



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

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

Số: 329/2020/ CV-LGL

Hà Nội, ngày 31 tháng 08 năm 2020

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 6 tháng đầu 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 soát xét 6 tháng đầu 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 giữa niên độ 6 tháng đầu năm 2020 trước và sau soát xét như sau:

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

**1.1 Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2020 giảm 53,4 tỷ đồng so với Báo cáo tài chính tự lập do:**

- 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: 38,2 tỷ đồng.
- Kết chuyển bổ sung giá vốn các căn hộ dự án 69 Vũ Trọng Phụng đã bàn giao hạch toán doanh thu 6 tháng đầu năm số tiền là: 7,7 tỷ đồng, hạch toán chia lợi nhuận bổ sung từ lợi nhuận sau thuế dự án Thành Thái số tiền là: 2,2 tỷ đồng.
- Trích lập dự phòng các khoản đầu tư dài hạn theo báo cáo tài chính công ty con, công ty liên kết số tiền: 1,2 tỷ đồng, hủy bút toán ghi nhận cổ tức từ Công ty Xuân Thủy số tiền: 1,1 tỷ
- Kết chuyển bổ sung chi phí lãi vay Quý 1/2020 số tiền: 2,5 tỷ đồng; kết chuyển bổ sung chi phí khấu hao tài sản cố định số tiền: 1,9 tỷ đồng...
- Điều chỉnh giảm số thuế phải nộp: 1,7 tỷ đồng

**1.2 Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2020 giảm 52,3 tỷ đồng so với Báo cáo tài chính hợp nhất tự lập do ảnh hưởng của báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 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 kỳ, 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 39,4 tỷ VND. Các chi phí bổ sung này được Công ty phân bổ cho diện tích các căn hộ đã bán trong 6 tháng đầu năm 2020 và diện tích các căn hộ chưa bán tại 30 tháng 6 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

chính hồi tố, chỉ tiêu “Giá vốn hàng bán” kỳ này sẽ giảm khoảng 36,4 tỷ VND; Số dư “Hàng tồn kho” cuối kỳ và đầu kỳ giảm/tăng lần lượt là 2,6 tỷ VND/3,0 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 Đầu tư Bất động sản 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 coi như thu hồi vốn góp, không tính vào lợi nhuận được hưởng. Tuy nhiên, đến kỳ kế toán này chúng tôi mới tính và tập hợp được giá trị xây dựng của diện tích nói trên để xác định lại giá thành hàng hóa bất động sản thuộc dự án này, để không ảnh hưởng đến số liệu đã công bố thông tin trước đó, chúng tôi đã hạch toán khoản chi phí này vào kỳ này, nên dẫn đến ý kiến ngoại trừ của kiểm toán đưa ra.

## 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 con - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May thêu Việt Hưng để thực hiện thủ tục kiểm toán hoặc soát xét số liệu phục vụ mục đích đánh giá số trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư vào Công ty con cần ghi nhận trong Báo cáo tài chính giữa niên độ. Bảng cân đối kế toán giữa niên độ của Công ty con này tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 đang phản ánh số dư “Tài sản thiếu chờ xử lý” là 7.072.533.511 VND. Chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính chính xác, tính đầy đủ của số dư dự phòng đầu tư dài hạn đối với Công ty con này tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, số tiền 1.186.888.992 VND (mục V.2c Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ).

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 hoặc soát xét số liệu phục vụ mục đích đánh giá số trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư vào Công ty liên kết cần ghi nhận trong Báo cáo tài chính giữa niên độ. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính chính xác, tính đầy đủ của số dư dự phòng đầu tư dài hạn đối với Công ty liên kết này tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, số tiền 1.047.696.975 VND (mục V.2c Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ)

• **Ý kiến của chúng tôi như sau:**

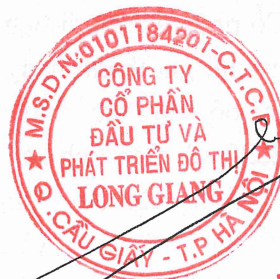
Trong kỳ kế toán, chúng tôi đã liên hệ với Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May thêu Việt Hưng và Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long để thực hiện thủ tục kiểm toán hoặc soát xét số liệu kế toán. Tuy nhiên, dịch Covid – 19 bùng phát đã ảnh hưởng rất lớn tới nền kinh tế nói chung và hoạt động SXKD của các công ty nói riêng, do đó hai công ty trên chưa ký được hợp đồng kiểm toán để thực hiện thủ tục soát xét số liệu 6 tháng đầu năm 2020. Hai đơn vị sẽ thực hiện dự kiến vào Quý 3/2020.

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 KT./.



TỔNG GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Mạnh Hà