Nếu thực hiện điều chỉnh hồi tố, chỉ tiêu “Giá vốn hàng bán” kỳ này sẽ giảm khoảng 38,6 tỷ VND; Số dư “Hàng tồn kho” cuối kỳ và đầu kỳ giảm/tăng lần lượt là 2,6 tỷ VND/2,7 tỷ VND. Các khoản mục chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp, lợi nhuận trước thuế và sau thuế sẽ thay đổi tương ứng.

- **Ý kiến giải trình của chúng tôi như sau:** Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh 396A/HTKD ngày 15/10/2009 về việc “Hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội”, Công ty Cổ phần Tu bổ Di tích và Thiết bị văn hóa Trung Ương (Vinaremon) ủy quyền cho Công ty chúng tôi làm chủ đầu tư thực hiện dự án. Công ty Vinaremon được quyền nhận và sở hữu đối với 01 tầng trên cùng (tầng 4) của khối văn phòng dịch vụ của Dự án. Tuy nhiên, đến kỳ kế toán này việc bàn giao giữa 2 Bên mới được thực hiện, Công ty chúng tôi mới đủ điều kiện ghi nhận các khoản mục liên quan. Dẫn tới Công ty kiểm toán có ý kiến ngoại trừ về kỳ ghi nhận như trên.

## 2.2 Về cơ sở thứ hai:

- **Ý kiến của công ty kiểm toán:**

Chúng tôi không được tiếp cận hồ sơ, chứng từ kế toán của Công ty liên kết - Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long để thực hiện thủ tục kiểm toán phục vụ mục đích đánh giá số liệu của Công ty liên kết này được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu, trong đó bao gồm số lãi lỗ phát sinh trong năm nay (số tiền 816.156.898 VND) và lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư (số tiền 1.054.534.995 VND) (*mục V.2b Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính*). Do đó, chúng tôi không thể đưa ra kết luận về tính chính xác, tính đầy đủ của số lãi/lỗ cần ghi nhận tại Công ty liên kết này, cũng như ảnh hưởng (nếu có) đến các khoản mục có liên quan trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Tập đoàn.

- **Ý kiến của chúng tôi như sau:**

Trong kỳ kế toán, chúng tôi đã liên hệ với Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long để thực hiện thủ tục kiểm toán số liệu kế toán. Tuy nhiên, dịch Covid – 19 bùng phát đã ảnh hưởng rất lớn tới nền kinh tế nói chung và hoạt động SXKD của các công ty nói riêng. Do đó, tại thời điểm phải Hợp nhất BCTC kiểm toán của Công ty chúng tôi, Công ty Hạ Long vẫn chưa hoàn thành phát hành Báo cáo kiểm toán kịp thời theo quy định, dẫn tới sự việc như trên. Chúng tôi sẽ làm việc với Công ty Hạ Long để khắc phục vấn đề trên vào kỳ BCTC năm 2021.

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

### Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu KT./.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PTĐT LONG GIANG



TỔNG GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Mạnh Hà