



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

Website: longgiangland.com.vn

Số:

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2022

V/v: Giải trình chênh lệch số liệu

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

Căn cứ:

- 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”
- Báo cáo tài chính và Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C- Chi nhánh Hà Nội.
- Báo cáo tài chính và Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang đã được kiểm toán 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 lợi nhuận sau thuế cùng kỳ trên báo cáo tài chính và báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

TT	Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022	Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021	Thay đổi	
				Số tiền	Tỷ lệ
1	Lợi nhuận sau thuế BCTC	8.643.495.269	12.015.451.597	(3.371.956.328)	(28%)
2	Lợi nhuận sau thuế BCTC hợp nhất	7.029.332.183	4.599.153.338	2.430.178.845	53%

1. Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 giảm 3,4 tỷ đồng tương đương giảm 28% so với báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021 do các nguyên nhân sau:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng cung cấp dịch vụ giảm 2,2 tỷ
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 18,7 tỷ. Chi phí tài chính giảm 7,7 tỷ.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 3,8 tỷ. Chi phí bán hàng tăng 0,2 tỷ
- Lợi nhuận khác tăng 15 tỷ. Thuế TNDN tăng 1,2 tỷ

2. Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022 tăng 2,4 tỷ đồng tương đương tăng 53% so với báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021 nguyên nhân do:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 1 tỷ.
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 13 tỷ. Chi phí tài chính giảm 0,4 tỷ.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 2,6 tỷ.
- Lợi nhuận khác tăng 15,4 tỷ. Thuế TNDN phải nộp tăng 3,8 tỷ

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

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP, KT.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PTĐT LONG GIANG



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Hà



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:

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

V/v: Giải trình chênh lệch số liệu

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

Căn cứ:

- 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”
- Báo cáo tài chính và Báo cáo tài chính hợp nhất tự lập năm 2022 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 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang đã được kiểm toán 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 trên báo cáo tài chính và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 trước và sau kiểm toán như sau:

STT	Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022	Báo cáo tài chính tự lập năm 2022	Thay đổi	
				Số tiền	Tỷ lệ
1	Lợi nhuận sau thuế BCTC	8.643.495.269	20.925.983.618	(12.282.488.349)	(59%)
2	Lợi nhuận sau thuế BCTC hợp nhất	7.029.332.183	13.017.808.685	(5.988.476.502)	(46%)

1. Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 giảm 12,3 tỷ đồng tương đương giảm 59% so với báo cáo tài chính tự lập nguyên nhân do:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 1,3 tỷ do kết chuyển bổ sung chi phí bảo hành dự án 69 Vũ Trọng Phụng.
- Chi phí tài chính tăng 9,8 tỷ do hạch toán bổ sung chi phí lãi khoản đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư các sản phẩm bất động sản.
- Chi phí thuế TNDN phải nộp tăng 1,1 tỷ do loại chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN.

2. Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022 giảm 6 tỷ đồng tương đương giảm 46% so với báo cáo tài chính tự lập năm 2022 nguyên nhân do:

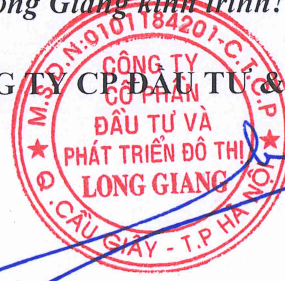
- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 4 tỷ do ảnh hưởng từ việc hạch toán phần chuyển nhượng sản thương mại văn phòng Rivera Park Hà Nội khi thoái vốn công ty con.
- Doanh thu tài chính tăng 3,2 tỷ. Chi phí bán hàng tăng 0,8 tỷ.
- Chi phí lãi vay tăng 9,8 tỷ do hạch toán bổ sung chi phí lãi 6 tháng cuối năm 2022 khoản đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư các sản phẩm bất động sản.
- Chi phí thuế TNDN phải nộp tăng 2,6 tỷ do việc tăng ảnh hưởng từ công ty mẹ và tăng lợi nhuận gộp của phần chuyển nhượng sản thương mại văn phòng Rivera Park Hà Nội

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



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: 34./2023/CV-LGL

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

(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 kiểm toán năm 2022 và Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022 như sau:

❖ **Ý kiến kiểm toán ngoại trừ:**

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 bảo đảm 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.

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