



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: lgl-hn@longgiangland.com.vn

Website: longgiangland.com.vn

Số: ~~TT~~../2024/CV-LGL

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 năm 2024

(V/v: Giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ)

**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 kiểm toán năm 2023 như sau:

1. “Tại ngày 31/12/2023, Công ty đang theo dõi khoản đặt cọc đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc (“HĐNT”) với Công ty Cổ phần Minh Phát, số tiền 366.400.000.000 VND (Thuyết minh Báo cáo tài chính số V.6a). Đây là số đặt cọc đã chuyển cho Công ty Cổ phần Minh Phát từ năm 2022 để đảm bảo cho việc 02 bên 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”). Khi Công ty Cổ phần 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, Dự án chưa hoàn thành các thủ tục pháp lý, chưa được cấp Giấy chứng nhận đầu tư, do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính trung thực, hợp lý của số dư đảm bảo thực hiện HĐNT nêu trên và không thể đánh giá liệu số tiền đã chuyển cho Công ty Cổ phần Minh Phát có được sử dụng phục vụ mục đích của Dự án hay không”.

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.
- Hoàn thành phê duyệt quy hoạch 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 phối hợp cùng với Công ty Minh Phát để triển khai một số việc cụ thể như:

- Hoàn thiện các thủ tục về chứng nhận đầu tư, dự kiến hoàn thành trong Quý III/2024.
- 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/2024.
- Hoàn thiện các thủ tục để xin cấp phép xây dựng cuối Quý IV/2024.

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. **“Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đưa ra ý kiến về chi phí thi công hoàn thiện hạ tầng, các hạng mục phát sinh, sửa chữa, bảo hành dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn đang trích trước vào “Chi phí phải trả”, số tiền 15.582.894.018 VND nhưng chưa có đủ hồ sơ, căn cứ thích hợp (Thuyết minh Báo cáo tài chính số V.18).”**

Giải trình:

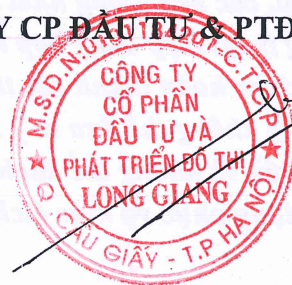
Các khoản chi phí này thuộc trách nhiệm và nghĩa vụ của công ty chúng tôi đối với các chủ sở hữu tại dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn. Chúng tôi sẽ làm việc với nhà thầu thi công và đơn đốc để hoàn tất hồ sơ làm cơ sở thanh toán trong 6 tháng đầu năm 2024.

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

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PTĐT LONG GIANG

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP, KT./



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Hà