



LONG GIANG
LAND

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020





VỮNG VÀNG TRONG THÁCH THỨC

CAM KẾT VỀ TÍNH CHÍNH XÁC VÀ TRUNG THỰC CỦA BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020

“Minh bạch - Chuyên nghiệp - Nhân văn” là những giá trị quan trọng mà Long Giang Land kiên định hướng tới, là triết lý kinh doanh và kim chỉ nam cho mọi hoạt động của công ty. Với mục tiêu mang đến cho Cổ đông, Nhà đầu tư và các Bên liên quan những thông tin trung thực, kịp thời, đầy đủ và minh bạch, Chúng tôi cam kết:

1. Các nội dung được trình bày trong Báo cáo thường niên 2020 đáp ứng đầy đủ các yêu cầu theo quy định về Công bố thông tin của cơ quan ban ngành và hướng tới các tiêu chuẩn cao hơn theo thông lệ quốc tế.
2. Tất cả những thông tin và số liệu được công bố trong Báo cáo thường niên 2020 bao gồm Báo cáo Phát triển bền vững tích hợp đều được thực hiện nghiêm túc để đảm bảo tính trung thực và chính xác.
3. Tất cả những thông tin, số liệu trình bày trong Báo cáo thường niên hợp nhất 2020 được đảm bảo thống nhất với Báo cáo Tài chính 2020 đã được kiểm toán bởi đơn vị kiểm toán độc lập.

Ban Lãnh đạo Long Giang Land luôn nỗ lực trong việc hoàn thiện nội dung và hình thức thể hiện Báo cáo thường niên 2020 để phản ánh chính xác, minh bạch và khoa học các thông tin về chiến lược phát triển, quản trị doanh nghiệp, hiệu quả hoạt động, tình hình tài chính... nhằm đảm bảo tốt nhất quyền lợi của Cổ đông, Nhà đầu tư và các Bên liên quan.

Long Giang Land



THÔNG BÁO MỜI HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Kính gửi: Quý Cổ đông,

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (LGL) trân trọng kính mời Quý Cổ đông đến dự cuộc họp **Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021** vào lúc **8h30** ngày **29/04/2021** (thứ 5) tại **tầng 24, tháp A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội**.

I. Chương trình đại hội

1. Báo cáo hoạt động năm 2020 và kế hoạch hoạt động năm 2021 của Hội đồng quản trị.
2. Báo cáo hoạt động năm 2020 và kế hoạch hoạt động năm 2021 của Ban kiểm soát.
3. Báo cáo Kết quả hoạt động SXKD năm 2020 và Kế hoạch hoạt động SXKD năm 2021 của BGD.
4. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán.
5. Thông qua các Tờ trình của HĐQT, BKS về các vấn đề xin ý kiến ĐHĐCĐ TN năm 2021.
6. Thông qua bầu Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, nhiệm kỳ 2021 – 2026.
7. Thông qua Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty năm 2021.
8. Thông qua việc sửa đổi Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty.
9. Thông qua việc ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT năm 2021.
10. Thông qua việc ban hành Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát.
11. Nội dung khác thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

II. Đăng ký xác nhận và ủy quyền tham dự

- Quý cổ đông không trực tiếp tới tham dự họp có thể ủy quyền cho đại diện tham dự. Quý cổ đông ủy quyền theo mẫu đính kèm, có chữ ký xác nhận (đối với cổ đông là cá nhân) và ký tên, đóng dấu (đối với cổ đông là tổ chức, cơ quan);
- Đề nghị quý cổ đông đăng ký tham dự Đại hội tới Ban tổ chức trước ngày 20 tháng 04 năm 2021 theo thông tin sau: Điện thoại: **024.37950598/95** (gặp Ms. Tú) - Email: **congvanlgl@longgiangland.com.vn**
- Khi đến tham dự Đại hội, đề nghị Quý cổ đông vui lòng mang theo: Thư mời họp/ Giấy Ủy quyền (bản chính), CMTND/CCCD/Hộ chiếu để làm thủ tục đăng ký.
- Chương trình và hồ sơ cuộc họp được công bố chi tiết tại trang web của Công ty: **longgiangland.com.vn**

Trân trọng!

MỤC LỤC

CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

BCTC	Báo cáo tài chính	LG E&C/Long Giang E&C	Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang
BCTN	Báo cáo thường niên	Rivera Homes	Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes
BĐH	Ban Điều hành	M&A	Mua bán và sáp nhập
BĐS	Bất động sản	NHNN	Ngân hàng nhà nước
BGD	Ban Giám đốc	P. TGĐ	Phó Tổng Giám đốc
BKS	Ban Kiểm soát	PTBV	Phát triển bền vững
CBNV	Cán bộ nhân viên	Q. TGĐ	Quyển Tổng Giám đốc
CĐ	Cao đẳng	QL	Quản lý
CNTT	Công nghệ thông tin	ROA	Khả năng sinh lời trên Tổng tài sản
CP	Cổ phần	ROE	Khả năng sinh lời trên Vốn chủ sở hữu
ĐH	Đại học	RPHN	Rivera Park Hà Nội
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng Cổ đông	RPSG	Rivera Park Sài Gòn
EPS	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	SGDCK	Sở giao dịch Chứng khoán
GDCK	Giao dịch chứng khoán	SGD	Sàn giao dịch
GDBLQ	Giao dịch bên liên quan	SXKD	Sản xuất kinh doanh
HĐQT	Hội đồng quản trị	TGĐ	Tổng Giám đốc
HNX	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội	TMCP	Thương mại Cổ phần
HSX	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	TMDV	Thương mại Dịch vụ
KS	Khoáng sản	TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
KTT	Kế toán trưởng	TP. HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
LGHN/Long Giang Hà Nội	Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	TVHĐQT	Thành viên Hội đồng quản trị
LGL	Long Giang Land - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang	UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
LGSG/Long Giang Sài Gòn	Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	VAT	Thuế giá trị gia tăng
RI/ Rivera Invest	Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	VCSH	Vốn chủ sở hữu
		VĐL	Vốn điều lệ
		VND	Việt Nam đồng
		VSD	Trung tâm Lưu ký Chứng khoán

13 CHƯƠNG 01 - THÔNG TIN CHUNG VỀ LONG GIANG LAND

- 14 Thông tin khái quát về công ty
- 26 Những chỉ số tài chính nổi bật 2020 (KPIs)
- 30 Sự kiện tiêu biểu 2020
- 34 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 38 Định hướng phát triển
- 56 Các rủi ro

60 CHƯƠNG 02 - TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020

- 62 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020
- 65 Tổ chức và nhân sự
- 74 Tình hình đầu tư & tình hình thực hiện các dự án
- 84 Tình hình tài chính
- 90 Cơ cấu cổ đông

95 CHƯƠNG 03 - BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

- 96 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- 98 Tình hình tài chính
- 102 Báo cáo công tác phát triển dự án
- 104 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 106 Hoạt động của Công ty con, Công ty liên kết
- 110 Đóng góp đối với cộng đồng
- 112 Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021

116 CHƯƠNG 04 - ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA LONG GIANG LAND

- 118 Đánh giá công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Long Giang Land năm 2020
- 124 Định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2021

127 CHƯƠNG 05 - QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 129 Hội đồng quản trị
- 138 Ban Kiểm soát
- 146 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGD, BKS
- 148 Báo cáo đánh giá tình hình quản trị công ty theo thẻ điểm quản trị công ty khu vực ASEAN

166 CHƯƠNG 06 - BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 168 Tổng quan về báo cáo phát triển bền vững
- 170 Cấu trúc quản trị cho phát triển bền vững
- 171 Hiệu quả của hoạt động phát triển bền vững

177 CHƯƠNG 07 - BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

- 178 Báo cáo của Chủ tịch HĐQT
- 182 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 184 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 188 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 189 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 191 Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

239 THÔNG TIN LIÊN HỆ

LONG GIANG LAND

➤ Thông điệp của Chủ tịch



Kính thưa Quý cổ đông, các nhà đầu tư, đối tác và khách hàng của Long Giang Land.

Năm 2020 vừa qua là một năm khó khăn với không chỉ Long Giang Land mà còn với cả nền kinh tế Việt Nam nói chung khi tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế bị kéo xuống mức thấp nhất trong 10 năm trở lại đây. Dịch Covid-19 và đặc thù chu kỳ dòng tiền trong hoạt động đầu tư kinh doanh đã trở thành khó khăn kìm hãm động đến tình hình tài chính và hoạt động sản xuất kinh doanh của Long Giang Land, đặt Công ty vào trong bối cảnh và điều kiện vận hành nhiều thách thức.

Khó khăn là vậy nhưng 2020 cũng là năm chứng kiến sự nỗ lực, bền bỉ và ý chí vươn lên của Long Giang Land. Toàn bộ Ban Lãnh đạo và CBNV trong Công ty đã đồng lòng, sẻ chia để cùng nhau vượt qua mọi khó khăn: những vướng mắc về tài chính từng bước được tháo gỡ, đảm bảo sự vận hành ổn định của bộ máy tổ chức; công tác đào tạo được duy trì, góp phần nâng cao năng lực và kỹ năng chuyên môn cho đội ngũ nhân sự; công tác hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án mới được rất ráo triển khai, làm tiền đề để Long Giang Land duy trì tốc độ phát triển trong giai đoạn 2021-2025. Trong năm qua, dự án Rivera Park Cần Thơ và Rivera Premier Hạ Long đã hoàn thành phê duyệt Quy hoạch 1/500; các hạng mục phụ trợ, công tác chuẩn bị kinh doanh dự án mới được chuẩn bị bài bản. Bên cạnh đó, Long Giang Land cũng tích cực nghiên cứu, xúc tiến để xuất đầu tư thêm 01 dự án mới có quy mô hàng trăm ha đất, hứa hẹn sẽ là dự án chính thức tiếp theo đứng trong danh mục đầu tư của Công ty.

Thưa Quý cổ đông, các nhà đầu tư, đối tác và khách hàng!

Năm 2021, được dự báo sẽ là một năm nền kinh tế Việt Nam nói chung sẽ phải tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức trong bối cảnh dịch Covid-19 đang diễn biến thất thường, nền kinh tế có độ mở lớn và chịu tác động đan xen nhiều mặt bởi tình hình quốc tế ngày càng phức tạp. Thị trường bất động sản sau một năm 2020 trải qua nhiều cung bậc thăng - trầm cũng sẽ phải đối mặt với nhiều trở lực trong quá trình phục hồi do các bất cập của chính sách liên quan đến lĩnh vực bất động sản; những cơ sở pháp lý vẫn chưa "lấp đầy" được khoảng trống của thị trường, sự chậm trễ trong việc triển khai các thủ tục pháp lý đầu tư do ảnh hưởng của chiến dịch chống tham nhũng của Chính phủ... Tuy vậy, thị trường cũng kỳ vọng, "luồng gió mới" được tạo ra từ "nghệ thuật" điều hành của đội ngũ nhân sự cấp cao mới sau thành công của Đại hội Đảng XIII sẽ trở thành động lực quan trọng góp phần thúc đẩy sự tăng trưởng của nền kinh tế nói chung và đà phục hồi của thị trường bất động sản nói riêng.

Với Long Giang Land, song song với những khó khăn vẫn còn tồn tại, năm 2021 dự kiến sẽ là một năm hoạt động SXKD của công ty từng bước đón nhận thêm nhiều tín hiệu khởi sắc. Trong năm 2021, các mục tiêu quan trọng hàng đầu của Long Giang Land là hoàn thành thủ tục pháp lý để được thanh toán 300 tỷ đồng giá trị lô C dự án Thành Thái và khởi công ít nhất 02 dự án mới, dự kiến là dự án Rivera Park Cần Thơ và dự án Rivera Premier Hạ Long, tạo tiền đề để Công ty gia tăng doanh thu và lợi nhuận trong năm 2021 và những năm tiếp theo.

Để đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty trong giai đoạn mới, trong năm 2021 Long Giang Land cũng sẽ tập trung nâng cao năng lực của bộ máy quản lý điều hành thông qua việc: Áp dụng hệ thống tài liệu quản trị nội bộ và đưa văn hoá Long Giang vào thực tế hàng ngày; áp dụng ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý điều hành; duy trì công tác đào tạo nội bộ và đào tạo bên ngoài để nâng cao năng lực của đội ngũ nhân sự cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý Công ty.

Thưa Quý cổ đông, các nhà đầu tư, đối tác và khách hàng!

2021 là một năm đặc biệt bởi đây là năm Long Giang Land đón chào kỷ niệm 20 năm thành lập Công ty. Mặc dù bối cảnh thị trường trong năm 2021 được dự báo sẽ nhiều khó khăn, nhưng với những kết quả đã đạt được trong năm 2020, với việc dự báo những khó khăn sẽ phát sinh và chuẩn bị các giải pháp để vượt qua các khó khăn thách thức, với nỗ lực của HĐQT và toàn thể CBNV Long Giang Land, tôi tin tưởng rằng Công ty sẽ đạt được các mục tiêu đã đề ra trong năm 2021, để 2021 sẽ thực sự là một dấu ấn nổi bật trên chặng đường 20 năm xây dựng và phát triển của Long Giang Land, tạo nền tảng và mở ra cho Công ty một hành trình mới với những khát khao và tiềm năng phát triển mạnh mẽ.

Sau cùng, thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc đến Quý cổ đông, các nhà đầu tư, đối tác và khách hàng đã tin tưởng, đồng hành, hợp tác với Long Giang Land trong suốt thời gian vừa qua. Tôi mong rằng sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ của Quý vị trong thời gian sắp tới.

Trân trọng!

Lê Hà Giang
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Chương 01

THÔNG TIN CHUNG VỀ LONG GIANG LAND

14

Thông tin khái quát về công ty

26

Những chỉ số tài chính nổi bật 2020 (KPIs)

30

Sự kiện tiêu biểu 2020

34

Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

38

Định hướng phát triển

56

Các rủi ro

► Thông tin chung

Long Giang Land là thành viên của nhóm Công ty Long Giang - Long Giang Group, bao gồm các Công ty hoạt động trong nhiều lĩnh vực, trong đó có 4 Công ty chủ chốt sau:



Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang - Long Giang Land: Hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực Phát triển các dự án bất động sản.



Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang - Long Giang E&C: Hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực Tổng thầu thi công xây lắp.



Công ty Cổ phần Đầu tư Riviera - Riviera Invest: Hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực Đầu tư và khai thác bất động sản thương mại và du lịch.



Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Riviera Homes - Riviera Homes: Hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực Quản lý bất động sản.

Tên Tiếng Việt

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang

Tên Tiếng Anh

Long Giang Investment and Urban Development Joint-Stock Company

Tên viết tắt

Long Giang Land

Logo



Slogan

Liên kết bền vững

Mã số doanh nghiệp

0101184201 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp ngày 08/10/2001

Vốn điều lệ

515.000.000.000 đồng

Mã cổ phiếu

LGL

Người đại diện theo pháp luật

Ông **Lê Hà Giang** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông **Nguyễn Mạnh Hà** - Chức vụ: Tổng Giám đốc

Thông tin liên hệ:

Địa chỉ: Tầng 25, tháp A, tòa nhà 173 Xuân Thủy - Quận Cầu Giấy - Hà Nội

Điện thoại: (+84-24) 3795 0595/96/97/98/99

Website: longgiangland.com.vn

► Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi

Tầm nhìn

- Xây dựng Long Giang Land trở thành một trong những doanh nghiệp phát triển bất động sản có uy tín hàng đầu Việt Nam.

Sứ mệnh

- Phát triển các sản phẩm bất động sản mang tính nhân văn, hướng đến con người, vì con người;
- Tạo lập các cộng đồng cư dân nhân văn;
- Đóng góp một phần để xây dựng xã hội nhân văn.

Giá trị cốt lõi

- Chất lượng sản phẩm là niềm tự hào của Long Giang Land;
- Sự hài lòng của khách hàng là lợi nhuận của Long Giang Land;
- Long Giang Land là ngôi nhà chung của mọi cán bộ nhân viên trong Công ty;
- Văn hóa doanh nghiệp Long Giang Land là bản sắc của Công ty;
- Đóng góp xã hội là trách nhiệm của Long Giang Land.

➤ Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang - Long Giang Land được thành lập ngày 08/10/2001 Thời gian đầu hoạt động, Long Giang Land được biết đến với tư cách là nhà thầu uy tín trong lĩnh vực nền móng các công trình cao tầng. Công ty đã thi công nhiều công trình quy mô lớn trên cả nước mà tiêu biểu nhất là các dự án: The Manor (Mỹ Đình, Hà Nội); Cherwood Residence (127 Paster, TP Hồ Chí Minh); khách sạn Rex (Quận 1, TP Hồ Chí Minh)...

Bước sang năm 2004, bằng việc ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án Xuân Thủy Tower (173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội), Long Giang Land chính thức trở thành một doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh bất động sản trên thị trường, đánh dấu bước chuyển mình quan trọng trong chiến lược kinh doanh của Công ty.

5 năm sau đó, với nền tảng tài chính, cơ cấu tổ chức và hiệu quả sản xuất - kinh doanh ổn định, Long Giang Land chính thức niêm yết 8 triệu cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán

LGL ngày 08/10/2009. Sự kiện này mở ra một giai đoạn phát triển mới và là tiền đề cho những thành công trong suốt nhiều năm sau đó của Công ty.

Khởi đầu từ việc đầu tư dự án Xuân Thủy Tower, tiếp đó là dự án Mecco Complex (102 Trường Chinh, Đống Đa, Hà Nội), Long Giang Land đã có một bước tiến dài khi cho ra mắt thương hiệu bất động sản Rivera Park của riêng mình với sự xuất hiện của 2 dự án mang thương hiệu Rivera Park đã nhận được sự chú ý của thị trường trong thời gian vừa qua là Rivera Park Hà Nội (69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội) và Rivera Park Sài Gòn (7/28 Thành Thái, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh). Chuỗi dự án mang thương hiệu Rivera Park là kết quả của sự tích lũy kinh nghiệm phát triển trong hơn 15 năm của Long Giang Land. Được xây dựng dựa trên các tiêu chí của một dự án bất động sản cao cấp bao gồm: vị trí đắc địa, thiết kế hợp lý, vật liệu và thiết bị hoàn thiện cao cấp, tiện ích đầy đủ, dịch vụ hoàn hảo, Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn nhanh chóng được khách hàng đón nhận nồng nhiệt và đánh giá cao.

Năm 2017, thương hiệu quản lý bất động sản Rivera Homes - Công ty thành viên trong nhóm Công ty Long Giang được thành lập, giúp Công ty làm chủ quy trình phát triển một dự án bất động sản: phát triển, xây dựng, kinh doanh và quản lý vận hành dự án.

Năm 2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Rivera Invest ra đời và hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, khai thác bất động sản thương mại và du lịch. Với sự góp mặt của Rivera Invest, Long Giang Land đã sở hữu 1 chuỗi giá trị khép kín, hoàn thiện hệ sinh thái trong lĩnh vực bất động sản. Đây cũng là cơ sở để Công ty luôn chủ động và đảm bảo cung cấp những dịch vụ, tiện ích tốt nhất cho khách hàng của mình.

Cũng trong năm 2019, Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang - Long Giang E&C chính thức ra mắt trên cơ sở sáp nhập các Công ty thuộc nhóm Công ty Long Giang hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp. Long Giang E&C được định hướng phát triển thành một tổng thầu thi công xây lắp - D&B có uy tín hàng đầu.

Năm 2020, Công ty tập trung nâng cao năng lực quản trị điều hành, hoàn thành các thủ tục pháp lý nhằm khởi công cũng như phát triển thêm các dự án mới trên địa bàn cả nước như: Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Hạ Long, Cần Thơ, Phan Thiết, Nha Trang, Phú Quốc... để chuẩn bị bước vào giai đoạn phát triển tiếp theo.

Với những thành tựu đã đạt được cùng sự hỗ trợ có hiệu quả, toàn diện từ các Công ty trong nhóm Công ty Long Giang, Long Giang Land đã và đang tiếp tục khẳng định vị thế cạnh tranh trên thị trường như một trong những nhà phát triển bất động sản uy tín hàng đầu. Với tiềm năng sẵn có cùng những kinh nghiệm, thành tựu đã đạt được và cơ sở tài chính vững vàng, mạng lưới đối tác sâu rộng, Long Giang Land cũng hoàn toàn có đủ khả năng và sẽ tiếp tục mang đến thị trường những sản phẩm bất động sản chất lượng cao, mang đậm tính nhân văn để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng, mang lại lợi ích cho cổ đông, đóng góp một phần vào quá trình xây dựng và phát triển của đất nước.



➤ Các dấu mốc nổi bật

2001

- Chính thức thành lập, hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản và thi công xây lắp với vốn điều lệ 30 tỷ đồng.



2006

- Khởi công Dự án Xuân Thủy Tower.
- Ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP Xây dựng và Cơ điện Việt Nam đầu tư dự án Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở 102 Trường Chinh, Hà Nội – Meco Complex với quy mô 21.688 m² đất và hơn 74.000 m² sàn xây dựng.

2010

- Khánh thành Dự án Xuân Thủy Tower.
- Hoàn thành việc tăng Vốn điều lệ lên 200 tỷ đồng.

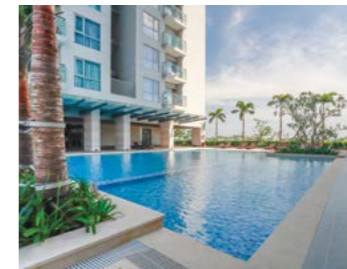


2015

- Chính thức khởi công Dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ, văn phòng và nhà ở 69 Vũ Trọng Phụng, Quận Thanh Xuân, Hà Nội (Dự án Rivera Park Hà Nội) với quy mô 11.234 m² đất và hơn 77.435 m² sàn xây dựng.

2017

- Hoàn thành bàn giao và đưa vào sử dụng dự án Rivera Park Sài Gòn.
- Hoàn thành tăng Vốn điều lệ lên 346 tỷ đồng.
- Ra mắt Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes - Công ty liên kết của Long Giang Land.



2019

- Ra mắt 2 Công ty liên kết của Long Giang Land:
 - Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Rivera Invest hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, khai thác bất động sản thương mại và du lịch.
 - Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang - Long Giang E&C hoạt động trong lĩnh vực tổng thầu thi công xây lắp.

2004

- Chính thức bước vào lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản với việc ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Thương mại Dịch vụ Tràng Thi để đầu tư xây dựng dự án Trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội – Xuân Thủy Tower với quy mô hơn 9.200 m² đất và 60.000 m² sàn xây dựng.



2009

- Chính thức niêm yết 8 triệu cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán LGL.

2014

- Chính thức khởi công Dự án Khu Chung cư Thành Thái, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh (dự án Rivera Park Sài Gòn) với quy mô gần 11.000 m² đất và hơn 88.000 m² sàn xây dựng.



2016

- Ra mắt thương hiệu bất động sản Rivera Park.
- Tổ chức thành công lễ kỷ niệm 15 năm thành lập Công ty.

2018

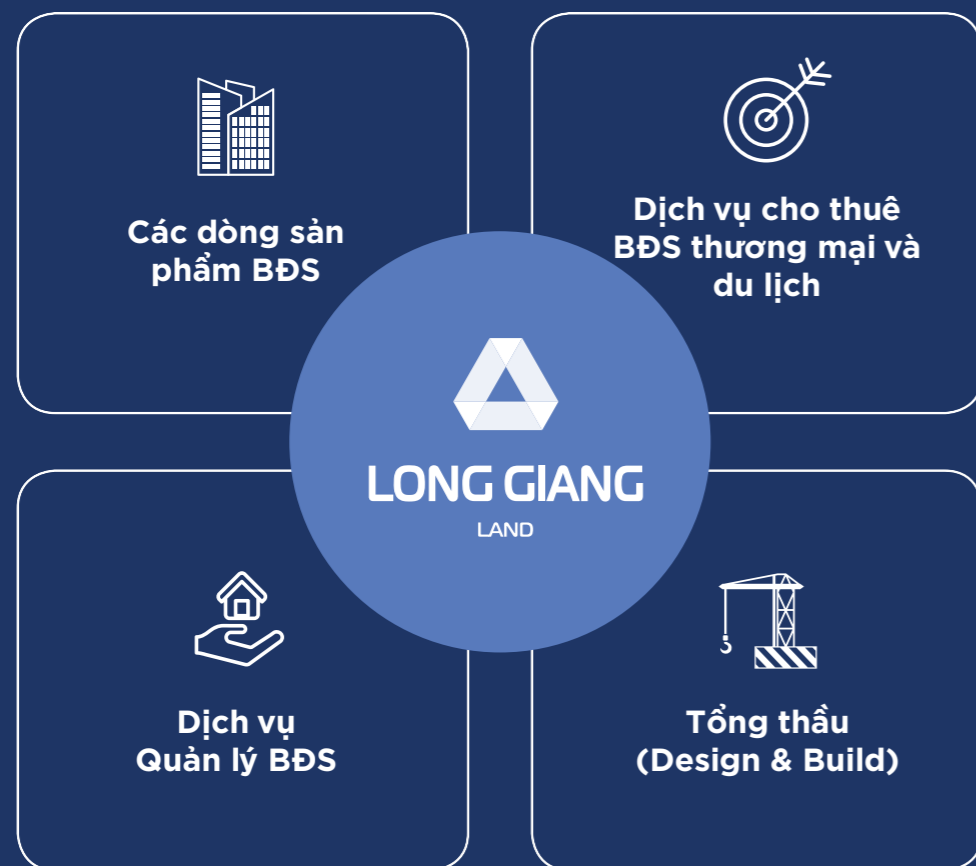
- Hoàn thành bàn giao và đưa vào sử dụng dự án Rivera Park Hà Nội.
- Hoàn thành tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng.



2020

- Hoàn thành tăng vốn điều lệ lên 515 tỷ đồng.

➤ Ngành nghề và địa bàn kinh doanh





Các dòng sản phẩm Bất động sản

RIVERA PREMIER

Đây là thương hiệu dòng sản phẩm hạng sang, dòng sản phẩm cao cấp nhất của Long Giang Land với những dự án sở hữu vị trí đắc địa của các đô thị lớn, được đầu tư những trang thiết bị cao cấp nhất, với những tiện ích đầy đủ nhất, mang đến cho cộng đồng cư dân tinh hoa những trải nghiệm và dịch vụ phong phú, đẳng cấp.

RIVERA PARK

Đây là thương hiệu dòng sản phẩm cao cấp của Long Giang Land với những dự án sở hữu vị trí tương đối đắc địa tại các đô thị lớn, được đầu tư những trang thiết bị cao cấp, với những tiện ích đầy đủ, mang đến cho cộng đồng cư dân những trải nghiệm và dịch vụ phong phú, có chất lượng cao.

RIVERA GARDEN

Đây là thương hiệu dòng sản phẩm trung cấp với mức giá hợp lý của Long Giang Land với những dự án được đầu tư trang thiết bị chất lượng cùng những tiện ích cơ bản và mức giá phù hợp với khả năng thanh toán của đông đảo khách hàng nhưng vẫn đem lại cho cư dân một cuộc sống tiện nghi, thoải mái.



Dịch vụ cho thuê bất động sản thương mại và du lịch

Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Rivera Invest) là Công ty liên kết của Long Giang Land và là một thành viên chủ chốt trong nhóm Công ty Long Giang. Rivera Invest hiện đang sở hữu và quản lý cho thuê 31.500 m2 diện tích sàn văn phòng và trung tâm thương mại tại 3 tòa nhà là: Xuân Thủy Tower (số 173 Xuân Thủy, Quận Cầu Giấy, Hà Nội); Rivera Park Hà Nội (số 69 Vũ Trọng Phụng, Quận Thanh Xuân, Hà Nội) và Rivera Park Sài Gòn (số 7/28 Thành Thái, Quận 10, thành phố Hồ Chí Minh).

Liên kết chặt chẽ và hợp tác toàn diện với Long Giang Land, các loại hình sản phẩm bất động sản Rivera Invest đầu tư và khai thác bao gồm: trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, khách sạn/ căn hộ khách sạn và biệt thự nghỉ dưỡng cho thuê với 3 thương hiệu Rivera Premier, Rivera Park và Rivera Garden. Trong thời gian tới, Rivera Invest sẽ

tiếp tục mở rộng mạng lưới bất động sản thương mại và du lịch gắn với chuỗi các dự án bất động sản mang thương hiệu Rivera trên cả nước, trong đó tập trung ở Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và các thành phố lớn, cung cấp cho khách hàng các sản phẩm và dịch vụ tốt nhất.



Tổng thầu thi công xây lắp (Design and Build):

Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (Long Giang E&C) là Công ty liên kết của Long Giang Land và là một thành viên chủ chốt trong nhóm Công ty Long Giang. Long Giang E&C hoạt động theo định hướng của một tổng thầu thiết kế và thi công trên nền tảng kinh nghiệm xây dựng nhà cao tầng từ nhiều năm trước.

Với sự kế thừa, tiếp nối và phát huy tổng hòa các giá trị, nguồn lực, công nghệ cũng như kinh nghiệm nhiều năm, Long Giang E&C đang có được một khởi đầu vững chắc và ưu thế rất lớn so với các nhà thầu khác trên thị trường. Trong mục tiêu dài hạn của mình, Long Giang E&C sẽ nỗ lực để sớm trở thành một tổng thầu chuyên nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực thiết kế, thi công các tòa nhà cao tầng, phụ trách từ khâu thiết kế, thi công cho đến hoàn thiện và bàn giao cho chủ đầu tư.

Với hướng đi đúng đắn và tinh thần quyết tâm cao, Long Giang E&C sẽ tạo thêm một động lực mới cho chính sự phát triển của Long Giang Land nói riêng và nhóm Công ty Long Giang nói chung.

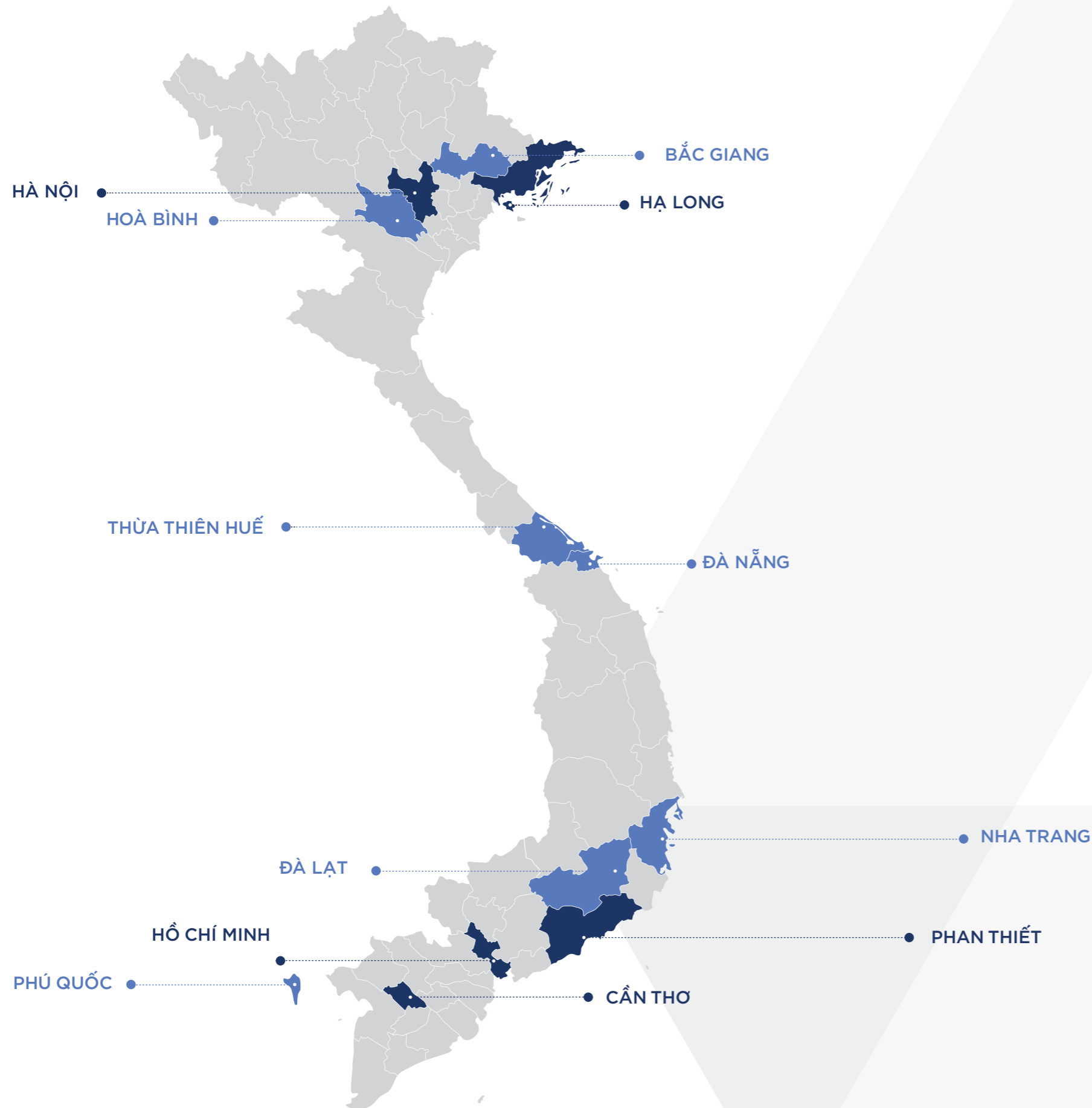


Dịch vụ Quản lý bất động sản

Công ty CP Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes là Công ty liên kết của Long Giang Land và là một thành viên chủ chốt trong nhóm Công ty Long Giang. Rivera Homes cung cấp dịch vụ quản lý các loại hình bất động sản: căn hộ chung cư, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, khách sạn/ căn hộ khách sạn và biệt thự nghỉ dưỡng trải dài trên 3 phân khúc hạng sang, cao cấp và trung cấp.

Rivera Homes là một mắt xích không thể thiếu trong hệ sinh thái bất động sản của Long Giang Land, đảm bảo cung cấp các dịch vụ cho cư dân và khách hàng một cách tốt nhất, giúp cộng hưởng gia tăng giá trị các dự án của Long Giang Land một cách bền vững.





- DỰ ÁN ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI
- DỰ ÁN DỰ KIẾN TRIỂN KHAI

► Địa bàn kinh doanh

Với tầm nhìn là một nhà phát triển bất động sản có uy tín hàng đầu, Long Giang Land tập trung phát triển chuỗi các dự án bất động sản trên địa bàn cả nước. Trong đó tập trung vào các dự án đầu tư tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh/thành phố lớn như: Hạ Long (Quảng Ninh), Đà Nẵng, Nha Trang (Khánh Hòa), Phan Thiết (Bình Thuận), Cần Thơ ...

Tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, Công ty đã hoàn thành bàn giao đi vào sử dụng 2 tòa nhà là Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, được thị trường cũng như khách hàng đánh giá cao.

Trong năm 2020, dự kiến địa bàn kinh doanh của Công ty sẽ được mở rộng với việc khởi công 2 dự án mới tại thành phố Hạ Long (Quảng Ninh) và Cần Thơ.

Trong giai đoạn tiếp theo, Công ty sẽ sở hữu chuỗi dự án bất động sản từ Bắc vào Nam với các dự án mới được khởi công tại Hạ Long (Quảng Ninh), Đà Nẵng, Nha Trang (Khánh Hòa), Phú Quốc (Kiên Giang) ...

➤ Những chỉ số tài chính nổi bật 2020 theo BCTC hợp nhất

Biên lợi nhuận ròng; ROE; ROA

(Đơn vị: %)

	2016	2017	2018	2019	2020
Biên lợi nhuận ròng	8,68%	10,92%	9,75%	5,35%	2,36%
ROA	1,25%	4,61%	4,92%	3,28%	0,23%
ROE - Hợp nhất	4,75%	21,21%	17,54%	8,96%	0,53%

Lợi nhuận

(Đơn vị: Tỷ đồng)

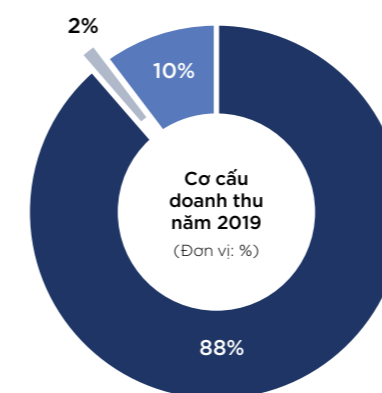
	2016	2017	2018	2019	2020
Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	22	125	150	78	19
Lợi nhuận hợp nhất sau thuế	17	94	114	69	4
Lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ	15	91	111	62	2

Các chỉ tiêu tài chính

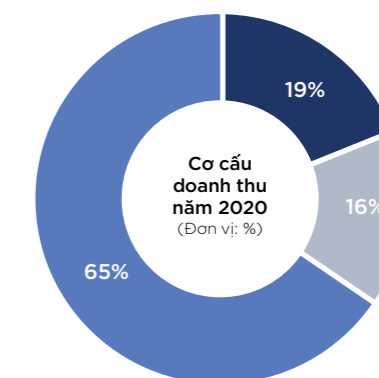
(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Hợp nhất	Công ty mẹ
Tổng tài sản	1.807.954	1.871.904
Vốn chủ sở hữu	753.267	700.967
Tổng doanh thu	170.879	155.296
Lợi nhuận trước thuế	19.005	28.040
Lợi nhuận sau thuế	4.032	14.506

Cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ 2019 và 2020 theo BCTC hợp nhất



■ Doanh thu hoạt động kinh doanh BĐS
■ Doanh thu khác
■ Doanh thu cung cấp dịch vụ



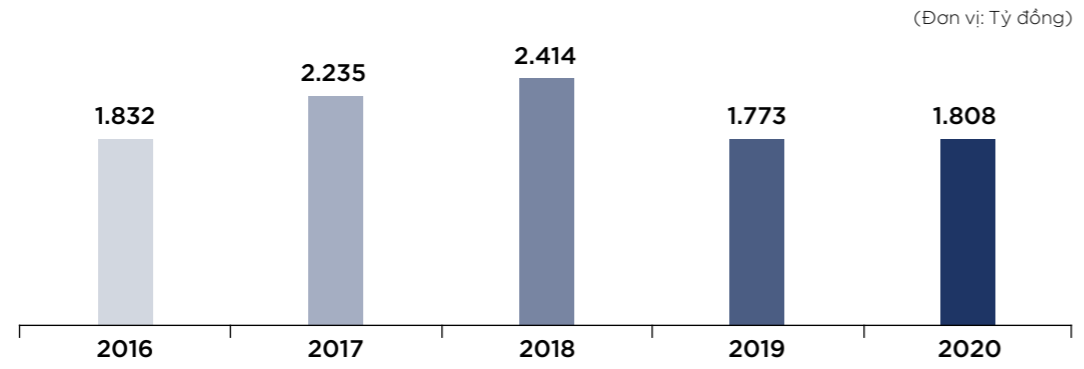
■ Doanh thu hoạt động kinh doanh BĐS
■ Doanh thu khác
■ Doanh thu cung cấp dịch vụ

Cơ cấu lợi nhuận gộp theo BCTC hợp nhất

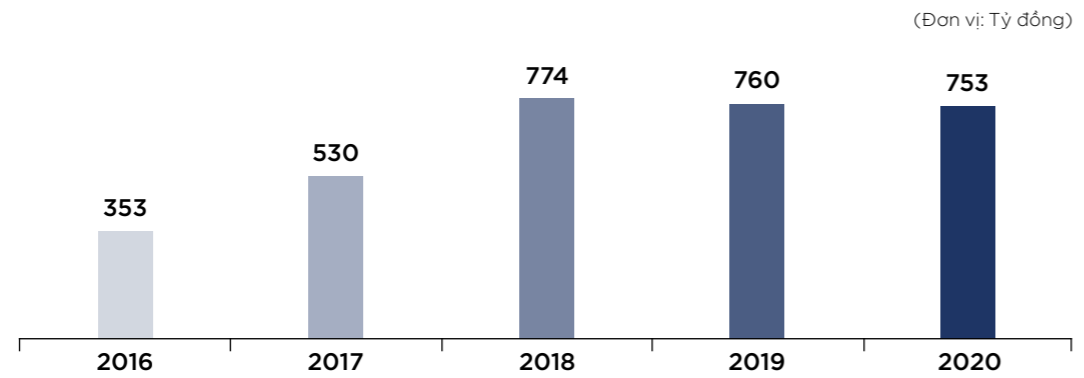
(Đơn vị: %)

	2019	2020
Lợi nhuận khác	14.500	501
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ	3.897	5.453
Lợi nhuận kinh doanh bất động sản	268.241	-29.044

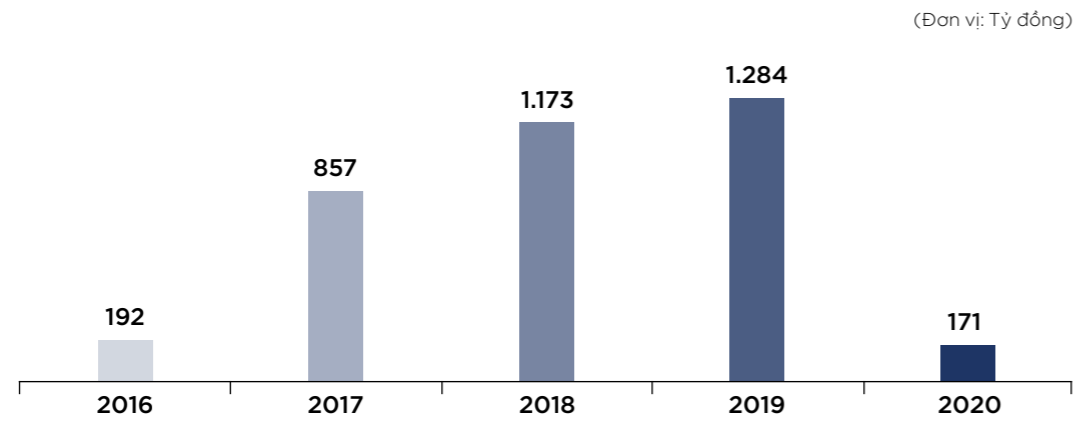
Tổng nguồn vốn theo BCTC hợp nhất



Vốn chủ sở hữu theo BCTC hợp nhất



Doanh thu theo BCTC hợp nhất



► Sự kiện tiêu biểu năm 2020

01 Đại Hội đồng cổ đông thường niên 2020



Sáng 27/6, CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (Long Giang Land, mã LGL) tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 tại Hà Nội với sự tham gia của 194 cổ đông đại diện cho gần 85% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết, không ít các nhà đầu tư cá nhân từ TP HCM hay các tỉnh thành khác cũng tới tham dự.

Đại hội đã thông qua các báo cáo của Ban Điều hành, Ban Kiểm soát. Đồng thời, thông qua các Tờ trình quan trọng của Hội đồng quản trị, bao gồm: thông qua Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu và sửa đổi điều lệ, thông qua phương án chia cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu, thông qua việc bổ sung ông Nguyễn Mạnh Hà – TGD Long Giang Land làm người đại diện theo pháp luật thứ 2 của Công ty.

Năm 2020, Long Giang Land đặt ra kế hoạch kinh doanh với doanh thu là 600 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 50 tỷ đồng.

02 Hoàn thành Quy hoạch 1/500 02 dự án tại Cần Thơ và Hạ Long



Ngày 30/06/2020, UBND quận Ninh Kiều (TP. Cần Thơ) phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ. Đến ngày 31/8/2020, UBND thành phố Hạ Long cũng đã có văn bản phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 kèm phương án kiến trúc công trình Dự án khu chung cư, dịch vụ thương mại tại Phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long (tên thương mại dự kiến là Rivera Premier Hạ Long).

Đây là một kết quả quan trọng trong tiến trình hoàn thiện thủ tục pháp lý của 2 dự án Rivera Park Cần Thơ và Rivera Premier Hạ Long, là cơ sở để triển khai các bước thiết kế và xin cấp phép xây dựng các dự án.

Sáng 28.11.2020, tại Hà Nội, Long Giang Land đã tổ chức Lễ bàn giao sổ đỏ chính thức đợt đầu tiên cho cư dân Rivera Park Hà Nội (69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội). Đây là tin vui với không chỉ những cư dân được nhận sổ đỏ trong đợt bàn giao lần này, mà còn là tin vui đối với tất cả cư dân Rivera Park Hà Nội. “Toàn bộ sổ đỏ của 666 căn hộ sẽ được bàn giao đến cư dân trước Quý II.2021” – Ông Nguyễn Mạnh Hà, Tổng Giám đốc Long Giang Land cho biết.

Việc Long Giang Land hoàn thành bàn giao sổ đỏ cho cư dân chính là một minh chứng cho tính pháp lý rõ ràng của dự án và uy tín của chủ đầu tư, góp phần đảm bảo và gia tăng giá trị tài sản bất động sản của cư dân, giúp cư dân an tâm ổn định cuộc sống.”

03 Bàn giao sổ đỏ cho cư dân Rivera Park Hà Nội



“Sổ tay văn hoá doanh nghiệp Long Giang” được giới thiệu và phát hành chính thức ngày 8.10.2020 vào đúng dịp Công ty tổ chức Hội nghị CBNV Long Giang Group năm 2020 và kỷ niệm 19 năm thành lập Long Giang Land. Ấn phẩm là tâm huyết của Chủ tịch HĐQT Lê Hà Giang, được Ông cùng các thành viên Ban Biên tập ấp ủ từ hơn 3 năm nay và dành nhiều công sức thực hiện.

Trên cơ sở kế thừa những giá trị văn hoá đặc trưng đó cùng lối tư duy cởi mở, chủ động tiếp thu các giá trị văn hoá doanh nghiệp đến từ các hình mẫu phát triển trên thế giới và cập nhật những vấn đề nảy sinh trong bối cảnh mới, cuốn Sổ tay văn hoá doanh nghiệp Long Giang đã ra đời, đáp ứng đầy đủ các tiêu chí về tính đặc trưng, tính phù hợp và tính cập nhật.

04 Ra mắt Sổ tay Văn hóa doanh nghiệp Long Giang



05 | Chương trình kỷ niệm 19 năm thành lập Long Giang Land



Ngày 8.10.2020, Long Giang Land long trọng tổ chức chương trình kỷ niệm 19 năm thành lập công ty (8.10.2001 - 8.10.2020) tại Khu Biệt thự Phú Thi, Gia Lâm, Hà Nội. Dù chào đón tuổi mới trong bối cảnh nền kinh tế đầy rẫy những khó khăn, nhưng Long Giang Land vẫn luôn vững vàng trên hải trình của mình với một tâm thế mới.

Nhìn lại một hành trình đã qua, Long Giang Land đã có những bước phát triển vượt bậc, luôn đồng hành và nỗ lực để xứng đáng với vai trò của một người anh cả và là một phần không thể thiếu của Long Giang Group.

06 | Triển khai chương trình bảo hiểm chăm sóc sức khỏe tự nguyện cho CBNV Long Giang Land



Với mục tiêu không ngừng nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của CBNV, phát huy tính nhân văn trong văn hóa của Long Giang Land, Công ty đã triển khai chương trình mua bảo hiểm chăm sóc sức khỏe tự nguyện dành cho toàn thể CBNV.

Theo đó, mỗi CBNV đủ điều kiện sẽ được mua một gói bảo hiểm chăm sóc sức khỏe có giá trị khám chữa bệnh tại các bệnh viện quốc tế uy tín như Vinmec, Thu Cúc... với các dịch vụ khám chữa bệnh chất lượng cao trong vòng 1 năm.

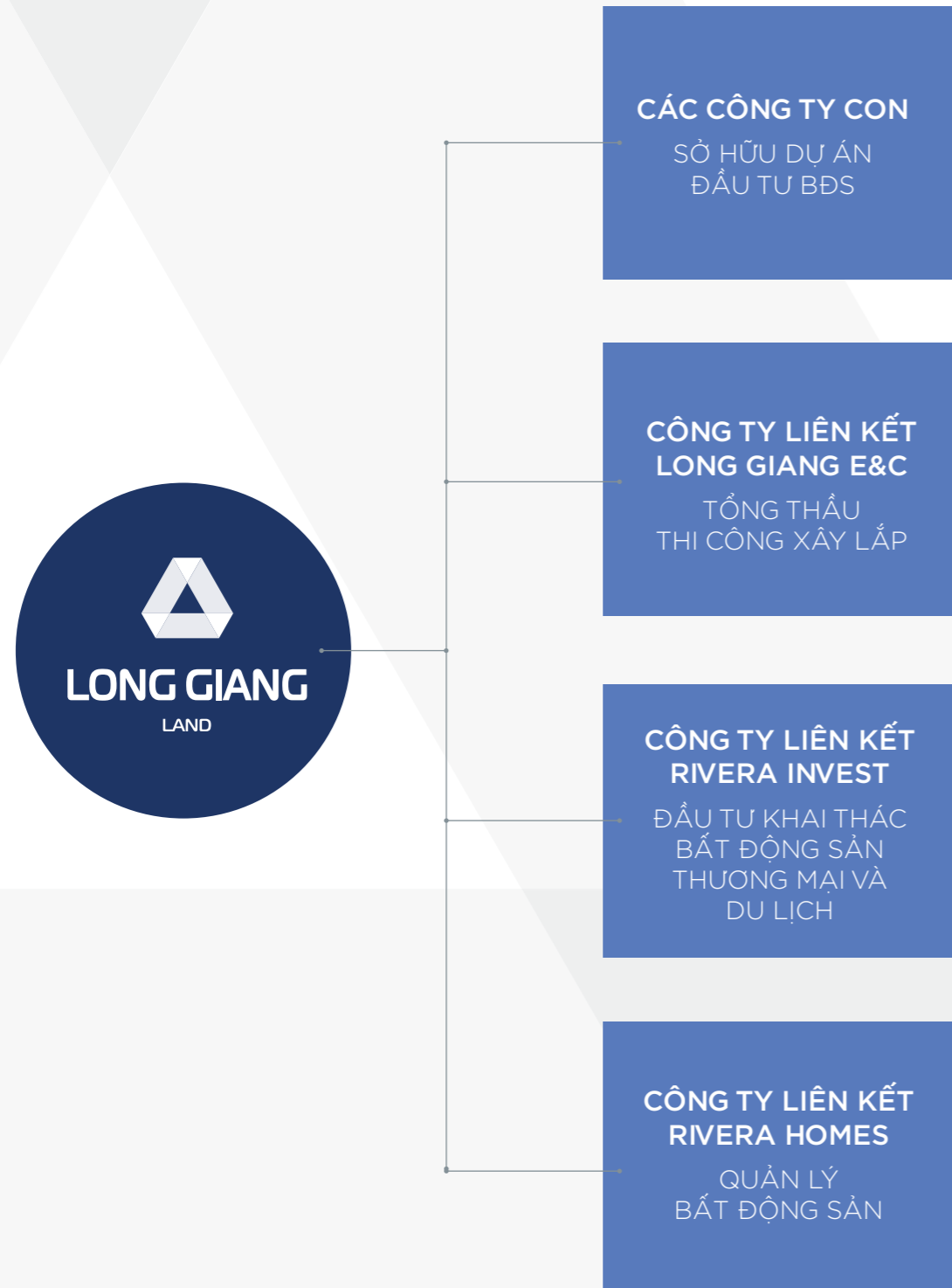
07 | Duy trì công tác từ thiện, trách nhiệm xã hội



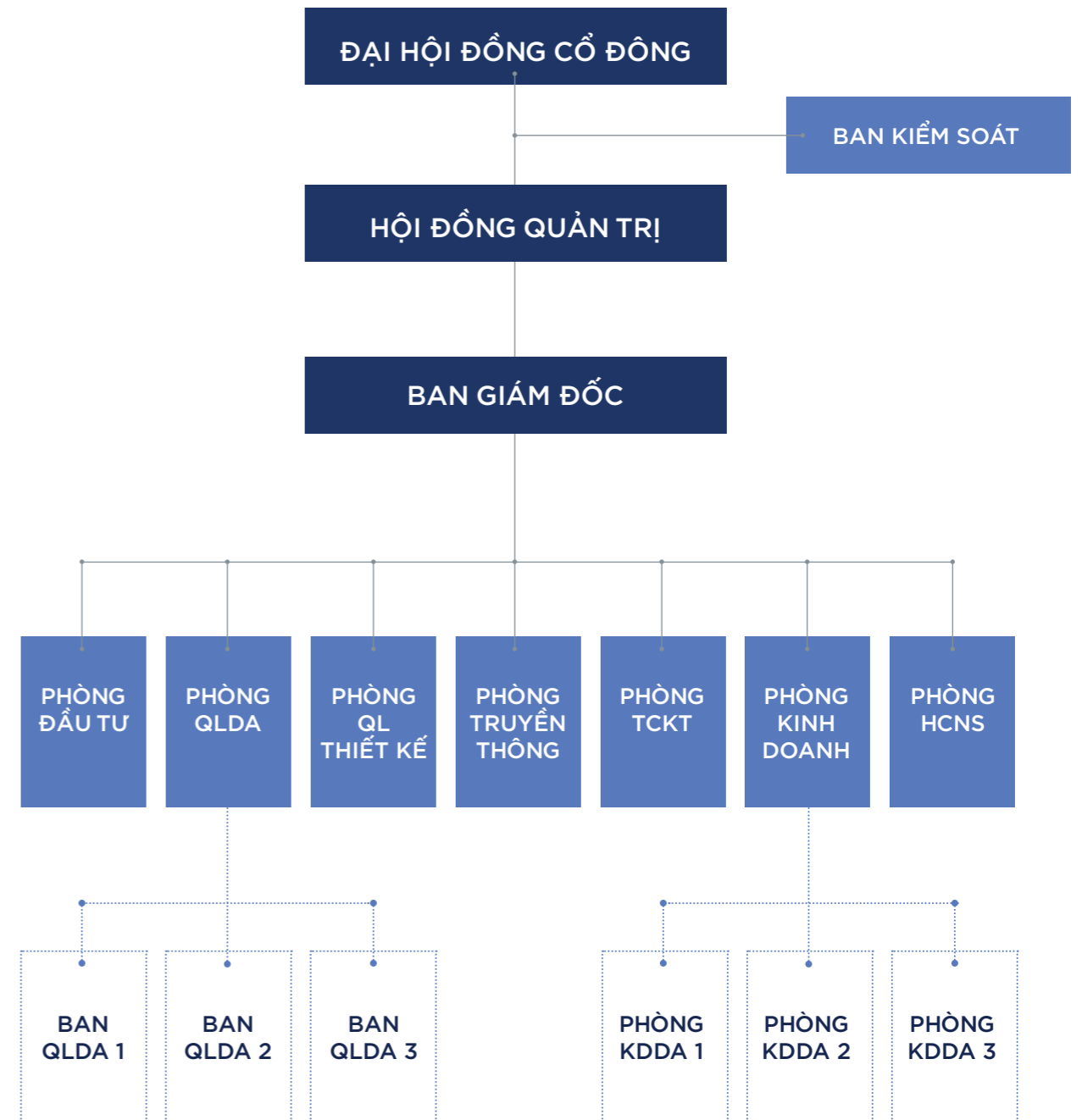
Bên cạnh việc thiết lập một môi trường làm việc nhân văn, đảm bảo tối đa quyền lợi cho người lao động, trong năm 2020, Long Giang Land cũng đã rất tích cực trong các hoạt động từ thiện xã hội của mình với nhiều hoạt động nổi bật như: trao tặng 2,5 tấn gạo hỗ trợ trẻ em có hoàn cảnh khó khăn tại Làng Thiếu niên Thủ Đức và chùa Kỳ Quang (TP. Hồ Chí Minh); chia sẻ, động viên, hỗ trợ hơn 100 suất quà cho bà con huyện biên giới Đa Krông (Quảng Trị) khắc phục hậu quả sau trận mưa lũ lịch sử; tài trợ toàn bộ chi phí gần 250 triệu đồng cho việc cải tạo, nâng cấp các hạng mục khu thể thao, khu phụ trợ và khu vệ sinh của trường Phổ thông Dân tộc nội trú THCS & THPT huyện Kim Bôi (tỉnh Hòa Bình)...



➤ Mô hình quản trị



➤ Cơ cấu bộ máy quản lý



► Công ty con, Công ty liên kết

TT	Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu của LGL
Các công ty con, công ty liên kết sở hữu dự án đầu tư bất động sản					
1	Công ty CP Đầu tư Bất động sản - May theu Việt Hưng	Ngõ 355, ngách 403/2, đường Nguyễn Văn Linh, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, TP. Hà Nội	Đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực Bất động sản	20.000.000.000	51%
2	Công ty CP Minh Phát	Số 165 Huỳnh Thúc Kháng, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực Bất động sản	276.000.000.000	65%
3	Công ty CP TMDV Nghĩa Đô	Số 1 phố Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội	Đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực Bất động sản	20.280.000.000	52,46%
4	Công ty CP Xây dựng Hạ Long	Chung cư và dịch vụ sau đường bao biển Lán bè - Cột 8 - đường Điện Biên Phủ, phường Hồng Hà, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực Bất động sản	520.000.000.000	40%
Công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và khai thác diện tích thương mại dịch vụ, văn phòng					
1	Công ty CP Đầu tư Rivera (Rivera Invest)	Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư, khai thác Bất động sản Thương mại & Du lịch	300.000.000.000	48%
Công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp					
1	Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (Long Giang E&C) - Tiền thân là Công ty CP Long Giang Hà Nội	VP1, tầng 24A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội	Tổng thầu thi công xây lắp	100.000.000.000	48%
Công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực quản lý bất động sản					
1	Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Bất động sản Rivera Homes	Tầng 3, Lô A và Lô B, Tòa nhà Rivera Park Saigon, số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, TP. Hồ Chí Minh	Quản lý bất động sản	20.000.000.000	49%





3.832.000 tỉ đồng
Quy mô GDP



Tăng **29% = 319** tỉ USD
Giá trị thương hiệu Quốc gia



2.9%
Tăng trưởng GDP



543,9%
Kim ngạch XNK



19,1 tỉ USD
Xuất siêu

➤ Định hướng phát triển

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2020

➤ Về kinh tế Việt Nam năm 2020

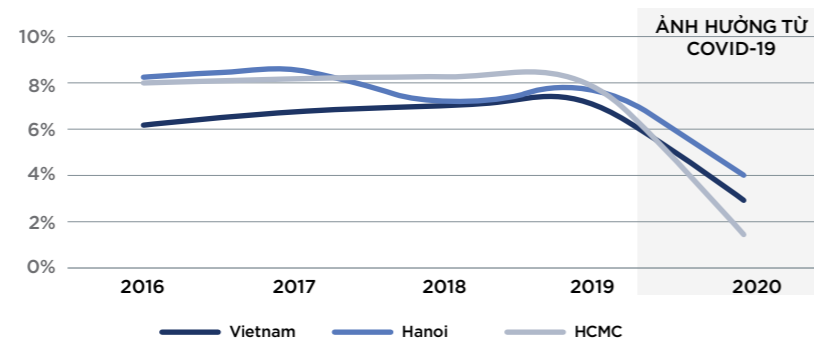
Năm 2020 được xem là một năm của những khó khăn và thách thức lớn đối với kinh tế thế giới nói chung, trong đó có Việt Nam. Kinh tế thế giới ghi nhận mức suy thoái nghiêm trọng nhất kể từ cuộc Đại suy thoái những năm 1930 đến nay, tăng trưởng của các nền kinh tế lớn đều giảm sâu do ảnh hưởng tiêu cực của dịch Covid-19. Tuy nhiên, kinh tế Việt Nam vẫn duy trì tăng trưởng dương với tốc độ tăng GDP đạt 2,91%.

Chịu tiêu cực của bất ổn và khủng hoảng toàn cầu, nhưng Việt Nam vẫn giữ vững được ổn định vĩ mô, nằm trong nhóm 10 nền kinh tế tăng trưởng cao nhất thế giới. Năm 2020, Việt Nam thực hiện thành công mục tiêu kép vừa phòng chống dịch bệnh Covid-19 thành công vừa phát triển kinh tế xã hội.

Cùng với Trung Quốc và Mi-an-ma, Việt Nam là một trong ba quốc gia ở châu Á có mức tăng trưởng tích cực trong năm nay. Đồng thời, quy mô nền kinh tế nước ta đạt hơn 343 tỷ USD, đưa Việt Nam trở thành quốc gia có nền kinh tế lớn thứ 4 trong khu vực Đông Nam Á.

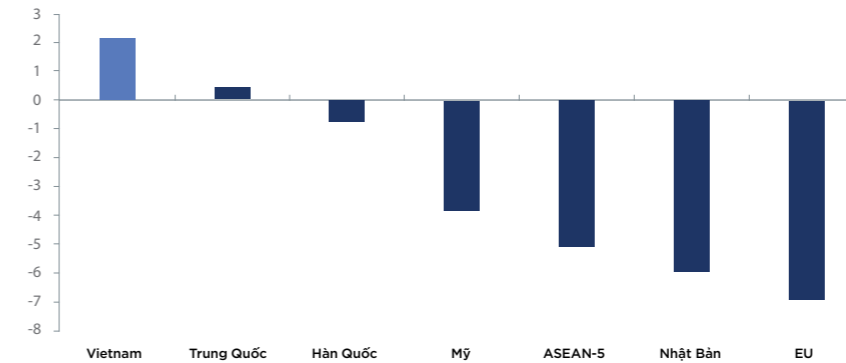
▲ VIỆT NAM GDP 2,91% theo năm
▲ TP.HCM GRDP 1,39% theo năm
▲ HÀ NỘI GRDP 3,98% theo năm
▲ VN-INDEX 14,9% theo năm

Tăng trưởng tổng sản phẩm quốc nội Việt Nam, Hà Nội và TP.HCM



Nguồn: Tổng cục Thống kê Quý 4/2020

Tăng trưởng GDP 9 tháng 2020 của Việt Nam và các nước đối tác lớn (%)



Nguồn: Bloomberg, KBSV tính toán

Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa năm 2020 đạt 543,9 tỉ USD, tăng 5,1% so với năm trước, trong đó xuất khẩu đạt 281,5 tỉ USD, nhập khẩu 262,4 tỉ USD. Điều này có nghĩa là trong năm qua, Việt Nam đã xuất siêu 19,1 tỉ USD, mức cao nhất trong 5 năm liên tiếp. Năng suất lao động của toàn nền kinh tế trong năm 2020 đạt 117,9 triệu đồng/lao động, tương đương 5.081 USD/lao động, tăng 290 USD so với năm 2019.

Năm 2020, Việt Nam hội nhập quốc tế sâu rộng và mạnh mẽ hơn khi có thêm 3 Hiệp định mậu dịch tự do (FTA) quan trọng, gồm Hiệp định thương mại tự do Việt Nam - Liên minh châu Âu (EVFTA), Hiệp định Đối tác Kinh tế toàn diện khu vực RCEP và FTA với Vương Quốc Anh. Như vậy, cho đến nay, Việt Nam đã tham gia 14 FTA, mở ra một tương lai theo hướng có lợi cho Việt Nam khi tham gia vào một khu vực kinh tế có giá trị GDP chiếm tới 60% tổng GDP toàn cầu.

Viện Nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương (CIEM) đã xây dựng 2 kịch bản tăng trưởng kinh tế trong năm 2021. Theo đó tăng trưởng GDP có thể đạt 5,98% (kịch bản 1) và 5,06% (kịch bản 2).

Con số này gần với chỉ tiêu mà Chính phủ đưa ra cho tăng trưởng kinh tế 2021 đạt 6,5%.

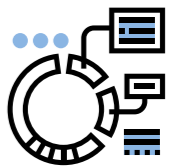
Con số của Ngân hàng Thế giới đưa ra dự báo tăng trưởng kinh tế của Việt Nam năm 2021 sẽ đạt 6,7%. Các chuyên gia cho rằng, tăng trưởng trong 5 năm tới sẽ tươi sáng hơn, động lực tăng trưởng dựa trên việc ngăn chặn thành công đại dịch, giữ ổn định kinh tế vĩ mô, các thị trường lớn như Mỹ, EU, Trung Quốc, Nhật Bản, Hàn Quốc phục hồi và kinh tế Việt Nam hội nhập mạnh mẽ với các hiệp định thương mại, nhất là EVFTA.



28,4 tỉ USD
Vốn FDI mới



134.900
Doanh nghiệp đăng ký thành lập



44.100
Doanh nghiệp quay trở lại hoạt động

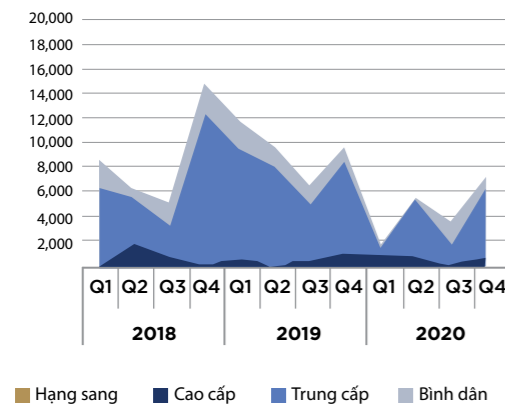


5.081 USD/Lao động
Năng suất lao động



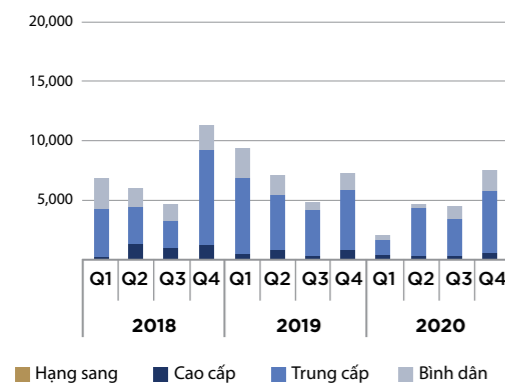
+3 FTA
EVFTA - RCEP - UKVFTA

Số căn mở bán mới



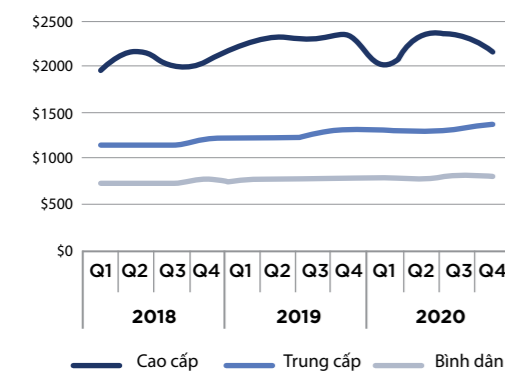
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 4/2020

Số căn bán được



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 4/2020

Giá chào bán (USD/m²)



Giá bán: USD/m² (chưa bao gồm VAT, tính trên diện tích thông thủy)

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 4/2020

› Về thị trường bất động sản

Năm 2020, thị trường chính của Long Giang Land nói chung vẫn tập trung chủ yếu ở Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.

*** Tại Hà Nội**

Thị trường căn hộ chung cư:

Trong năm 2020, thị trường Hà Nội ghi nhận xấp xỉ 18.000 căn hộ mở bán mới, giảm 52% theo năm. Đây là mức mở bán thấp nhất theo năm tính từ năm 2015 – thời điểm thị trường phục hồi mạnh mẽ. Đáng chú ý, lượng mở bán mới bật tăng trong Quý 4 sau chín tháng đầu năm tương đối trầm lắng với 7.200 căn, tương đương với mức mở bán theo quý trước Covid-19. Theo khu vực, nguồn cung mới ở khu phía Đông vượt qua các khu vực khác, chiếm 44% lượng mở bán mới trong năm 2020. Về hoạt động thị trường, có khoảng 18.500 căn hộ bán được trong năm 2020, cao hơn lượng mở bán mới. Người mua nhà trong nước trở thành nguồn cầu chính trong bối cảnh các chuyến bay quốc tế gián đoạn làm trì hoãn việc bán hàng cho người mua nước ngoài.

Giá bán trên thị trường sơ cấp trong Quý 4/2020 được ghi nhận trung bình ở mức 1.412 USD/m² (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì), tăng 3% theo năm. Các dự án mới mở bán tại các khu đô thị khắp Hà Nội cũng đưa ra mức giá cao hơn các dự án mở bán trước đây nhờ vào việc hoàn thiện các tiện ích và kết nối tốt hơn. Nguồn cung chào bán mới và doanh số bán dự kiến sẽ cải thiện trong năm 2021, dao động trong khoảng từ 24.000 – 26.000 căn. Về giá bán, giá bán trung bình dự kiến sẽ tăng khoảng 4-6% theo năm trong năm 2021, thúc đẩy bởi sự mở bán của các dự án cao cấp tại các vị trí đắc địa. Trong khi đó, mức tăng giá của các dự án mới tại các địa điểm nhà ở mới sẽ được kiểm chứng.

Thị trường văn phòng cho thuê

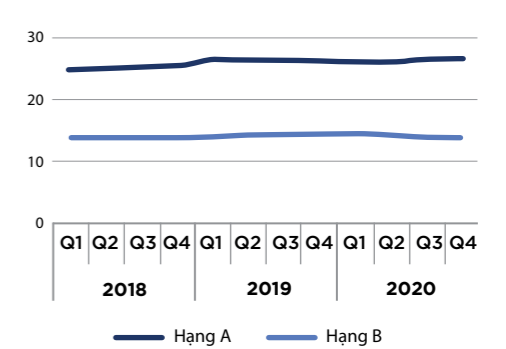
Trong Quý 4/2020, thị trường văn phòng Hà Nội đón chào một dự án Hạng B mới, dự án Century Tower ở Times City. Đây là một trong hai dự án mới trong năm 2020 cùng với dự án Capital Place khai trương trong Quý 3/2020. Tổng nguồn cung văn phòng Hà Nội ở cả hai Hạng đã vượt mức 1.500.000 m² NLA, với hơn một phần ba tổng nguồn cung đến từ các dự án Hạng A.

Nền kinh tế Việt Nam bị ảnh hưởng nặng nề vì đại dịch Covid-19. Do đó, một số khách thuê đã giảm diện tích thuê văn phòng trong năm. Do xu hướng thu hẹp diện tích cùng lượng nguồn cung mới lớn trong năm 2020, tỷ lệ trống của văn phòng Hạng A tăng mạnh lên mức 23,2%, giảm 1,1 điểm phần trăm theo quý và tăng 15,7 điểm phần trăm theo năm. Tỷ lệ trống của văn phòng Hạng B cũng tăng lên mức 13,5% tại Quý 4/2020, tăng 2,1 điểm phần trăm theo quý và 4,3 điểm phần trăm theo năm.

Về giá thuê, thị trường ghi nhận mức thay đổi trái chiều ở cả hai Hạng. Trong khi giá thuê của Hạng B giảm 3,7% theo năm, xuống mức 13,8 USD/m²/tháng, giá thuê của Hạng A lại tăng 2,2% theo năm, lên mức 26,8 USD/m²/tháng, do mức giá thuê cao tại dự án Hạng A mới.

Về nhu cầu, các ngành Ngân hàng/Tài Chính/Bảo hiểm, Sản xuất, và CNTT tiếp tục là động lực chính thúc đẩy nhu cầu cho thị trường. Thị trường cũng sẽ chứng kiến nhu cầu tăng lên từ các ngành Logistics, Giáo dục và Thương mại điện tử, trong khi một số ngành như Văn phòng linh hoạt và Năng lượng giảm hoạt động thuê. Chúng tôi dự kiến nhu cầu thuê sẽ tiếp tục thay đổi, khi đại dịch dần được kiểm soát.

Giá thuê (USD/m²/tháng)



Giá chào thuê chưa tính thuế và phí dịch vụ.

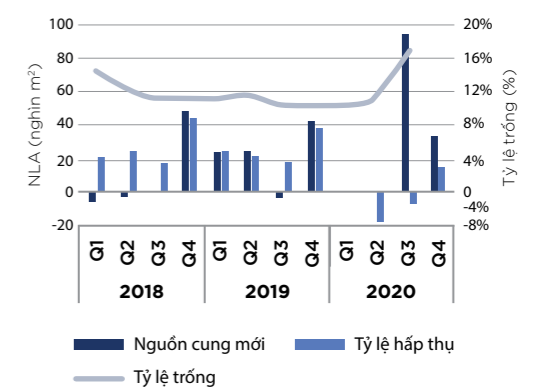
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 4/2020

	Q4 2020	Q-o-Q	Y-o-Y
Hạng A	26,8	0,3%	2,2%
Hạng B	13,8	-0,5%	-3,7%

Giá chào thuê chưa tính thuế và phí dịch vụ.

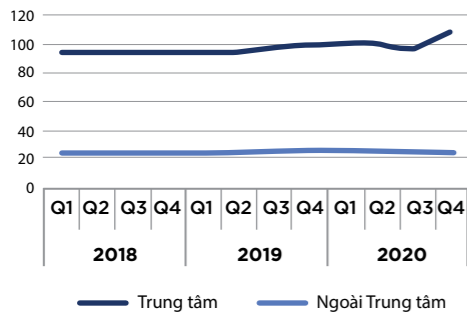
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 4/2020

Tương quan cung - cầu, Văn phòng Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 4/2020

Giá chào thuê

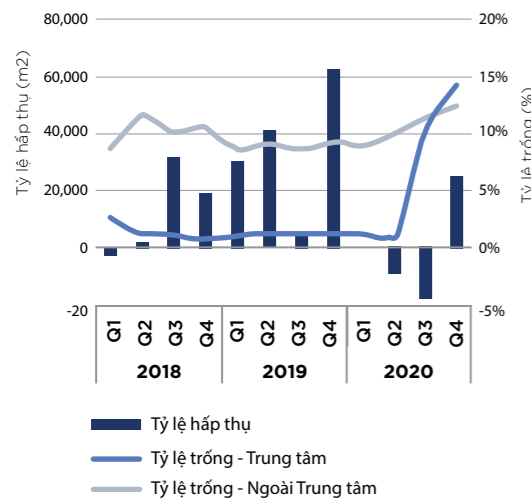


Giá chào thuê chưa tính thuế và phí dịch vụ.
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 4/2020

	Q4 2020	Q-o-Q	Y-o-Y
Trung tâm	107,7	9,16%	0,54%
Ngoài Trung tâm	24,5	-0,09%	-1,34%

Giá chào thuê chưa tính thuế và phí dịch vụ.
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 4/2020

Hoạt động thị trường, Bán lẻ Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 4/2020

Thị trường sàn thương mại cho thuê

Với những nỗ lực không ngừng để kiểm soát dịch bệnh trong suốt cả năm, thị trường bán lẻ Việt Nam đã lấy lại đà phát triển, với việc hai dự án bán lẻ khai trương trong Quý 4/2020 là International Centre (cải tạo) và Vincom Mega Mall Ocean Park, đóng góp thêm 41.000m2 diện tích mặt bằng bán lẻ cho thuê tại Hà Nội. Kết quả là đến cuối năm 2020, nguồn cung bán lẻ của Hà Nội đạt 1.050.000 m2, tăng 4% so với năm 2019.

Do đại dịch, mặt bằng bán lẻ tại Hà Nội có tỷ lệ trống tăng ở cả khu vực trung tâm và ngoài trung tâm. Tại khu vực trung tâm, tỷ lệ trống tăng 12,9 điểm phần trăm so với cùng kỳ, đạt 14,3%, mức cao nhất kể từ năm 2011. Đồng thời, tỷ lệ trống ở khu vực ngoài trung tâm tăng 3,3 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm ngoái, lên 12,3%. Giá chào thuê trung bình tăng một ở khu vực trung tâm tăng 9,7% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 107,7 USD/m2/tháng do một số mặt bằng bán lẻ tại vị trí đặc địa chào thuê ở mặt bằng giá cao hơn, sau khi được nâng cấp lại. Mặt khác, giá chào thuê tại khu vực ngoài trung tâm ghi nhận mức tăng nhẹ 1,3% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 24,5 USD/m2/tháng.

Mặc dù số lượng nhãn hàng mới tham gia hạn chế do rào cản kiểm dịch, một số thương hiệu đã có mặt trên thị trường tiếp tục mở rộng sự hiện diện mạnh mẽ hơn như việc Uniqlo và MLB mở các cửa hàng mới. Trong ba năm tới, thị trường dự kiến có hơn 300.000 m2 mặt bằng bán lẻ chào thuê mới, đều đến từ khu vực ngoài trung tâm. Ba dự án quy mô lớn dự kiến khai trương là Lotte Mall Hà Nội, Aeon Mall Giáp Bát và The Manor Central Park đáp ứng nhu cầu mua sắm và sử dụng dịch vụ của cư dân ở phía Bắc và Nam thành phố cũng như các khu vực lân cận.

*** Tại thành phố Hồ Chí Minh**

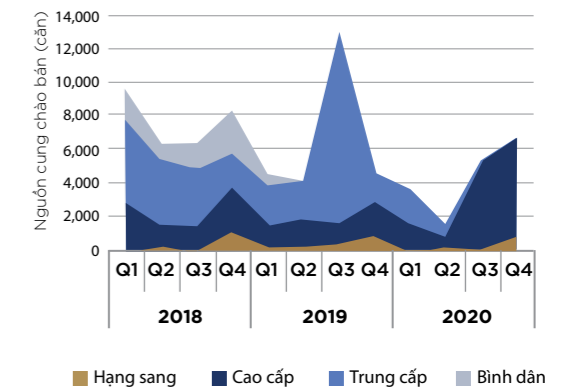
Thị trường căn hộ chung cư

Trong năm 2020, thị trường tiếp tục ghi nhận sự sụt giảm của nguồn cung chào bán do hai nguyên nhân chính. Thứ nhất, quy trình cấp phép mới và cấp phép sửa đổi các dự án tiếp tục kéo dài dẫn đến việc triển khai dự án chậm. Thứ hai, nhằm hạn chế sự lây lan của dịch Covid-19, việc giãn cách xã hội, hạn chế di chuyển và tạm ngưng các chuyến bay quốc tế đã làm gián đoạn các sự kiện mở bán được lên kế hoạch từ 2019. Trong bối cảnh thiếu hụt nguồn cung, giá bán đã được đẩy lên cao tại các khu vực trong thành phố đặc biệt là các quận vùng ven.

Nguồn cung chào bán trong năm 2020 đạt 17.272 căn, giảm 35% so với năm 2019. Đây là mức thấp nhất trong vòng sáu năm qua và là năm thứ năm liên tiếp thị trường ghi nhận sụt giảm về nguồn cung. Quý 4/2020 ghi nhận 6.696 căn hộ được chào bán từ sáu dự án.

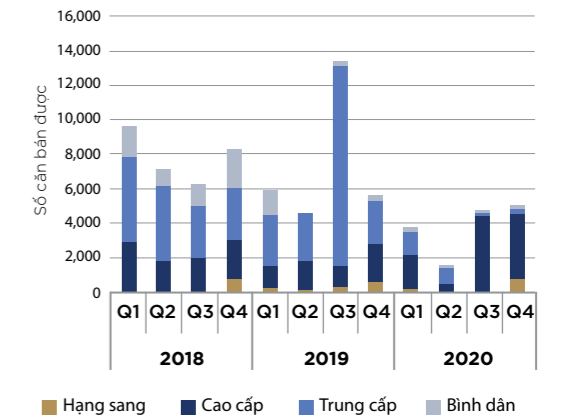
Giá bán trung bình trên thị trường sơ cấp đạt mức 2.150 USD/m2, tăng 9% so với quý trước và 13% so với cùng kỳ năm trước. Với mức giá tăng cao và ảnh hưởng bởi dịch Covid-19, tình hình hấp thụ của thị trường nhà ở bán bị ảnh hưởng nhất định. Trong Quý 4/2020 ghi nhận 5.007 căn bán được, tổng lượng tiêu thụ cho cả năm 2020 đạt 15.086 căn, giảm 49% so với năm trước.

Nguồn cung chào bán, Căn hộ bán, TP.HCM



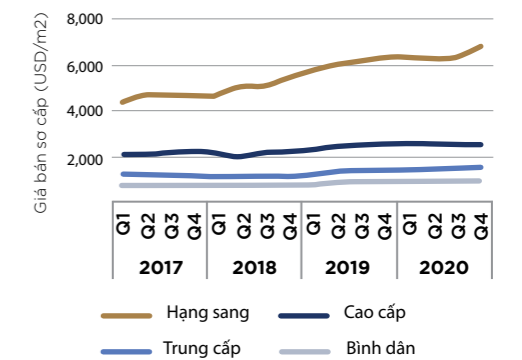
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 4/2020

Số căn bán được, Căn hộ bán, TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 4/2020

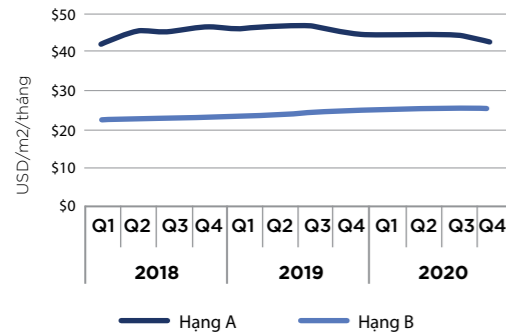
Giá sơ cấp, Căn hộ bán, TP.HCM



Giá bán: USD/m² (chưa bao gồm VAT, tính trên diện tích thông thủy)

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 4/2020

Giá chào thuê



Giá chào thuê chưa tính thuế và phí dịch vụ.
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 4/2020

	Q4 2020	Q-o-Q	Y-o-Y
Hạng A Trung tâm	49,01	-0,3%	-2,2%
Hạng A Ngoài Trung tâm	25,54	-3,5%	-0,7%
Hạng B	25,32	0,2%	2,4%

Giá chào thuê chưa tính thuế và phí dịch vụ.
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 4/2020

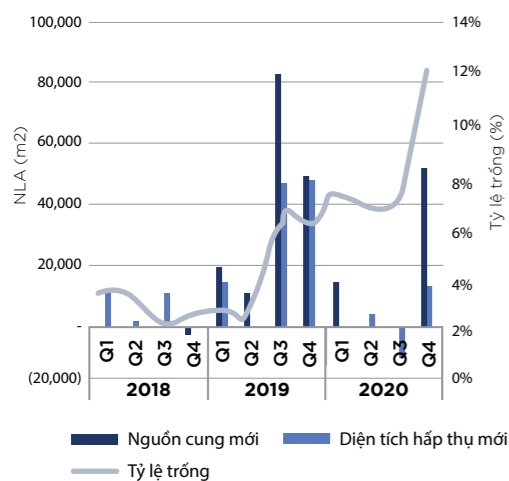
Thị trường văn phòng cho thuê

Thị trường văn phòng TP.HCM đã trải qua một năm nhiều khó khăn do dịch bệnh Covid-19. Trong năm 2020, thị trường ghi nhận diện tích thực thuê âm. Mặc cho tình hình dịch COVID-19, thị trường văn phòng TP.HCM vẫn tiếp tục ghi nhận thêm ba tòa nhà văn phòng mới trong năm vừa qua, với tòa Friendship Tower (Hạng B) hoạt động vào Quý 1, tòa nhà UOA Tower (Hạng A ngoài trung tâm) và Opal Tower (Hạng B) được bàn giao cho khách vào Quý 4 với tổng diện tích cho thuê mới là 65.372 m2 NLA. Tính đến Quý 4/2020, thị trường văn phòng TP. HCM có tổng cộng 1.422.486 m2 NLA từ 18 tòa nhà Hạng A và 68 tòa nhà Hạng B.

Trong năm 2020, tỷ lệ trống Hạng A được ghi nhận ở mức 18,1%, tăng 9,0 điểm phần trăm so với năm trước do có nguồn cung mới cũng như một số khách thuê trả lại mặt bằng để ra khỏi thị trường hoặc để chuyển qua những tòa nhà có giá thuê thấp hơn.

Tỷ lệ trống Hạng B cũng ghi nhận tăng lên mức 9,1%, cao hơn 4,1 điểm phần trăm so với năm trước do có tòa nhà Friendship Tower và Opal Office Tower mới đi vào hoạt động. Thêm vào đó, một vài tòa nhà Hạng B trong Quận 1 ghi nhận tỷ lệ trống tăng do mức giá ở đây cao và các khách thuê cũng trả lại mặt bằng.

Nguồn cung - Nguồn cầu, Văn phòng TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 4/2020

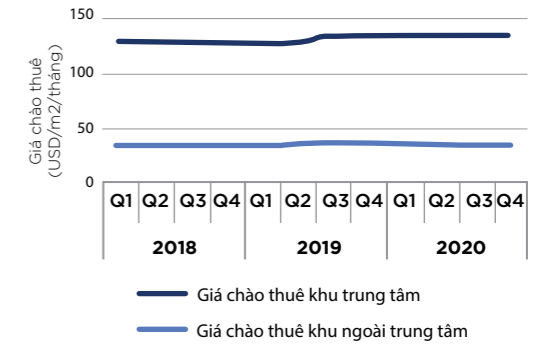
Thị trường sàn thương mại cho thuê

Trong Quý 4 vừa qua, theo đà phục hồi của thị trường, tỷ lệ trống tiếp tục cải thiện tại khu vực Trung tâm cũng như ngoài Trung tâm, lần lượt là 0,5 điểm phần trăm và 0,1 điểm phần trăm, so với quý trước. Tuy nhiên, theo thống kê của CBRE Việt Nam, sự phục hồi là không đồng đều giữa các vị trí. Tỷ lệ trống tại các mặt bằng TTTM chất lượng cao tại các khu vực bán lẻ hiện hữu như Quận 1, Quận 2 và Quận 7 hầu như đã phục hồi; trong khi tại các khu vực xa trung tâm nơi sức mua của người tiêu dùng còn bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh thì tỷ lệ trống lại tăng đáng kể. Loại hình bán lẻ chịu ảnh hưởng nặng nhất là khối để chung cư tại các dự án vùng ven thành phố (tăng 3,3 điểm phần trăm so với sự phục hồi của TTTM và TTTM tổng hợp lần lượt là 1,7 điểm phần trăm và 0,6 điểm phần trăm so với quý trước).

Tại thời điểm Quý 4/2020, thị trường ghi nhận một vài dự án khu Ngoài trung tâm đã bắt đầu giảm mức giá chào thuê, khoảng 3-5% so với quý trước (đây là những dự án có ít lưu lượng người mua sắm và tỷ lệ trống cao hơn 15% giai đoạn trước dịch). Trong khi đó, giá chào thuê khu vực trung tâm vẫn ở mức ổn định.

Nhu cầu tìm mặt bằng cho thuê có dấu hiệu khởi sắc từ Quý 2/2020 tiếp tục đến từ việc mở rộng mặt bằng của các đơn vị bán lẻ mạnh trong nước và thường rơi vào nhóm ngành hàng Ăn uống, Thời trang phụ kiện và đặc biệt là Nhà thuốc. Các đơn vị bán lẻ uy tín này thường được chủ đầu tư ưu ái với mức giá thuê ưu đãi khoảng 10% đối với khu Trung tâm và 15-20% đối với khu vực ngoài Trung tâm. Trong năm 2021, thị trường sẽ đón nhận thêm gần 60.000 m2 NLA. Những ngành hàng chủ chốt dẫn đầu sự phục hồi như Ăn uống, Thời trang và Phụ kiện, trong khi một vài ngành hàng được dự đoán sẽ bắt đầu gia tăng nhu cầu mở mặt bằng như Showroom Xe hơi, Đồ gia dụng, Mặt hàng cao cấp...

Giá chào thuê, Bán lẻ, TP.HCM



Giá thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và VAT.
Giá thuê trung bình tầng trệt và tầng một.

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 4/2020

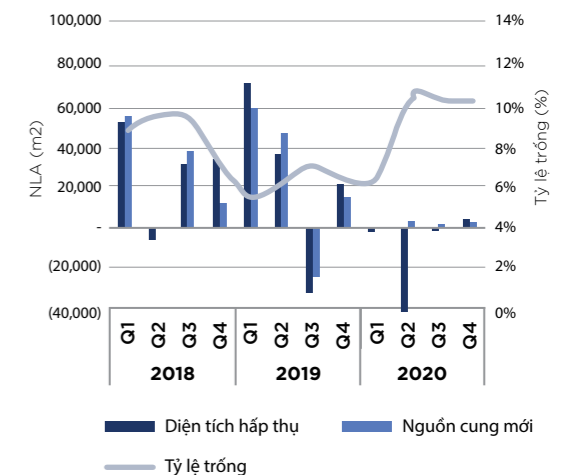
Giá chào thuê, Bán lẻ, TP.HCM

	Q4 2020	Q-o-Q	Y-o-Y
Khu Trung tâm	135,5	0,0%	0,0%
Ngoài Trung tâm	34,4	-3,9%	-3,8%

Giá thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và VAT.
Giá thuê trung bình tầng trệt và tầng một.

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 4/2020

Nguồn cung - Nguồn cầu, Bán lẻ TP. HCM



Diện tích thuê mới là diện tích hoàn thành trừ diện tích đóng cửa.

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 4/2020

► Triển vọng kinh tế 2021

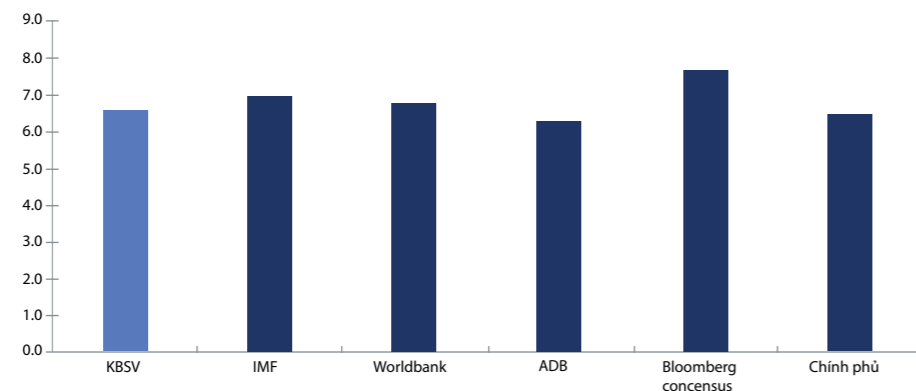
Long Giang Land đã không tránh khỏi tác động tiêu cực của dịch bệnh và khó khăn chung của nền kinh tế. Tuy nhiên, là năm bắt đầu chu kỳ phát triển mới của Công ty, trong năm 2020 Long Giang Land đã chủ yếu tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý đầu tư, hoàn thiện hệ thống quản trị điều hành, nâng cấp chất lượng nhân sự và cải thiện năng lực tài chính để chuẩn bị khởi công các dự án mới khi điều kiện thuận lợi. Do đó, ảnh hưởng của các yếu tố dịch bệnh và thị trường đối với Công ty đã được hạn chế một phần.

Bước sang năm 2021, bất chấp những tác động nặng nề bởi đại dịch Covid-19, hầu hết dự báo kinh tế của các tổ chức quốc tế đều cho rằng, tăng trưởng của Việt Nam trong năm 2021 sẽ phục hồi từ 6% đến 7%. IMF dự báo kinh tế Việt Nam sẽ phục hồi mạnh mẽ trong năm 2021 với GDP đạt 6,5 % khi hoạt động kinh tế trong và ngoài nước tiếp tục bình thường hóa.

Ngân hàng thế giới (World Bank) nhận định triển vọng của Việt Nam được cho là tích cực, dự báo tăng trưởng ở mức 6,8%.

Trong năm 2021, chúng tôi kỳ vọng dịch Covid-19 vẫn được kiểm soát tương đối tốt ở Việt Nam. Vắc-xin hiện tại đã phân phối tại một số nước phát triển với số lượng hạn chế và được kỳ vọng phân bố diện rộng, đến được những quốc gia có thu nhập trung bình thấp như Việt Nam sớm nhất cũng vào nửa sau của 2021. Do vậy, hoạt động dịch vụ, du lịch, lưu trú chưa thể hồi phục như thời điểm trước dịch và việc mở cửa cho các đường bay quốc tế cũng sẽ giới hạn trọng nhóm các quốc gia kiểm soát tốt dịch. Các yếu tố hỗ trợ tăng trưởng bao gồm tiêu dùng nội địa, hồi phục hoạt động sản xuất chế biến chế tạo, các hiệp định FTAs, và sự quay lại của dòng vốn FDI. Trong khi đó, rủi ro sẽ đến từ việc áp thuế bổ sung của Mỹ và nguy cơ bị hạ xếp hạng tín nhiệm do nợ công cao.

Dự báo tăng trưởng GDP Việt Nam năm 2021 (%)



Nguồn: IMF, WB, ADB, Bloomberg, KBSV

Ba hiệp định thương mại lớn nhất mà Việt Nam đã tham gia và ký kết trong vòng 2 năm qua là CTTPP, EVFTA và RCEP. Trong đó, đáng chú ý là CTTPP và EVFTA đã có hiệu lực từ 2019 và 2020.

Thu hút vốn đầu tư FDI vào Việt Nam được kỳ vọng sẽ có nhiều khởi sắc mặc dù phải đối mặt với nhiều cạnh tranh từ các quốc gia ASEAN và Ấn Độ. CTTPP và EVFTA đã có hiệu lực, và RCEP vào nửa cuối năm sau giúp Việt Nam có lợi thế tự do thương mại đối với đối tác thương mại lớn, cùng với việc kiểm soát tốt dịch bệnh giúp hoạt động sản xuất hồi phục trở lại là yếu tố tạo sự khác biệt giữa Việt Nam và các nước trong khu vực. Chính sách tiền tệ được dự đoán sẽ duy trì trạng thái nới lỏng trong năm 2021 nhằm tiếp tục hỗ trợ các doanh nghiệp và hộ gia đình gặp khó khăn. Tăng trưởng tín dụng được dự đoán sẽ tiếp tục đà hồi phục trong năm 2021, với mức tăng 12 – 14% khi hoạt động sản xuất đang dần phục hồi, cũng như mặt bằng lãi suất cho vay đang ở mức thấp. Tín dụng kỳ vọng sẽ hồi phục nhanh trong nửa cuối năm 2021, trong kịch bản vắc-xin được phân phối rộng rãi trên nhiều quốc gia tạo điều kiện cho hoạt động sản xuất hồi phục.

Về triển vọng của thị trường bất động sản năm 2021, theo các chuyên gia, Việc thực hiện chính sách thay đổi toàn diện rất tốt cho nền kinh tế nói chung và lĩnh vực BĐS nói riêng. Việc phê duyệt hàng loạt dự án hạ tầng có tính chất thúc đẩy vô cùng lớn đối với BĐS.

Từ góc độ nguồn cung, có thể thấy, đại dịch Covid-19 là rủi ro nhưng cũng là cơ hội cho thị trường BĐS. Ứng phó với rủi ro, nhiều doanh nghiệp bất động sản đã thay đổi chiến lược phát triển sản phẩm. Những đơn vị có nền tảng cơ bản tốt, danh mục sản phẩm đa dạng, hướng đến nhu cầu ở thực của người mua có nhiều cơ hội thắng thế.

Tuy nhiên, theo ông Vũ Đăng Vinh - Tổng Giám đốc Vietnam Report, hạn chế và cũng khó khăn lớn nhất là diễn biến khó lường của đại dịch Covid-19. Kể đó là việc, vẫn chưa có văn bản nào về chính sách đối với các loại hình bất động sản mới như Condotel (căn hộ khách sạn), Officetel (căn hộ văn phòng kết hợp khách sạn), Shophouse (nhà phố thương mại)... dẫn đến vẫn còn có sự khác nhau giữa địa phương này và địa phương khác. Quy trình cấp phép, thẩm định phê duyệt đầu tư xây dựng các dự án còn lâu, phức tạp và nhiều công đoạn. Hạn chế về tín dụng khi không sửa đổi thông tư, doanh nghiệp gặp khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn giá rẻ; thuế và các chính sách thuế giao dịch liên kết vẫn còn nhiều phức tạp, làm cho các nhà đầu tư bất động sản chưa thực sự yên tâm.

Trước tình hình này, Long Giang Land đã đề ra chiến lược để có thể vượt qua khó khăn do tác động của đại dịch Covid-19, nhất là trong năm 2021. Đó là, kịp thời đưa ra các kịch bản ứng phó với tình hình dịch bệnh; xây dựng được uy tín, thương hiệu trên thị trường; chuẩn bị tiềm lực tài chính lành mạnh; chủ động rà soát, cắt giảm và sử dụng chi phí hiệu quả; tập trung phát triển thị trường mới và tăng cường ứng dụng CNTT trong quản lý và bán hàng. Công ty kỳ vọng 2021 sẽ là năm đầu cho một chu kỳ phát triển rực rỡ tiếp theo trong quá trình hình thành và phát triển của Long Giang Land.

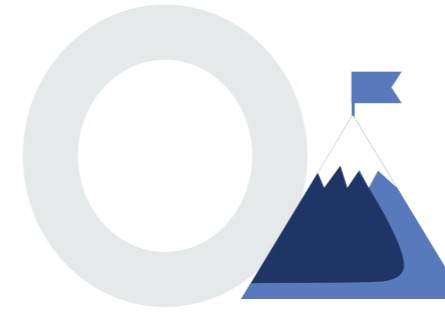
Phân tích SWOT



1. Kinh nghiệm phát triển và kinh doanh thành công nhiều dự án lớn tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh;
2. Uy tín và thương hiệu trên thị trường BĐS, với các cấp chính quyền, các ngân hàng, các đối tác đầu tư; và quan trọng nhất, được khách hàng công nhận;
3. Quý đất của công ty được tích lũy tại vị trí đắc địa trên cả nước để phát triển dự án trong tương lai, trong đó một số dự án đã cơ bản hoàn thành thủ tục chủ đầu tư;
4. Hoạt động xây dựng và phát triển thương hiệu chuyên nghiệp; chiến lược marketing, bán hàng, hậu mãi bài bản mang lại hiệu quả cao, tạo được ấn tượng tốt với cộng đồng.
5. Công ty đã hoàn thành tái cơ cấu và hoàn thiện mô hình quản trị, bộ máy quản lý phù hợp trong giai đoạn phát triển mới;
6. Đội ngũ nhân sự gắn bó lâu năm, có kinh nghiệm và năng lực chuyên môn, cơ bản đáp ứng yêu cầu công việc trong giai đoạn phát triển mới; công tác đào tạo nhân sự được duy trì thường xuyên và liên tục;
7. Nhóm công ty Long Giang đã hoàn thành việc cơ cấu tổ chức theo hướng chuyên nghiệp, hỗ trợ toàn diện cho hoạt động của công ty;
8. Hệ thống các nhà thầu, nhà cung cấp, đơn vị tư vấn... có năng lực, có uy tín, đặc biệt trong lĩnh vực quản lý bán hàng;
9. Sản phẩm của công ty đã được đa dạng hoá với 3 loại hình với nhiều phân khúc, dễ dàng thích nghi với sự thay đổi của thị trường;



1. Công ty mới có kinh nghiệm trong việc phát triển sản phẩm bất động sản là căn hộ chung cư, chưa có nhiều kinh nghiệm phát triển bất động sản thương mại - du lịch;
2. Nguồn nhân lực còn thiếu, nhất là nhân lực quản lý cấp trung và cấp cao;
3. Quý đất hiện nay chưa tương xứng với tiềm năng phát triển của công ty;
4. Quy mô vốn chưa đáp ứng được nhu cầu đầu tư theo chiến lược phát triển của công ty, phải dựa nhiều vào nguồn vốn vay và vốn liên doanh - liên kết;
5. Công ty đã triển khai ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý điều hành và phát huy hiệu quả, tuy nhiên mức độ triển khai còn hạn chế khiến cho hiệu quả chưa đạt kỳ vọng;
6. Cổ phiếu LGL chưa được biết đến rộng rãi trong cộng đồng nhà đầu tư, giá và thanh khoản chưa cao;



1. Việt Nam là một trong số ít những nền kinh tế vẫn giữ được tốc độ tăng trưởng dương trong giai đoạn suy thoái và được dự đoán sẽ tiếp tục phát triển mạnh hơn nữa;
2. Dịch bệnh về cơ bản được kiểm soát tốt tại Việt Nam, nhiều loại vắc xin được sáng chế và đưa vào sử dụng giúp đẩy lùi virus, đưa nền kinh tế trở lại giai đoạn khởi sắc;
3. Hàng loạt dự án hạ tầng được phê duyệt và đưa vào triển khai sẽ đóng vai trò đòn bẩy cho thị trường bất động sản tại các địa phương trên khắp cả nước;
4. Tăng trưởng tín dụng được dự đoán sẽ tiếp tục đà hồi phục và mặt bằng lãi suất cho vay tiếp tục được giữ ở mức trung bình - thấp;
5. Với nhiều chính sách đổi mới, thị trường bất động sản sẽ tiếp tục phát triển tích cực và sâu rộng hơn nữa, dòng vốn trong và ngoài nước tiếp tục chảy mạnh vào thị trường, hoạt động M&A tiếp tục sôi động;
6. Thu nhập bình quân đầu người tại Việt Nam ngày càng cải thiện. Nhu cầu mua nhà để ở luôn hiện hữu trong phân khúc nhà ở trung và cao cấp. Ngoài ra, nhu cầu mua sắm, tiêu dùng của người dân ngày một lớn, tạo điều kiện thuận lợi cho các trung tâm thương mại. Song song với đó là nhu cầu nghỉ dưỡng – du lịch trong nước tăng vọt tạo điều kiện phát triển cho các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng;
7. Nguồn cung của thị trường bất động sản có sự suy giảm, tạo thuận lợi cho các dự án mới của công ty;
8. Sự phân hoá trên thị trường bất động sản ngày càng rõ nét và mang tính sàng lọc cao, tạo cơ hội cho các doanh nghiệp hoạt động chuyên nghiệp, chiến lược hợp lý và tài chính vững vàng.



1. Diễn biến khó lường của đại dịch Covid-19 trên thế giới và Việt Nam vẫn đang đe dọa đến sự phát triển của nền kinh tế, thị trường bất động sản và hoạt động của Công ty.
2. Rủi ro pháp lý trong lĩnh vực bất động sản vẫn khá cao. Hành lang pháp lý cho sản phẩm bất động sản du lịch chưa rõ ràng. Các quy định trong lĩnh vực quản lý nhà đất, quản lý xây dựng, quy hoạch còn tồn tại nhiều bất cập, các chính sách về việc định giá đất, thủ tục pháp lý kéo dài... còn gây nhiều khó khăn và làm gia tăng chi phí phát triển dự án;
3. Hạn chế về tín dụng khi doanh nghiệp gặp khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn giá rẻ, giới hạn nguồn cung vốn cho thị trường bất động sản vẫn còn hạn hẹp;
4. Quý đất khu vực trung tâm các thành phố ngày càng hạn hẹp và chi phí đầu vào ngày càng cao trong khi sản phẩm đầu ra chịu sự cạnh tranh gay gắt;
5. Các tranh chấp trong các khu chung cư tiềm ẩn bất ổn xã hội, giảm niềm tin của khách hàng với thị trường chung cư;
6. Cùng với quá trình hội nhập, các hoạt động M&A ngày càng phát triển, nhiều doanh nghiệp bất động sản nước ngoài có kinh nghiệm và tiềm lực tài chính mạnh đang tạo nên áp lực cạnh tranh không nhỏ cho các doanh nghiệp trong nước. Bản thân các doanh nghiệp trong nước cũng đang phát triển mạnh mẽ dẫn tới sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt hơn.

Các mục tiêu chủ yếu của công ty

Nhằm duy trì tốc độ phát triển, không ngừng nâng cao uy tín và thương hiệu của công ty trên thị trường, Long Giang Land kiên định hướng đến các mục tiêu chính trong hoạt động của mình như sau:

Xây dựng và phát triển thành công thương hiệu bất động sản Rivera của Long Giang Land với chuỗi dự án bất động sản trên cả nước, trong đó tập trung ở Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các thành phố lớn như: Đà Nẵng, Nha Trang (Khánh Hòa), Phan Thiết (Bình Thuận), Hạ Long (Quảng Ninh)...

Không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm và lấy chất lượng sản phẩm làm vũ khí cạnh tranh của Long Giang Land, hướng tới mục tiêu các dự án mang thương hiệu Rivera thực sự là nơi chốn bình yên của cư dân và khách hàng.

Không ngừng nâng cao đời sống vật chất – tinh thần của cán bộ nhân viên công ty với văn hóa doanh nghiệp mang đậm bản sắc riêng.

Long Giang Land coi việc đóng góp cho xã hội là một trong những ưu tiên hàng đầu trong hoạt động của công ty.

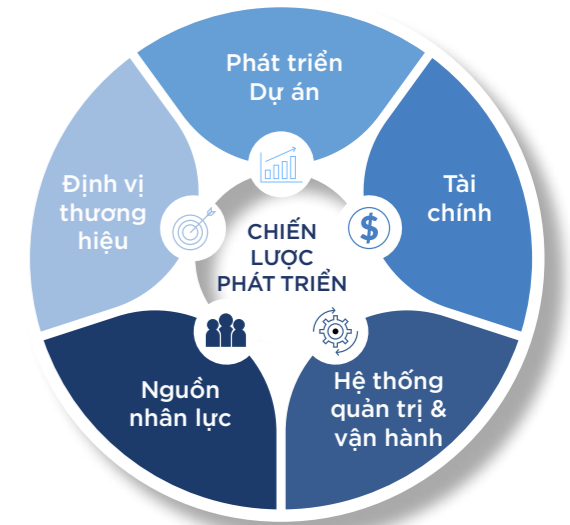
Duy trì và phát triển mối quan hệ với các đối tác, trong đó có các công ty trong nhóm công ty Long Giang để tạo nên sức mạnh trong bối cảnh thị trường cạnh tranh gay gắt.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Để hoàn thành các mục tiêu đề ra, trong thời gian tới, Long Giang Land định hướng phát triển với chiến lược tập trung vào 5 mục tiêu chính: Phát triển dự án; Định vị thương hiệu; Nâng cao năng lực tài chính; Phát triển nguồn nhân lực; Hoàn thiện hệ thống quản trị và vận hành.

Để hoàn thành các mục tiêu đề ra, Long Giang Land kiên định:

- Tập trung các nguồn lực để phát triển thêm quỹ đất tại các thành phố lớn với thị trường BĐS tiềm năng, đặc biệt là Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Nha Trang (Khánh Hòa), Phú Quốc (Kiên Giang)... tạo tiền đề cho sự tăng trưởng trong giai đoạn 5 – 10 năm tới;
- Phát huy thế mạnh về xây dựng của Long Giang E&C – thành viên nhóm công ty Long Giang, vừa giúp mảng BĐS tối ưu hiệu quả đầu tư, vừa kiểm soát tốt được chất lượng và tiến độ xây dựng, mang đến các sản phẩm khác biệt cho khách hàng;
- Duy trì và phát triển hệ thống các đối tác chiến lược của công ty, đặc biệt trong lĩnh vực thiết kế, marketing và quản lý bán hàng.
- Không ngừng tìm kiếm và đẩy mạnh hoạt động M&A, hợp tác đầu tư, qua đó sở hữu hoặc tham gia phát triển các dự án bất động sản lớn và mang lại hiệu quả, gia tăng danh mục các dự án của Long Giang Land.



› Về mặt phát triển dự án BĐS



› Về mặt tài chính



- Tạo lập, duy trì và phát triển mối quan hệ với các đối tác tài chính: ngân hàng, tổ chức tín dụng, công ty chứng khoán ... để có thể tiếp cận nguồn vốn tín dụng tài trợ cho các dự án của Công ty;
- Xây dựng hệ thống quản trị tài chính hiệu quả. Chủ động rà soát, điều chỉnh để có một cơ cấu tài chính minh bạch, tiềm lực tài chính vững vàng;
- Nâng cao năng lực tài chính của công ty thông qua việc gia tăng các nguồn vốn: phát hành trái phiếu doanh nghiệp, phát hành cổ phiếu;
- Cải thiện khả năng tối ưu nguồn vốn công ty thông qua việc nâng cao năng lực kinh doanh, quản trị dòng tiền, chủ động rà soát, cắt giảm và sử dụng chi phí hiệu quả;
- Tái cấu trúc tài sản, danh mục các khoản đầu tư để tối đa hóa lợi nhuận, tập trung nguồn lực vào một số khoản đầu tư hiệu quả;
- Liên kết với các đối tác phù hợp đầu tư để tăng năng lực tài chính và số lượng dự án đang triển khai.

› Về mặt hệ thống quản trị và vận hành



- Kịp thời đánh giá, đưa ra các kịch bản ứng phó với tình hình dịch bệnh để duy trì hiệu quả của công tác quản trị điều hành;
- Rà soát, tái cấu trúc Long Giang Land cả về mô hình sở hữu và quản trị các công ty mẹ - con và các công ty liên kết để hiệu quả hơn và phù hợp với từng giai đoạn phát triển dự án, đảm bảo được tính liên kết và khép kín của chuỗi sản phẩm - dịch vụ BĐS;
- Tập trung hoàn thiện hệ thống các tài liệu quản trị doanh nghiệp, nâng cao năng lực quản trị điều hành theo hướng chuyên nghiệp, đáp ứng yêu cầu của giai đoạn mới;
- Điều chỉnh lại quy trình phát triển dự án để cân đối giữa tính thanh khoản của sản phẩm và tốc độ xử lý các công việc trước khi mở bán (pháp lý, thiết kế ...).
- Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác quản trị điều hành;

- Tập trung cải thiện tính hấp dẫn của môi trường doanh nghiệp để giữ chân nhân sự có năng lực, kinh nghiệm hiện có và thu hút thêm các nhân sự mới đáp ứng yêu cầu phát triển của doanh nghiệp;
- Nâng cấp chất lượng nhân sự hiện có đặc biệt là các cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý thông qua đào tạo và đào tạo nội bộ;
- Tuyển dụng bổ sung các nhân sự có chất lượng cao là cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý có kinh nghiệm, cán bộ trẻ có năng lực.
- Tăng cường các hoạt động tập thể, đào tạo nội bộ, đối thoại để cải thiện môi trường văn hóa doanh nghiệp, đưa giá trị "nhân văn" vào từng hoạt động thường ngày của Công ty;

› Về nguồn nhân lực



› Về định vị thương hiệu



- Tiếp tục duy trì đà phát triển hiện nay, không ngừng củng cố và nâng cao uy tín của thương hiệu BĐS Long Giang Land với tư cách là một trong những nhà phát triển BĐS có uy tín nhất.
- Kế thừa sự thành công của 2 dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, Long Giang Land tiếp tục phát triển các dự án mang thương hiệu Rivera Park trên địa bàn cả nước, với các tiêu chí về chất lượng sản phẩm: Vị trí đặc địa - Thiết kế hợp lý - Vật liệu và thiết bị cao cấp - Tiện ích đầy đủ - Dịch vụ hoàn hảo.
- Không ngừng củng cố và nâng cao uy tín của mã chứng khoán LGL trên thị trường với tư cách là một công ty niêm yết hoạt động dựa trên các tiêu chí chính: Minh bạch thông tin - Không ngừng phát triển - Ưu tiên lợi ích của các cổ đông.



Các mục tiêu môi trường, xã hội và cộng đồng

Song song chiến lược phát triển bền vững, bên cạnh những mục tiêu về mặt kinh tế - quản trị, Long Giang Land còn thiết lập những mục tiêu hướng đến Môi trường - Xã hội - Cộng đồng. Đây là những nội dung không thể thiếu khi Long Giang Land đang nỗ lực nâng cao hình ảnh, gia tăng tầm ảnh hưởng và khẳng định uy tín của mình.

› Môi trường

Phát triển các dự án thân thiện với môi trường luôn được Công ty xác định là hướng đi dài hạn và bền vững để bảo vệ nguồn tài nguyên thiên nhiên và môi trường. Cụ thể:

• Tiết kiệm năng lượng:

- Áp dụng tối đa phương pháp thông gió tự nhiên cho các công trình để làm mát và đảm bảo thông thoáng cho tòa nhà một cách thụ động.
- Thiết kế tòa nhà luôn tận dụng tối đa ánh sáng và gió tự nhiên;
- Giảm lượng nhiệt xâm nhập vào tòa nhà bằng việc sử dụng các vật liệu cao cấp, có khả năng cách nhiệt, chặn tia UV hiệu quả;
- Sử dụng hệ thống điều hòa tiên tiến, tiết kiệm điện với khả năng làm mát hiệu quả. Kết hợp cùng hệ thống vật liệu cao cấp có thể giảm mức năng lượng tiêu thụ của căn hộ lên đến 30%;
- Ưu tiên sử dụng các thiết bị chiếu sáng tiết kiệm điện, hiệu suất cao (đèn LED) thay vì hệ thống chiếu sáng hiệu suất thấp, sử dụng nhiều năng lượng (bóng sợi đốt, đèn huỳnh quang chấn lưu sắt từ).



• Hạn chế hiệu ứng nhà kính

- Xây dựng quy trình thiết kế và thi công đáp ứng các tiêu chuẩn Công trình Xanh;
- Sử dụng hệ thống điều hòa hiện đại tiết kiệm năng lượng, qua đó góp phần giảm mức độ phát thải khí gây hiệu ứng nhà kính;
- Các công trình đều được bố trí nhiều cây xanh, góp phần điều hòa không khí và hấp thụ CO2, giảm hiệu ứng nhà kính.

• Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường:

Ưu tiên sử dụng các vật liệu xanh có xuất xứ tự nhiên, không gây ảnh hưởng tới môi trường thiên nhiên và khí hậu, có thể tái chế nhưng vẫn đảm bảo chất lượng và công năng sử dụng.

• **Xử lý chất thải hiệu quả:** Các dự án mang thương hiệu Rivera đều được đầu tư hệ thống xử lý nước thải và rác thải hiện đại, đạt chuẩn và hoạt động hiệu quả, góp phần giữ cho môi trường xanh - sạch, bảo vệ sức khỏe của cư dân.

• **Xây dựng các quần thể du lịch theo mô hình nghỉ dưỡng sinh thái,** thiết kế hạ tầng hạn chế tối đa việc làm gián đoạn hay ảnh hưởng đến cảnh quan tự nhiên, nhằm phát huy hiệu quả tiềm năng của vùng đất, tạo nên không gian sống - nghỉ dưỡng trong lành, hài hòa với thiên nhiên.

› Cộng đồng - xã hội

• **Đầu tư đầy đủ các tiện ích để đáp ứng nhu cầu cuộc sống của các cộng đồng dân cư và khách hàng:**

Các dịch vụ và tiện ích luôn được quan tâm, đầu tư và vận hành hiệu quả; đảm bảo việc phục vụ đời sống cư dân được thực hiện một cách chu đáo nhất.

• **Xây dựng các cộng đồng cư dân Rivera văn minh và an toàn:**

Quản lý tốt các dự án mà công ty phát triển, xây dựng hệ thống quy định nhân văn, hiện đại, tạo lập cộng đồng dân cư có văn hóa, văn minh và an toàn.

• **Tích cực tài trợ và tham gia các hoạt động thiện nguyện:**

- Coi trẻ em, người già không nơi nương tựa và bệnh nhân nghèo là ba đối tượng công ty tập trung tài trợ thường xuyên;

- Tham gia cứu trợ, ủng hộ giúp đỡ đồng bào tại vùng gặp thiên tai;

- Đồng hành cùng các chương trình thiện nguyện.

• **Triển khai các chương trình hỗ trợ phát triển giáo dục:**

- Đồng hành cùng các chương trình tài trợ để phát triển giáo dục chất lượng ở vùng sâu, vùng xa như Ánh sáng học đường, xây dựng trường học nơi biên giới ...

► Các rủi ro

Các doanh nghiệp bất động sản nói chung và Long Giang Land nói riêng đều gặp nguy cơ tiềm tàng từ các rủi ro như: Rủi ro kinh tế vĩ mô, Rủi ro pháp lý, Rủi ro tài chính, Rủi ro thị trường, Rủi ro lãi suất, Rủi ro đặc thù ngành bất động sản... Trong đó, các rủi ro tác động lớn và nguy hiểm nhất đối với Long Giang Land bao gồm:

Rủi ro do dịch bệnh Covid-19

Dịch bệnh Covid-19 đã và đang diễn biến hết sức phức tạp và nguy hiểm trên toàn thế giới cũng như tại Việt Nam, gây ảnh hưởng nặng nề đến nền kinh tế, tài chính cũng như thị trường bất động sản. Kinh tế vĩ mô tăng trưởng chậm lại, nhu cầu đầu tư sở hữu bất động sản giảm, sức khoẻ của CBNV bị đe dọa dẫn đến ảnh hưởng hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường của Công ty.

Để hạn chế những rủi ro mà dịch bệnh Covid-19 gây ra, Ban Giám đốc Long Giang Land đã chủ động theo dõi tình hình dịch bệnh, dự đoán trước các khó khăn thách thức để đề ra kế hoạch ứng phó phù hợp. Toàn thể CBNV Công ty tuân thủ nghiêm ngặt các quy định và khuyến cáo của Nhà nước về phòng, chống dịch bệnh. Đồng thời, Công ty đã sớm ban hành một loạt các nội quy, quy định về vệ sinh, an toàn trong khu vực văn phòng để hạn chế tối đa nguy cơ lây nhiễm. Ngoài ra, Long Giang Land cũng đã chủ động nghiên cứu và ứng dụng công nghệ thông tin, cho phép CBNV có thể làm việc từ xa, tại nhà mà vẫn đảm bảo hiệu suất và kết quả công việc.

Rủi ro thị trường

Bất động sản là ngành có sự gắn kết chặt chẽ với tình hình kinh tế vĩ mô và dễ tổn thương trước sự thay đổi của thị trường. Bất kỳ một sự thay đổi nhỏ nào của nền kinh tế cũng sẽ mang lại ảnh hưởng lớn đến thị trường bất động sản. Ngoài ra, thị trường ngày càng cạnh tranh khốc liệt do khách hàng đã dần nắm bắt thị trường sâu sát hơn, tìm hiểu kỹ và lựa chọn khắt khe hơn. Thị hiếu cũng như nhu cầu của khách hàng cũng liên tục thay đổi, đòi hỏi các công ty bất động sản cũng phải nỗ lực thay đổi để thích ứng với thị trường. Ngoài ra, rủi ro về thị trường có sự liên kết chặt chẽ, chịu tác động trực tiếp từ rủi ro dịch bệnh.

Nhằm hạn chế rủi ro thị trường, bộ phận Đầu tư của Long Giang Land luôn duy trì việc theo dõi và dự đoán các xu hướng chung của nền kinh tế, thị trường chứng khoán nói chung và ngành bất động sản nói riêng để có thể hoạch định và tham mưu cho Ban Giám đốc chiến lược phát triển phù hợp trong từng giai đoạn.

Rủi ro pháp lý

Rủi ro pháp lý phát sinh từ việc tuân thủ và thay đổi các chính sách pháp luật. Cụ thể, các chính sách và quy định về thuế, ngân hàng, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư... có ảnh hưởng trực tiếp đến mọi mặt hoạt động của Long Giang Land: từ chuẩn bị đầu tư, phát triển, kinh doanh dự án đến quản lý tòa nhà. Đặc biệt là hành lang pháp lý liên quan đến loại hình sản phẩm bất động sản du lịch.

Hiện nay, hệ thống các văn bản dưới Luật còn đang trong giai đoạn hoàn thiện, với không ít điều khoản thường xuyên được thay đổi và chỉnh sửa khiến cho việc áp dụng vào thực tế còn nhiều khó khăn. Nhiều quy định còn bất hợp lý và gây khó khăn cho các doanh nghiệp bất động sản như: Quy định về giá đất quá cao, các thủ tục pháp lý còn rườm rà, phức tạp gây kéo dài thời gian triển khai dự án ở tất cả các khâu, làm gia tăng các chi phí vô hình cho doanh nghiệp, chậm trễ tiến độ; vấn đề giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa còn gặp rất nhiều vướng mắc và phức tạp...

Nhằm đảm bảo tính tuân thủ khi có sự thay đổi trong các chính sách pháp luật và quản lý ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, bộ phận Pháp chế thường xuyên cập nhật các thay đổi của hệ thống luật pháp liên quan, đưa ra các đề xuất, kiến nghị và điều chỉnh các quy trình, quy định của công ty cho phù hợp. Đồng thời, bộ phận Pháp chế cũng phối hợp với các Phòng/Ban chuyên môn trong việc phân tích ảnh hưởng cụ thể, giúp Ban Lãnh đạo xây dựng hoặc điều chỉnh chiến lược hoạt động kinh doanh phù hợp. Thêm vào đó, với gần 20 năm hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, Long Giang Land tin rằng, mình có đủ kinh nghiệm để nhận định phân tích và quản trị các rủi ro liên quan đến những thay đổi pháp lý của thị trường.

Rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính mà Long Giang Land gặp phải là rủi ro tín dụng, lãi suất và thanh khoản.

Chủ trương thắt chặt tín dụng cho lĩnh vực bất động sản từ năm 2019 đến nay vẫn đang gây ra nhiều khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn để triển khai dự án. Thủ tục vay vốn cũng phức tạp hơn dẫn đến tình trạng kéo dài thời gian và chi phí trong việc phát triển dự án, dẫn đến khó khăn cho công ty trong việc huy động nguồn vốn từ các ngân hàng trong nước. Ngoài ra, với việc phần lớn vốn đầu tư được huy động từ các khoản tín dụng tại các ngân hàng, việc biến động lãi suất cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro đối với hoạt động của công ty.

Bên cạnh đó, vấn đề nguồn vốn vẫn là thách thức lớn, khung giá đất tăng, vấn đề đền bù giải tỏa mặt bằng, các thủ tục hành chính chậm và phức tạp

nên thời gian phát triển dự án dễ bị kéo dài sẽ tạo áp lực tăng chi phí phát triển nếu không kiểm soát tốt.

Để đảm bảo sức khỏe tài chính, Long Giang Land luôn kiểm soát chặt chẽ dòng tiền, định kỳ hàng tháng đều đánh giá tình hình tài chính của công ty, chủ động điều chỉnh cấu trúc vốn linh hoạt và cân đối thanh khoản. Việc giữ uy tín tín dụng với các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước cũng được xem là ưu tiên hàng đầu trong hoạt động quản lý tài chính của Long Giang Land.

Hiện nay tỷ trọng nợ trên tổng nguồn vốn của Long Giang Land cơ bản vẫn ở mức an toàn. Trong dài hạn, Công ty vẫn sẽ cố gắng tiếp tục duy trì tỷ trọng nợ trên tổng nguồn vốn ở mức hợp lý và hiệu quả hoặc tìm hướng giảm tỷ lệ nợ về mức phù hợp với khả năng sinh lời nhằm giảm áp lực từ chi phí lãi vay.

Bên cạnh đó, trước các quy định mới về tín dụng cho ngành bất động sản, Long Giang Land đã chủ động tìm kiếm những giải pháp thay thế nhằm giảm sự phụ thuộc vào nguồn tín dụng ngân hàng như: Tìm kiếm cơ hội phát hành trái phiếu doanh nghiệp, kêu gọi đầu tư góp vốn và liên doanh liên kết. Năm 2021, Long Giang Land sẽ duy trì và tăng cường việc liên doanh, liên kết với những đối tác có tiềm lực tài chính mạnh, uy tín trên thị trường hỗ trợ về kỹ thuật, công nghệ và nguồn tài chính trung dài hạn, giảm áp lực đi vay.

Rủi ro an toàn thông tin

Rủi ro an toàn thông tin là các mối nguy hại có thể tác động, làm ảnh hưởng đến tính bảo mật, tính toàn vẹn và tính sẵn sàng của thông tin. Đối với một công ty bất động sản đang trên đà phát triển với hàng loạt dự án lớn và nhiều kế hoạch kinh doanh tham vọng như Long Giang Land, thông tin luôn phải được bảo mật và sẵn sàng để phục vụ hoạt động của các Phòng/Ban. Việc mất mát, rò rỉ thông tin có thể ảnh hưởng nghiêm trọng đến tài nguyên thông tin, tài chính, uy tín của Tập đoàn. Các phương thức tấn công thông tin qua mạng ngày càng tinh vi, phức tạp, có thể dẫn đến rủi ro mất mát thông tin, thậm chí có thể làm sụp đổ hoàn toàn hệ thống thông tin.

Hiện tại, hệ thống CNTT đạt chuẩn đang được công ty tập trung nghiên cứu và đầu tư. Nguyên tắc bảo mật được phổ biến đến từng CBNV. Công ty luôn chú trọng đảm bảo an toàn thông tin cho Khách hàng, Nhà đầu tư và các Cổ đông. Thời gian tới, với hàng loạt ứng dụng công nghệ thông tin được triển khai trong hoạt động quản lý điều hành, công tác bảo mật thông tin sẽ được củng cố hơn nữa.

Rủi ro môi trường

Các dự án công ty đã, đang và sẽ thực hiện đều là các dự án với quy mô lớn và thời gian thực hiện dài, khối lượng công việc không nhỏ. Do đó, luôn tiềm ẩn những nguy cơ làm ảnh hưởng đến môi trường đất - nước - không khí xung quanh. Từ đó sẽ ảnh hưởng đến chất lượng công trình, cuộc sống của cư dân cũng như thương hiệu, uy tín công ty.

Tại Long Giang Land, chúng tôi luôn thực hiện đầy đủ các báo cáo nghiên cứu và đánh giá về tác động môi trường cho từng dự án; thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý ô nhiễm và đảm bảo an toàn lao động trong giai đoạn xây dựng, đảm bảo các chỉ tiêu quy định về bảo vệ môi trường; luôn xây dựng hệ thống xử lý khí thải, chất thải, nước thải sinh hoạt theo công nghệ tiên tiến cho từng dự án...; thực hiện giám sát môi trường định kỳ và gửi báo cáo đầy đủ đến các cơ quan quản lý.

Rủi ro an toàn lao động và sức khỏe

Đi kèm với rủi ro về môi trường là những rủi ro ảnh hưởng đến an toàn lao động và sức khỏe của CBNV khối gián tiếp cũng như CBNV và công nhân trực tiếp làm việc tại công trường. Hiện nay, với sự phát triển của truyền thông cũng như nhận thức của xã hội, tính mạng - sức khỏe con người là những giá trị được đặt cao nhất và không thể thay thế hay bù đắp nếu như bị tổn hại.

Do đó, ý thức đảm bảo môi trường làm việc an toàn là vấn đề được quan tâm hàng đầu tại Long Giang Land. Các khóa đào tạo được tổ chức thường xuyên nhằm đảm bảo CBNV cũng như đội ngũ lao động hiểu rõ kiến thức an toàn nơi làm việc, từ đó thực hiện an toàn cho bản thân mình và gìn giữ uy tín thương hiệu. Công ty cũng chú trọng duy trì chính sách kiểm tra sức khỏe thường niên, chính sách bảo hiểm y tế/ bảo hiểm nhân thọ, thiết lập khung giờ làm việc phù hợp với đặc thù từng công việc để đảm bảo sức khỏe cho nhân viên. Chính sách hiệu quả về an toàn và sức khỏe cho người lao động đóng vai trò thiết yếu trong việc tăng hiệu suất làm việc cũng như cải thiện tinh thần và chỉ số hạnh phúc của nhân viên.

Trong giai đoạn bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh, Long Giang Land đã chủ động nghiên cứu các ứng dụng công nghệ thông tin để triển khai làm việc từ xa, đảm bảo yêu cầu công việc trong khi vẫn bảo vệ được tối đa sức khỏe của cán bộ nhân viên Công ty.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020

62

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020

65

Tổ chức và nhân sự

74

Tình hình đầu tư & tình hình thực hiện các dự án

84

Tình hình tài chính

90

Cơ cấu cổ đông



► Tình hình hoạt động sản xuất Kinh doanh năm 2020

Tổng quan

Năm 2020 tiếp tục là một năm khó khăn của nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Các tác động của dịch bệnh vẫn chưa được khắc phục hoàn toàn trong khi những đợt dịch mới liên tiếp làm suy yếu sự hồi phục vốn rất mong manh của nền kinh tế Việt Nam. Bị ảnh hưởng do bối cảnh khó khăn chung của thị trường, các chỉ tiêu kết quả sản xuất kinh doanh của Long Giang Land chưa đạt kế hoạch đề ra.

Tuy nhiên, mặc dù chịu ảnh hưởng không nhỏ của dịch Covid – 19 nhưng các dự án gối đầu của Long Giang Land đang có được những tiến độ thuận lợi để có thể sớm khởi công, ra mắt thị trường trong năm 2021, tạo nền tảng cho sự phát triển trong các năm tiếp theo của Công ty.

Bên cạnh đó, Công ty đã hoàn thành cấp 200/666 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các căn hộ Dự án Rivera Park Hà Nội và hoàn thành cơ bản các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các căn hộ Dự án Rivera Park Sài Gòn.

Đồng thời, Công ty đã chủ động tìm kiếm các nguồn doanh thu khác song song với doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản để mang lại lợi nhuận bổ sung trong giai đoạn khó khăn. Doanh thu hợp nhất và lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2020 lần lượt đạt 171 và 4 tỷ đồng.

Để chuẩn bị giai đoạn tiếp theo, Long Giang Land đã duy trì tỷ lệ sở hữu tại các Công ty con/ Công ty liên kết sở hữu các dự án tại các thành phố lớn trên khắp cả nước, đồng thời tiến hành các thủ tục cần thiết để chuẩn bị mua thêm 48% tổng số cổ phần, nâng tỉ lệ sở hữu tại Công ty Việt Hưng lên 99%. Công ty cũng đã mua thêm 13.600.000 cổ phần tại Công ty CP Xây dựng Hạ Long theo chương trình chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để duy trì tỷ lệ sở hữu. Ngoài ra, Công ty cũng đã xúc tiến các thủ tục xin lập quy hoạch và đầu tư một dự án mới tại Hòa Bình với quy mô khoảng 200 ha.

Song song với công tác kinh doanh và phát triển dự án mới, Long Giang Land cùng với các công ty trong nhóm công ty Long Giang đã tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị điều hành chuyên nghiệp theo mô hình tập đoàn, hỗ trợ tích cực lẫn nhau trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Công ty cũng đã hoàn thành việc rà soát, nâng cấp chất lượng hệ thống tài liệu quản trị nội bộ và duy trì hoạt động đào tạo nội bộ được thường xuyên, qua đó nâng cấp chất lượng nguồn nhân sự cũng thêm một bậc, phù hợp với định hướng phát triển trong giai đoạn mới.



Kết quả sản xuất kinh doanh so với cùng kỳ năm 2019 (theo BCTC hợp nhất)

(Đơn vị: tỷ đồng)

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019	% Thực hiện 2020 so với 2019
1	Doanh thu thuần	171	1.284	13%
2	Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	19	78	24%
3	Lợi nhuận hợp nhất sau thuế	4	69	6%
4	Lợi nhuận của cổ đông Công ty mẹ	2	62	3%
5	EPS (VND/CP)	40	1.023	4%

Do gặp nhiều bất lợi từ bối cảnh thị trường, nền kinh tế nói chung và chu kỳ phát triển của nhóm ngành bất động sản nói riêng cũng như khó khăn trong việc triển khai dự án mới, kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2020 của Công ty đều giảm sút so với năm 2019. Cụ thể, các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận và lãi cơ bản trên cổ phiếu đều không đạt mức cao.

Kết quả sản xuất kinh doanh công ty mẹ so với kế hoạch năm 2020

(Đơn vị: tỷ đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2020	Thực hiện năm 2020	% Hoàn thành kế hoạch năm
1	Doanh thu thuần	600	171	29%
2	Lợi nhuận trước thuế	50	4	8%
3	Lợi nhuận sau thuế	565	515	91%

Năm 2020, doanh thu công ty mẹ đạt 171 tỷ đồng và hoàn thành 29% kế hoạch năm. Trong đó doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 32 tỷ đồng, chiếm 19% tổng doanh thu. Lợi nhuận sau thuế đạt 4 tỷ đồng.

Dự kiến năm 2021, Công ty sẽ hoàn thành các thủ tục để khởi công các dự án mới, từ đó mang lại dòng tiền ổn định cho giai đoạn tiếp theo.

Cơ cấu doanh thu qua các năm (theo BCTC hợp nhất)

(Đơn vị: tỷ đồng)

STT	Lĩnh vực	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Doanh thu bán bất động sản	0	705	1.095	1.137	32
2	Doanh thu cung cấp dịch vụ	53	45	12	21	27
3	Doanh thu khác	139	108	66	126	112
4	Tổng cộng	192	857	1.173	1.284	171

Tuy vẫn duy trì chiến lược phát triển tập trung chủ yếu vào mảng kinh doanh bất động sản, nhưng trong giai đoạn khó khăn, năm 2020 Công ty buộc phải nỗ lực tìm kiếm thêm nguồn doanh thu, đảm bảo hoạt động SXKD duy trì đều đặn và mang lại lợi nhuận. Do đó doanh thu khác từ hoạt động thương mại tăng mạnh đạt mức 112 tỷ đồng, chiếm 65% tổng doanh thu.

➤ Tổ chức và Nhân sự

Giới thiệu Ban Điều hành

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên BDH	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu LGL	Ghi chú
1	Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	Từ 01/01/2020 đến nay	0,14%	Là người đại diện theo pháp luật từ ngày 10/07/2020
2	Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Từ 08/07/2019 đến nay	0,09%	
3	Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	Từ 08/07/2019 đến nay	2,59%	
4	Đặng Thị Loan	Kế toán trưởng	Từ 08/07/2019 đến nay	0,016%	



ÔNG NGUYỄN MẠNH HÀ
TỔNG GIÁM ĐỐC LONG GIANG LAND

Năm sinh: 1973

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Kinh tế – Học viện Ngân hàng

Chức vụ đang đảm nhiệm:

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang

Kinh nghiệm:

Ông có hơn 15 năm làm việc tại Long Giang Land trong đó có 6 năm giữ vị trí Trưởng phòng Đầu tư của Công ty. Ông đã từng giữ vị trí thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2011-2016.

Chức vụ công tác đã trải qua:

- Chuyên viên – Công ty Chiếu sáng và Thiết bị Đô thị Hà Nội
- Chuyên viên phòng Đầu tư - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- Phó phòng Đầu tư - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- Trưởng phòng Đầu tư - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- Phó Tổng Giám đốc - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- Quyền Tổng Giám đốc - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- Tổng Giám đốc - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang



BÀ NGUYỄN THỊ HỒNG SINH
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC LONG GIANG LAND

Năm sinh: 1982

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Kinh tế - Đại học Kinh tế Quốc dân

Chức vụ đang đảm nhiệm:

Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang

Kinh nghiệm:

Bà đã có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán.

Chức vụ công tác đã trải qua:

- Kế toán viên – Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- Kế toán tổng hợp – Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- Kế toán trưởng – Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang



ÔNG LÊ QUỐC TRUNG
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC LONG GIANG LAND

Năm sinh: 1981

Trình độ chuyên môn:

Kĩ sư Xây dựng - Học viện đa ngành kĩ thuật cao cấp JOSE ANTONIO ECHEVERRIA – CUBA

Chức vụ đang đảm nhiệm:

Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.

Kinh nghiệm:

Ông Trung đã có trên 7 năm công tác trong lĩnh vực chuyên môn quản lý dự án và trên 02 năm giữ vị trí Giám đốc điều hành Công ty xây dựng.

Chức vụ công tác đã trải qua:

- Phó phòng Quản lý dự án – Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- Phó Giám đốc – Công ty CP Long Giang Hà Nội
- Giám đốc – Công ty CP Long Giang Hà Nội
- Phó Tổng giám đốc - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang



BÀ ĐẶNG THỊ LOAN
KẾ TOÁN TRƯỞNG LONG GIANG LAND

Năm sinh: 1982

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Tài chính Kế toán - Đại học Thương mại Hà Nội

Chức vụ đang đảm nhiệm:

Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.

Kinh nghiệm:

Bà đã có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán.

Chức vụ công tác đã trải qua:

- Kế toán viên – Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- Kế toán tổng hợp – Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- Kế toán trưởng – Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang

Thay đổi trong Ban Điều hành

Ngày 01/01/2020, Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang thông qua việc bổ nhiệm Ông Nguyễn Mạnh Hà – Quyền Tổng Giám đốc công ty giữ chức vụ Tổng Giám đốc từ ngày 01/01/2021.

Ngày 27/06/2020, Đại hội đồng cổ đông thông qua việc bổ nhiệm Ông Nguyễn Mạnh Hà – Tổng Giám đốc công ty là người đại diện theo pháp luật thứ hai của Công ty.

Từ 01/01/2020 đến nay, cơ cấu thành viên Ban Giám đốc công ty bao gồm các thành viên sau:

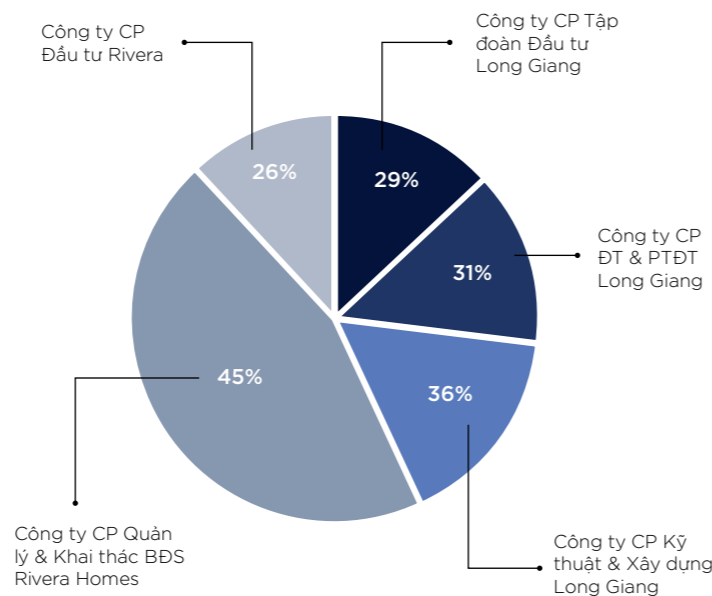
TT	Thành viên Ban Giám đốc	Chức danh	Chức vụ tại các Công ty khác
1	Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	1. Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Bất động sản - May theu Việt Hưng 2. Chủ tịch HĐQT, Giám đốc Công ty CP TMDV Nghĩa Đô 3. Thành viên HĐQT Công ty CP Minh phát
2	Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó Tổng Giám đốc	
3	Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	
4	Đặng Thị Loan	Kế toán trưởng	

Nhân sự

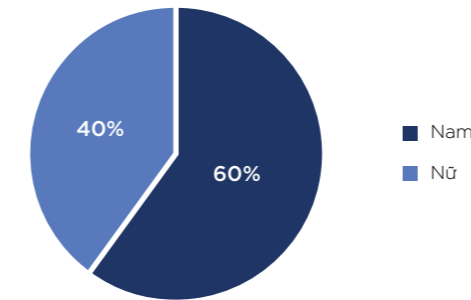
› Thống kê nhân sự

Nhân sự nhóm Công ty Long Giang đến 31/12/2020 là:

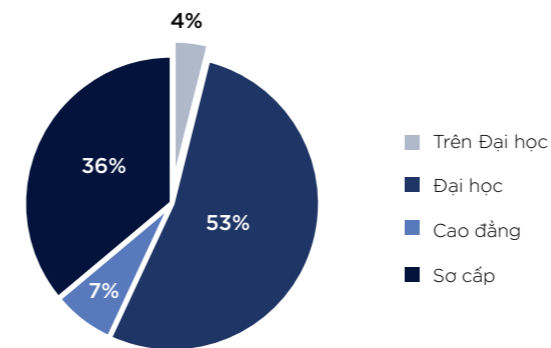
222 người trong đó:



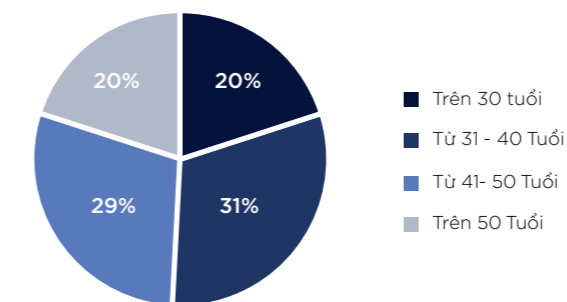
Tỷ lệ lao động theo giới tính (đơn vị:%)



Tỷ lệ lao động theo trình độ (đơn vị:%)



Tỷ lệ lao động theo độ tuổi (đơn vị:%)



Năm 2020, Với giá trị Nhân văn mà Long Giang hướng tới, mặc dù dịch bệnh diễn ra trong cả năm cộng với điểm rơi của chu kỳ doanh nghiệp nhưng Long Giang nói chung và Long Giang Land nói riêng không cho nhân sự nào nghỉ việc mà thực hiện bố trí sắp xếp lại nhân sự trong nhóm các Công ty và điều chỉnh thu nhập cho phù hợp với khối lượng và hiệu quả công việc.

Long Giang Land đã tiến hành cải tiến hệ thống văn bản quản lý trong đó tập trung vào soạn thảo các Quy chế quản trị nội bộ của các đơn vị kinh doanh trực tiếp và các quy trình, biểu mẫu để nâng cao năng suất lao động của các Phòng ban đơn vị.

Công ty vẫn tiếp tục tập trung vào công tác đào tạo nội bộ về kỹ năng cho Cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý và cán bộ nhân viên định kỳ hàng tháng để chuẩn bị cho kế hoạch SXKD của Công ty trong năm 2021

Long Giang nói chung và Long Giang Land nói riêng tập trung vào công tác đào tạo nhân sự và hoàn thiện hệ thống văn bản quản lý nhằm nâng cao chất lượng nhân sự và hiệu quả công tác quản trị điều hành; đồng thời tái cơ cấu và nâng cao môi trường làm việc theo hướng chuyên nghiệp nhằm giữ chân các nhân sự hiện có và thu hút nhân sự mới là cán bộ quản lý có kinh nghiệm và cán bộ trẻ có năng lực. Nguồn lao động tiếp tục được tái cấu trúc tại các công ty thành viên nhằm đáp ứng được sự thay đổi trong kế hoạch và mục tiêu kinh doanh của từng công ty và cả nhóm công ty.

Các thay đổi thể hiện trên các số liệu chính như sau:

- Tính đến 31/12/2020, tổng số CBNV của nhóm công ty Long Giang đạt **222 người**, giảm **9,4%** so với năm 2019, cơ cấu nhân sự được cơ cấu đảm bảo tinh giản, gọn nhẹ.
- CBNV tập trung nhiều nhất tại công ty Rivera Homes với tỷ lệ **45%** - chủ yếu là lao động trực tiếp.
- Với đặc thù hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng, số lượng lao động nam vẫn chiếm chủ yếu với tỷ lệ **60%**.
- Tại Long Giang Land, **96%** CBNV có trình độ từ cao đẳng, đại học và trên đại học. Còn tại các công ty liên kết, số lượng đội ngũ lao động phổ thông, công nhân kỹ thuật tương đối cao, chiếm từ **50% - 70%** tổng số lượng CBNV để phù hợp với đặc điểm ngành thi công xây lắp và dịch vụ. Tỷ lệ CBNV có trình độ cao tập trung chủ yếu ở đội ngũ cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý và khối chuyên viên tại các phòng ban chức năng.
- Độ tuổi lao động phổ biến là trên 30 tuổi với **177 người**, chiếm **80%** tổng số nhân sự nhóm Công ty Long Giang.



› Công tác tuyển dụng



- Đối với Long Giang Land và nhóm công ty Long Giang, đội ngũ nhân sự vững mạnh có năng lực và phù hợp là yếu tố nền tảng của tập đoàn. Tập trung phát triển chất lượng đội ngũ nhân sự một cách bền vững, thu hút nguồn nhân sự chất lượng cao trên thị trường, đồng thời tìm kiếm, bồi dưỡng nguồn nhân lực kế cận vẫn là mục tiêu của nhóm công ty Long Giang trong năm 2020.

- Cán bộ quản lý có kinh nghiệm và cán bộ trẻ có năng lực vẫn tiếp tục là mục tiêu tuyển dụng chính của Long Giang Land và các công ty trong nhóm Long Giang.

- Định biên nhân sự được xác định từ đầu năm dựa trên kế hoạch sản xuất kinh doanh được Ban Giám đốc đề ra, song song với đó là việc xây dựng và triển khai kế hoạch tuyển dụng hàng quý, hàng tháng để có sự điều chỉnh kịp thời với những biến động của thị trường.

- Việc tuyển dụng được thông báo công khai trong toàn hệ thống, trên website của Công ty, các nguồn cung ứng lao động bên ngoài, trên các trang tuyển dụng uy tín.

- Mỗi vị trí, chức danh công việc đều có tiêu chí, tiêu chuẩn tuyển dụng riêng, có mô tả công việc cụ thể và được thực hiện theo đúng quy trình tuyển dụng của công ty.

› Công tác đào tạo



Đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực là một trong số những công tác được quan tâm hàng đầu của Công ty trong giai đoạn hiện nay. Với mục tiêu nâng cao chất lượng chuyên môn và trình độ quản lý, Công ty đã xây dựng và triển khai kế hoạch đào tạo và đào tạo nội bộ hàng năm.

Các hình thức đào tạo tại Công ty bao gồm:

- Đào tạo tại chỗ: Người mới được tuyển dụng sẽ được đào tạo về nội quy, chính sách của Công ty và hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ. Trong quá trình làm việc, người nhiều kinh nghiệm hơn sẽ truyền đạt, trao đổi kinh nghiệm với người ít kinh nghiệm hơn. Hoạt động này được tiến hành thường xuyên ở mọi vị trí công tác.

- Đào tạo nội bộ:

• Đào tạo nội bộ là mục tiêu trọng tâm trong công tác nhân sự năm 2020 của Long Giang Land và các công ty trong nhóm Long Giang.

• Năm 2020, 100% cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý đã tham gia khóa đào tạo về các kỹ năng lãnh đạo, quản lý gồm 9 khóa và 15 chương trình. Khóa đào tạo giúp cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý có thể tổ chức và điều hành công việc của đơn vị mình hiệu quả.

• Năm 2020, Đào tạo nội bộ cho 100% CBNV 5 khoá về các kỹ năng mềm, kỹ năng chuyên môn, về chuyển đổi tổ chức và văn hoá doanh nghiệp.

• Trong các cuộc họp giao ban định kỳ, Ban Điều hành công ty đã thường xuyên chia sẻ những kinh nghiệm thực tế với đội ngũ cán bộ quản lý nhằm phát huy nội lực hiện có để hoàn thành mục tiêu chung của tổ chức.

• Việc đào tạo nội bộ của cán bộ quản lý đối với cán bộ nhân viên cũng diễn ra thường xuyên, thông qua đó nâng cao năng lực chuyên môn và hướng dẫn, giúp đỡ nhân viên hoàn thành nhiệm vụ riêng của cá nhân và nhiệm vụ chung của bộ phận.

- Đào tạo bên ngoài:

+ Năm 2020, Công ty có hợp tác với đơn vị đào tạo bên ngoài và cử Cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý tham gia các khoá đào tạo về: Giám đốc điều hành chuyên nghiệp, Giám đốc tài chính, Giám đốc Nhân sự, Giám đốc kinh doanh, Giám đốc Marketing và Giám đốc sản xuất.

+ Định kỳ hàng năm, công ty đã cử một số cán bộ chuyên trách tham dự các khóa đào tạo về chính sách đầu tư, chính sách thuế, chính sách tiền lương, bảo hiểm và những thay đổi quan trọng trong một số chính sách của Nhà nước, nhằm cập nhật kịp thời những thay đổi để giúp cho việc áp dụng các chính sách của Nhà nước vào thực tế tại doanh nghiệp một cách đúng đắn và chính xác nhất.

› Chính sách lương thưởng, phúc lợi



Năm 2020, là năm khó khăn với hầu hết các doanh nghiệp trên thị trường do ảnh hưởng của dịch bệnh. Để

vừa ứng phó với khó khăn, vừa giữ chân Cán bộ có năng lực, biện pháp được đưa ra là cắt giảm chi phí nhân sự (lương thưởng và phúc lợi) với tổng chi phí giảm 30% so với năm 2019. Tuy nhiên Công ty vẫn duy trì các chế độ chính sách lương và phúc lợi cho CBNV như:

* Chính sách lương, thưởng, phúc lợi:

- Thực hiện giảm thu nhập và có điều chỉnh tăng lại theo lộ trình phù hợp với tình hình dịch bệnh và tình hình hoạt động SXKD của Công ty một cách linh hoạt.

- Không chủ động cho CBNV nghỉ việc, thực hiện hỗ trợ CBNV gặp hoàn cảnh khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19.

- Tất cả nhân viên được tham gia bảo hiểm sức khỏe toàn diện định kỳ. Ngoài ra, Công ty đã đầu tư mua và cấp thẻ Bảo hiểm chăm sóc sức khoẻ tự nguyện cho cán bộ nhân viên, khi gặp vấn đề về sức khoẻ sẽ được điều trị miễn phí tại các bệnh viện hàng đầu trên cả nước.

- Duy trì hỗ trợ cấp trang phục cho CBNV và nghỉ mát hè cho CBNV.

- Nhân viên được trợ cấp, tặng quà ngày lễ và các dịp đặc biệt, khen thưởng con em học giỏi và có thành tích xuất sắc, thăm hỏi ốm đau, hiếu hỉ, trợ cấp cho những cá nhân có hoàn cảnh khó khăn, tổ chức tất niên, nghỉ mát, chế độ hưu trí, đào tạo nhân viên, duy trì các phong trào văn hóa, văn nghệ, thể thao, hội đoàn.

- Công đoàn cơ sở phát huy vai trò trong việc tuân thủ các quy định theo pháp luật đồng thời đảm bảo quyền lợi cao nhất cho người lao động. Cùng với công ty, công đoàn đã tổ chức các hoạt động cũng như thực hiện các chính sách riêng quan tâm tới đời sống người lao động.

* Chính sách thăng tiến

Trong năm 2020, hoạt động luân chuyển công tác được thực hiện thường xuyên trong Long Giang Land và các công ty trong nhóm công ty Long Giang để phục vụ mục tiêu tái cơ cấu nhóm Công ty cũng như đáp ứng nhu cầu về nguồn nhân lực chất lượng cao của các công ty thành viên; qua đó tạo điều kiện cho CBNV phát huy sở trường chuyên môn, xây dựng sự nghiệp cá nhân.

Công ty đã nâng cao tính chuyên nghiệp của môi trường làm việc để nhân viên có điều kiện phát huy tối đa năng lực chuyên môn đồng thời với việc nâng cao

các kỹ năng mềm phù hợp với từng vị trí chức danh để phát triển toàn diện.

Công tác đánh giá và quy hoạch nhân sự kế nhiệm cũng được đặc biệt chú trọng, chính sách thăng tiến cởi mở, ưu tiên nhân viên trong công ty nếu nhân viên có đủ năng lực và trình độ.

* Văn hóa doanh nghiệp

- Ngày 8/10/2020, Công ty cho ra mắt cuốn Sổ tay văn hoá doanh nghiệp Long Giang với 6 Chương. Tại những dòng thông điệp đầu tiên của cuốn Sổ tay, người đứng đầu doanh nghiệp đã viết:

“Xu hướng toàn cầu hóa đang làm cho môi trường cạnh tranh của các doanh nghiệp ngày càng khốc liệt. Những yếu tố quyết định đến sự hưng thịnh hay suy vong của một doanh nghiệp không chỉ ở chiến lược, nguồn lực mà còn ở văn hóa doanh nghiệp. Nếu coi chiến lược là hạt giống, thì văn hóa doanh nghiệp chính là mảnh đất, là môi trường thuận lợi để hạt giống đó nảy mầm, sinh sôi. Vì vậy, việc xây dựng và phát triển văn hóa doanh nghiệp là một việc hết sức quan trọng đối với các doanh nghiệp.

Sau gần 20 năm thành lập, các thế hệ cán bộ nhân viên đã đóng góp công sức, trí tuệ, lòng nhiệt huyết để đồng hành cùng nhóm Công ty Long Giang trong quá trình hình thành và phát triển. Cũng trong thời gian này, chúng ta đã từng bước hình thành nên một hệ thống các giá trị chung của nhóm Công ty, bao gồm trong đó là những nét văn hóa đặc trưng của Long Giang.

Có thể nói, văn hoá Long Giang là tài sản vô cùng quý giá, là động lực giúp Long Giang Group không ngừng phát triển. Mỗi thành công mà Long Giang đã đạt được đều có sự kết tinh của văn hoá - yếu tố nền tảng góp phần kết nối và tạo nên nguồn sức mạnh tổng hợp cho nhóm Công ty.

Từ những nhận thức trên, Ban Lãnh đạo Long Giang Group ban hành ấn phẩm Cẩm nang Văn hóa Long Giang với mong muốn đưa văn hoá doanh nghiệp phát triển ngày càng sâu rộng, đi vào thực tiễn mọi mặt hoạt động, đem lại ảnh hưởng tích cực đến phong cách làm việc và đạo đức nghề nghiệp của mỗi cán bộ nhân viên. Ấn phẩm này là cốt cách, tinh thần và phong cách riêng của con người Long Giang.

Ban Lãnh đạo mong muốn và tin tưởng: Với tinh thần trách nhiệm và tình cảm của mỗi CBNV đối với Long

Giang Group, mỗi thành viên sẽ thấu hiểu để chung tay xây dựng, gìn giữ và phát huy Văn hóa Long Giang và xem Văn hóa Long Giang là hành trang cho hành động và suy nghĩ trong cuộc sống, lao động và học tập của mỗi người.”

Ngay sau khi ấn phẩm Sổ tay văn hóa doanh nghiệp Long Giang được ban hành, Long Giang Land đã tích cực triển khai các buổi đào tạo, kiểm tra sau đào tạo về các nội dung chính của văn hoá doanh nghiệp, đưa văn hóa doanh nghiệp Long Giang ngày càng được lan tỏa cả về chiều rộng lẫn chiều sâu trong nội bộ doanh nghiệp.

- Công ty xây dựng kế hoạch và phát động các chương trình để những điều tốt đẹp mà Công ty hướng tới là “Nhân văn”, “Lục Hoà” được thấm vào mỗi con người Long Giang.

+ Xây dựng con người nhân văn: CBNV Long Giang Land luôn thượng tôn pháp luật, có ý thức và trách nhiệm với bản thân và mọi người, luôn nỗ lực hết mình vì mục tiêu chung của tập thể.

+ Tạo ra những sản phẩm nhân văn: Các căn hộ của chúng tôi có thiết kế hợp lý, chất lượng thi công tốt, tiện ích đầy đủ, tuổi thọ sản phẩm lâu bền, bảo hành chu đáo, thân thiện môi trường

+ Xây dựng công ty thành cộng đồng nhân văn: Chúng tôi là một tập thể đoàn kết với những con người nhân văn và đội ngũ lãnh đạo luôn có ý thức hy sinh lợi ích cá nhân vì lợi ích chung của tập thể.

+ Góp phần xây dựng một xã hội nhân văn: Chúng tôi luôn lấy con người làm trung tâm, phát huy tối đa năng lực mỗi cá nhân, chung tay góp sức xây dựng cộng đồng.



► Tình hình đầu tư & tình hình thực hiện các dự án

Hoạt động vốn và M&A về bất động sản của Long Giang Land

► Hoạt động góp, chuyển nhượng vốn

Góp vốn để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long

- Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long có quyền sử dụng lô đất rộng gần 12.000 m² tại đường bao biển Lán Bè – Cột 8, đường Điện Biên Phủ, phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

- Năm 2020, Long Giang Land đã góp thêm 136.000.000.000 đồng để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long. Vốn điều lệ hiện tại của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long là 520.000.000.000 đồng.

- Hiện nay, Long Giang Land nắm giữ 40% số cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long.

Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai

- Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực thương mại - dịch vụ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Năm 2019, công ty đã mua 192.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai tương đương 15,3% vốn điều lệ.

- Năm 2020, Long Giang Land đã chuyển nhượng 15,3% cổ phần của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai.

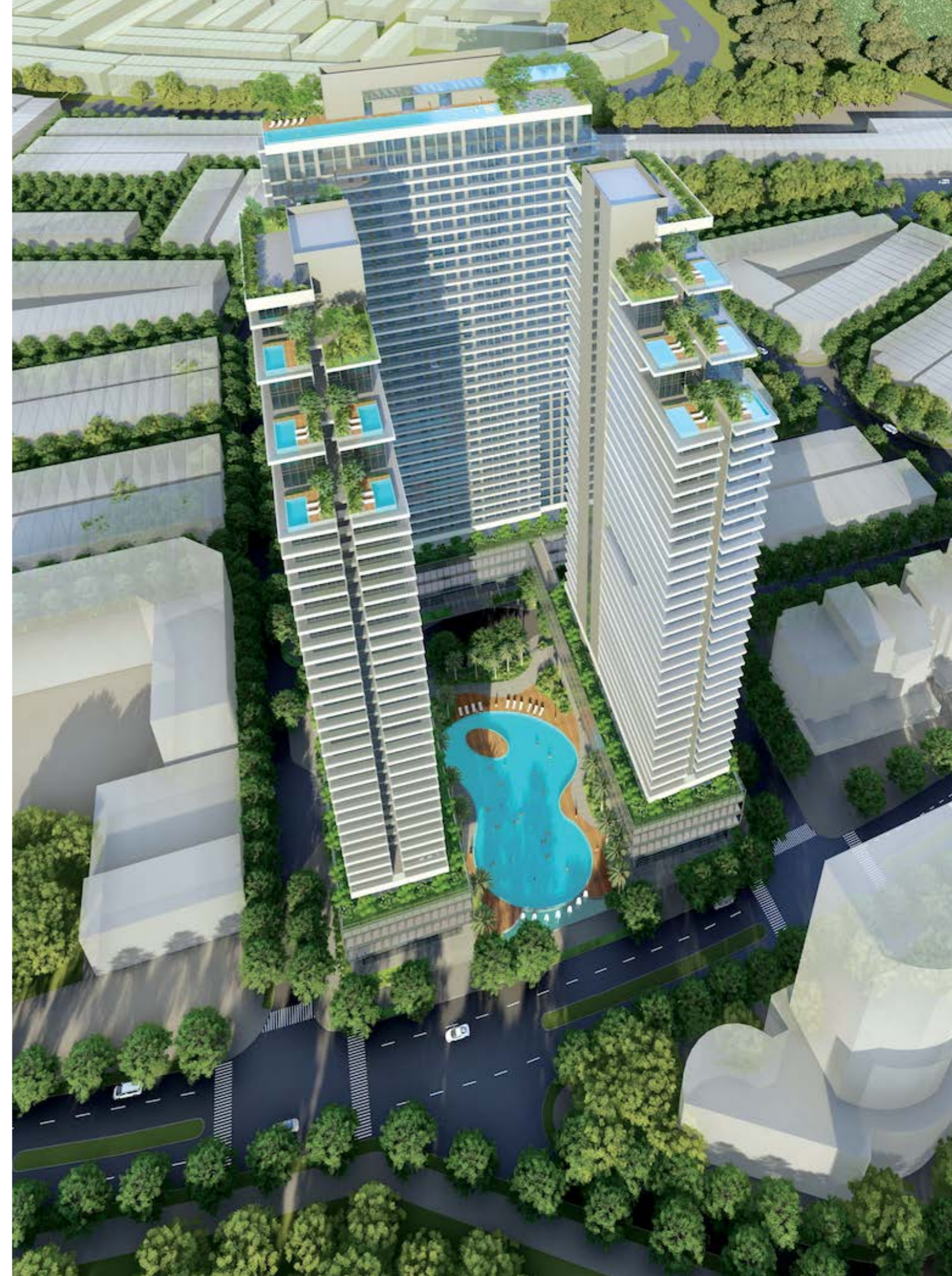
► Hoạt động M&A

Mua lại cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May thuê Việt Hưng

- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May thuê Việt Hưng có quyền sử dụng lô đất rộng hơn 6.000 m² tại phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

- Năm 2019, Long Giang Land đã thông qua chủ trương mua lại 48% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May thuê Việt Hưng và dự kiến hoàn thành thủ tục mua vào năm 2020, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản - May thuê Việt Hưng là 20.000.000.000 đồng.

- Tuy nhiên, kết thúc năm tài chính 2020, công ty vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng do đó tỷ lệ công ty nắm giữ đến thời điểm hiện tại là 51%.



➤ Các dự án chính đang đầu tư trong thời gian gần đây

Dự án Khu nhà ở chung cư và dịch vụ sau đường bao biển Lán Bè (Tên thương mại dự kiến là Rivera Premier Hạ Long)



Vị trí dự án:

Đường bao biển Lán Bè – Cột 8, đường Điện Biên Phủ, phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh

Chủ đầu tư:

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long

Hình thức đầu tư:

Long Giang Land là cổ đông đồng thời hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long.

Loại hình sản phẩm:

Trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ

Quy mô dự kiến của dự án:

- Tổng diện tích đất dự án: 11.833,5 m²
- Dự án gồm: 03 tòa nhà hỗn hợp cao từ 35 đến 40 tầng có chung 03 tầng hầm, với khoảng hơn 1.000 căn hộ các loại và khoảng hơn 13.000 m² diện tích sàn thương mại dịch vụ, văn phòng.

Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng:

2.500.000.000.000 đồng

Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:

- Hoàn thành điều chỉnh chủ trương đầu tư: tháng 6/2020
- Động thổ dự án và thi công cọc thí nghiệm: tháng 8/2021
- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 10/2021
- Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 03/2024



Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ

Vị trí dự án:

Đường Trần Quang Khải, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

Chủ đầu tư:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang

Hình thức đầu tư:

Long Giang Land là chủ đầu tư dự án

Loại hình sản phẩm:

Nhà phố, trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ

Quy mô dự kiến của dự án:

- Tổng diện tích đất dự án: 6.228 m²
- Khu nhà cao tầng gồm có: 01 tòa nhà hỗn hợp cao 28 tầng, 210 căn hộ, khoảng 6.000 m² diện tích sàn thương mại dịch vụ, văn phòng.
- Khu nhà thấp tầng gồm: 04 lô nhà phố và 06 lô nhà vườn cao 5 tầng.

Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng:

600.000.000.000 đồng

Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:

- Hoàn thành thủ tục thu hồi và giao đất thực hiện dự án: tháng 7/2021
- Động thổ dự án và thi công cọc thí nghiệm: tháng 7/2021
- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 9/2021
- Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 8/2023

Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ - khách sạn, văn phòng và nhà ở Long Giang (Tên thương mại dự kiến là Rivera Premier Hà Nội)



Vị trí dự án:

Khu đô thị mới Việt Hưng, Quận Long Biên, TP. Hà Nội

Chủ đầu tư:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang

Hình thức đầu tư:

Long Giang Land hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang.

Loại hình sản phẩm:

Biệt thự - trung tâm thương mại, văn phòng và khách sạn

Quy mô dự kiến của dự án:

- Tổng diện tích đất dự án: 12.404 m²
- Khu nhà cao tầng gồm có: 01 tòa nhà hỗn hợp cao 17 tầng, 7.522 m² diện tích sàn thương mại dịch vụ, 17.084 m² diện tích sàn văn phòng, khách sạn.
- Khu nhà thấp tầng gồm: 21 lô biệt thự cao 4 tầng.

Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng:

800.000.000.000 đồng

Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:

- Hoàn thiện xin điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: tháng 8/2021
- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 4/2022
- Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 03/2024



Dự án Khu biệt thự Rivera Park (Tên thương mại dự kiến là Rivera Park Mũi Né)

Vị trí dự án:

Phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận

Chủ đầu tư:

Công ty Cổ phần Minh Phát

Hình thức đầu tư:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang đầu tư thông qua công ty con là Công ty Cổ phần Minh Phát

Loại hình sản phẩm:

Biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ khách sạn

Quy mô dự kiến của dự án:

- Tổng diện tích đất dự án: 116.204 m²
- Khu nhà cao tầng: gồm có tòa nhà căn hộ khách sạn cao từ 9 -12 tầng
- Khu nhà thấp tầng: gồm hơn 150 căn biệt thự diện tích từ 250-300 m²

Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng:

1.400.000.000.000 đồng

Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:

- Hoàn thành phê duyệt đồ án quy hoạch 1/500: tháng 10/2021
- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 9/2022
- Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 4/2024

Dự án Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở Nghĩa Đô (Tên thương mại dự kiến là Rivera Park Nghĩa Đô)



Vị trí dự án:

Số 01 phố Nghĩa Tân, Phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội

Chủ đầu tư:

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô

Hình thức đầu tư:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang đầu tư thông qua công ty con là Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô.

Loại hình sản phẩm:

Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ

Quy mô dự kiến của dự án:

- Tổng diện tích đất dự án: 5.417 m²
- Dự án gồm 01 tòa nhà hỗn hợp với 02 tháp cao 25 tầng, 29.600m² diện tích sàn căn hộ, 23.000 m² diện tích sàn thương mại dịch vụ, văn phòng, 04 tầng hầm

Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng:

800.000.000.000 đồng

Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:

- Hoàn thành phê duyệt bản vẽ quy hoạch 1/500: tháng 11/2021
- Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: tháng 4/2022
- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 03/2023
- Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 02/2025

► Hoạt động của các công ty con, công ty liên kết mà Long Giang Land sở hữu cổ phần

Theo BCTC hợp nhất, tính đến thời điểm cuối năm 2020, các công ty con, công ty liên kết của Long Giang Land bao gồm:

- 3 công ty con và 1 công ty liên kết sở hữu dự án đầu tư BĐS là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản - May theme Việt Hưng; Công ty Cổ phần Minh Phát; Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô; Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long với tỷ lệ sở hữu lần lượt là 51%; 65%; 52,46% và 40%.
- 1 công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực đầu tư khai thác bất động sản thương mại và du lịch là Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Rivera Invest với tỷ lệ sở hữu là 48%.
- 1 công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp là Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang - Long Giang E&C với tỷ lệ sở hữu là 48%.
- 1 công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực Quản lý bất động sản là Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Bất động sản Rivera - Rivera Homes với tỷ lệ sở hữu là 49%.

► Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (Long Giang E&C): Công ty liên kết của Long Giang Land

(Đơn vị: triệu đồng)

Tổng quát tình hình tài chính hợp nhất	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
KẾT QUẢ KINH DOANH					
Doanh thu thuần	221.815	292.335	440.816	205.708	103.857
Lợi nhuận gộp	8.609	22.323	30.417	17.835	-8.638
Lợi nhuận thuần từ KD&D	4.076	14.689	18.301	9.032	2.895
Lợi nhuận sau thuế	2.735	11.259	14.931	7.761	1.180
Tỷ suất lợi nhuận					
Tỷ lệ lãi gộp	3%	4%	8%	7%	-8%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	2%	2%	5%	4%	3%
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN					
Tài sản ngắn hạn	193.872	207.508	249.011	295.072	300.319
Tổng tài sản	209.647	248.698	298.184	323.161	316.707
Nợ phải trả	174.960	188.679	208.760	212.116	204.481
Nợ ngắn hạn	174.296	186.582	203.374	198.595	194.268
Vốn chủ sở hữu	34.686	60.018	89.424	111.045	112.226

- Tình hình kinh doanh: Kết quả kinh doanh năm 2020, Long Giang E&C đạt 104 tỷ đồng doanh thu, lợi nhuận sau thuế đạt 1,12 tỷ đồng. Tỷ suất lợi nhuận thuần đạt 3%.
- So với cùng kỳ năm 2019, doanh thu của Long Giang E&C giảm 50%. Lợi nhuận sau thuế giảm 85%. Doanh thu và lợi nhuận suy giảm do Công ty đã cơ bản hoàn thành công tác thi công 2 dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, trong khi chưa có dự án thi công lớn nào mới.
- Tỷ suất lợi nhuận: Năm 2020, tuy doanh thu và lợi nhuận sụt giảm nhưng tỷ suất lợi nhuận thuần của Long Giang E&C vẫn được duy trì ổn định so với năm 2019. Tỷ suất lợi nhuận thuần năm 2020 suy giảm về mức 3%, bình quân các năm đạt 3.07 %.
- Tổng tài sản của Long Giang E&C năm 2019 đạt 316 tỷ đồng, giảm nhẹ 2% so với năm ngoái. Chủ yếu do nợ phải trả giảm 4%. Vốn chủ sở hữu và tài sản ngắn hạn được duy trì ổn định,

► **Công ty CP Đầu tư Rivera (Rivera Invest):** Công ty liên kết của Long Giang Land

(Đơn vị: triệu đồng)

Tổng quát tình hình tài chính hợp nhất	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
KẾT QUẢ KINH DOANH					
Doanh thu thuần	185.349	328.606	251.093	102.793	291.977
Lợi nhuận gộp	8.521	12.027	16.181	37.205	41.472
Lợi nhuận thuần từ KĐKD	5.271	7.228	12.174	11.453	9.626
Lợi nhuận sau thuế	4.147	5.562	8.765	15.799	7.968
Tỷ suất lợi nhuận					
Tỷ lệ lãi gộp	5%	4%	6%	36%	14%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	3%	2%	5%	11%	3%
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN					
Tài sản ngắn hạn	110.982	216.669	194.736	209.209	169.738
Tổng tài sản	115.709	222.224	489.694	856.115	937.598
Nợ phải trả	80.380	178.889	350.594	486.677	586.785
Nợ ngắn hạn	80.249	172.370	235.455	354.941	339.602
Vốn chủ sở hữu	35.328	43.334	139.100	369.438	350.813

- Tình hình kinh doanh: Doanh thu thuần năm 2020 của Rivera Invest đạt 292 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt xấp xỉ 8 tỷ đồng. Công ty tập trung vào hoạt động đầu tư khai thác bất động sản thương mại và du lịch.
- So với cùng kỳ năm 2019, doanh thu của Công ty tăng 184% nhưng lợi nhuận sau thuế giảm 50%. Do tác động của dịch bệnh, doanh thu hoạt động cho thuê diện tích TMVP sụt giảm mạnh trong khi chi phí đầu vào vẫn phải duy trì ở mức như năm 2019. Công ty cũng đã phải tích cực tìm kiếm các nguồn doanh thu bổ sung từ hoạt động thương mại, tuy nhiên biên lợi nhuận mang lại không cao.
- Tỷ suất lợi nhuận: Trong giai đoạn 2015 – 2018, tỷ lệ lãi gộp của Công ty chỉ được duy trì trong biên độ 3 – 6%. Năm 2020, do ảnh hưởng bởi tác động tiêu cực của dịch bệnh, tỷ lệ lãi gộp và tỷ suất lợi nhuận thuần của Công ty duy trì ở mức 14% và 3%.
- Tổng tài sản của Công ty tăng 10%, chủ yếu do các khoản nợ vay tăng 21% từ việc Công ty chủ trương tận

dụng đòn bẩy tài chính khi được các tổ chức tín dụng cho vay với lãi suất ưu đãi. Nợ ngắn hạn và nguồn vốn chủ sở hữu được duy trì ổn định.

► **Công ty CP Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera – Rivera Homes:** Công ty liên kết của Long Giang Land

(Đơn vị: triệu đồng)

Tổng quát tình hình tài chính hợp nhất	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
KẾT QUẢ KINH DOANH			
Doanh thu thuần	32.087	27.336	48.180
Lợi nhuận gộp	12.720	687	1.214
Lợi nhuận thuần từ KĐKD	9.835	683	1.667
Lợi nhuận sau thuế	7.985	366	1.433
Tỷ suất lợi nhuận			
Tỷ lệ lãi gộp	40%	3%	2,52%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	31%	2%	3,46%
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			
Tài sản ngắn hạn	39.915	35.925	48.989
Tổng tài sản	40.026	36.024	51.075
Nợ phải trả	12.030	14.471	28.307
Nợ ngắn hạn	12.040	14.471	28.307
Vốn chủ sở hữu	27.985	21.553	22.767

- Tình hình kinh doanh: Doanh thu thuần năm 2020 của Rivera Homes đạt 48 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt xấp xỉ 1,45 tỷ đồng.
- So với cùng kỳ năm 2019, doanh thu của Công ty đã tăng mạnh 76%, lợi nhuận sau thuế tăng gần 4 lần.
- Tỷ suất lợi nhuận: Tỷ lệ lãi gộp duy trì tương đương năm 2019 ở mức 2,52%, tỷ suất lợi nhuận thuần tăng mạnh và đạt 3,46%.
- Tổng tài sản của Công ty tăng 42%, tài sản ngắn hạn tăng 36%. Nợ phải trả tăng 96%, vốn chủ sở hữu tăng 6%.

► **Các công ty con và liên kết khác (các công ty còn lại):**

Các Công ty:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản - May theo Việt Hưng
- Công ty Cổ phần Minh Phát
- Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô

Là các công ty sở hữu dự án, trong năm 2020 chủ yếu tiến hành hoàn thành các thủ tục pháp lý để chuẩn bị triển khai. Do đó không phát sinh các hoạt động kinh doanh chủ yếu.

➤ Tình hình tài chính

Tổng quan tình hình tài chính công ty mẹ và hợp nhất

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020
Tổng tài sản	1.825.039	1.871.904	1.772.911	1.807.954
Vốn chủ sở hữu	695.977	700.967	759.526	753.267
Doanh thu thuần	1.338.143	155.296	1.284.093	170.879
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	98.867	-82.144	73.935	- 93.075
Lợi nhuận khác	3.932	110.184	3.868	109.548
Lợi nhuận trước thuế	102.799	28.040	77.802	19.005
Lợi nhuận sau thuế	88.232	14.506	68.748	4.032
Lợi nhuận sau thuế CĐ Công ty mẹ			62.190	2.069
Tỷ lệ trả cổ tức			10%	0%

Tính đến 31/12/2020, tổng tài sản cũng như lợi nhuận theo BCTC hợp nhất và BCTC công ty mẹ năm 2020 đều tăng so với cùng kỳ năm 2019. Cụ thể:

- Tổng tài sản công ty mẹ tăng 47 tỷ đồng, tương đương 3%. Tổng tài sản hợp nhất tăng 35 tỷ đồng, tương đương 2%.
- Do gặp nhiều khó khăn, doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh của công ty mẹ sụt giảm và đạt 155 tỷ. Doanh thu thuần hợp nhất đạt 171 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ và hợp nhất đều giảm, lần lượt đạt 14,5 và 4 tỷ đồng.

Nguyên nhân:

- Công ty chưa hoàn thành thủ tục quyết toán lô C dự án Thành Thái (Rivera Park Sài Gòn) cho UBND Quận 10 để được nhận thanh toán cũng như hạch toán doanh thu với số tiền ước tính khoảng 300 tỷ đồng.
- Công ty chưa hoàn thành toàn bộ các thủ tục pháp lý để có thể khởi công các dự án mới trong năm 2020, từ đó chưa có nguồn doanh thu và lợi nhuận mới từ hoạt động kinh doanh bất động sản. Các nguồn doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ và doanh thu khác đều có biên lợi nhuận khiêm tốn. Lợi nhuận trong năm chủ yếu đến từ việc Công ty chủ động đánh giá lại danh mục đầu tư trong giai đoạn khó khăn, từ đó thực hiện chuyển nhượng một phần vốn góp của hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

➤ Cơ cấu nguồn vốn công ty mẹ tại ngày 31/12/2020

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		
	31/12/2019	31/12/2020	Tăng/Giảm
Nợ phải trả	1.129.063	1.170.937	4%
Nợ ngắn hạn	1.113.908	1.008.358	-9%
Vay và nợ ngắn hạn	530.380	446.558	-16%
Phải trả người bán	150.002	160.098	7%
Người mua trả tiền trước	88.148	17.242	-80%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	64.188	67.959	6%
Phải trả người lao động	1.337	1.452	9%
Chi phí phải trả	15.307	23.273	52%
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	253.609	272.503	7%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	10.938	19.273	76%
Nợ dài hạn	15.155	162.579	973%
Vốn chủ sở hữu	695.977	700.967	1%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	1.825.040	1.871.904	3%

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Hợp nhất		
	31/12/2019	31/12/2020	Tăng/Giảm
Nợ phải trả	1.013.385	1.054.686	4%
Nợ ngắn hạn	998.083	891.320	-11%
Vay và nợ ngắn hạn	399.072	321.498	-19%
Phải trả người bán	150.976	161.153	7%
Người mua trả tiền trước	88.149	17.876	-80%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	64.446	69.507	8%
Phải trả người lao động	1.640	1.813	11%
Chi phí phải trả	15.185	23.133	52%
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	234.711	244.906	4%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	11.332	19.698	74%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	32.571	31.736	-3%
Nợ dài hạn	15.302	163.366	968%
Vốn chủ sở hữu	759.526	753.267	-1%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	1.772.911	1.807.954	2%

So với năm 2019, tổng nguồn vốn công ty mẹ và hợp nhất tăng nhẹ lần lượt 3% và 2%, tương đương lần lượt 47 tỷ đồng và 35 tỷ đồng trong khi vốn chủ sở hữu hầu như không có nhiều biến động. Cụ thể do các nguyên nhân:

- Tổng nợ phải trả công ty mẹ và hợp nhất đều tăng 4%, tương đương lần lượt 42 tỷ đồng và 41 tỷ đồng. Trong đó vay và nợ ngắn hạn giảm lần lượt 105,5 và 107 tỷ đồng; vay và nợ dài hạn tăng lần lượt 147 và 148 tỷ đồng.
- Các khoản phải trả người bán của công ty mẹ và hợp nhất tăng 7%, tương đương 10 tỷ đồng. Số tiền người mua trả trước cũng đều giảm lần lượt 80%, tương đương khoảng 70 tỷ đồng.

► Cơ cấu tài sản công ty mẹ tại ngày 31/12/2020

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		
	31/12/2019	31/12/2020	Tăng/Giảm
Tài sản ngắn hạn	1.005.111	983.403	-2%
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.373	63.253	340%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	4.640	5.320	15%
Các khoản phải thu ngắn	568.261	531.143	-7%
Hàng tồn kho	413.588	379.473	-8%
Tài sản ngắn hạn khác	4.248	4.214	
Tài sản dài hạn	819.928	888.501	8%
Phải thu dài hạn	52.580	32.366	-38%
Tài sản cố định	11.658	7.434	-36%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	751.219	843.002	12%
Tài sản dài hạn khác	4.472	5.699	27%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.825.039	1.871.904	3%

► Cơ cấu tài sản hợp nhất tại ngày 31/12/2020

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		
	31/12/2019	31/12/2020	Tăng/Giảm
Tài sản ngắn hạn	1.117.674	1.099.315	-2%
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.663	65.986	321%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	4.640	5.320	15%
Các khoản phải thu ngắn hạn	684.095	648.851	-5%
Hàng tồn kho	409.000	374.885	-8%
Tài sản ngắn hạn khác	4.276	4.273	0%
Tài sản dài hạn	655.236	708.638	8%
Phải thu dài hạn	52.580	32.408	-38%
Tài sản cố định	21.299	17.388	-18%
Bất động sản đầu tư	0	0	n/a
Tài sản dở dang dài hạn	43.168	43.513	1%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	399.028	492.064	23%
Tài sản dài hạn khác	139.161	123.265	-11%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.772.911	1.807.954	2%

Tương tự như tổng nguồn vốn, tổng tài sản công ty mẹ và hợp nhất tăng lần lượt 3% và 2% tương đương 47 tỷ đồng. Trong đó, tài sản ngắn hạn công ty mẹ và hợp nhất đều giảm 2% tương ứng 21,7 tỷ đồng và 18,4 tỷ đồng. Tài sản dài hạn công ty mẹ và hợp nhất đều tăng 8%, tương đương lần lượt 68,6 tỷ đồng và 53,4 tỷ đồng. Cụ thể:

- Tiền và các khoản tương đương tiền theo BCTC công ty mẹ và hợp nhất đều tăng mạnh so với năm 2019, lần lượt tăng 49 tỷ đồng và 50 tỷ đồng.
- Hàng tồn kho công ty mẹ giảm nhẹ 8% còn 379 tỷ đồng, tương đương mức giảm 34 tỷ đồng do bàn giao một số căn hộ trong quý I và quý II. Chỉ tiêu này theo BCTC hợp nhất là 375 tỷ đồng tương ứng mức giảm 8% và 34 tỷ đồng.
- Các khoản phải thu ngắn hạn giảm 7% tương đương 37 tỷ đồng theo BCTC công ty mẹ và giảm 5% tương đương 35 tỷ đồng theo BCTC hợp nhất. Các khoản phải thu ngắn hạn còn tồn đọng chủ yếu tập trung ở phần thương mại văn phòng dự án Rivera Park Hà Nội và lô C dự án Rivera Park Sài Gòn.
- Tài sản dài hạn theo BCTC mẹ và hợp nhất đều tăng 8%, tương đương lần lượt 68,6 tỷ đồng và 53,4 tỷ đồng.

Các khoản phải nộp theo quy định

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Tăng giảm	Hợp nhất		Tăng giảm
	31/12/2019	31/12/2020		31/12/2019	31/12/2020	
Thuế giá trị gia tăng	16.725	16.949	16.819	17.119	16.725	16.949
Thuế thu nhập doanh nghiệp	43.388	42.795	43.540	43.161	43.388	42.795
Thuế thu nhập cá nhân	4.029	5.323	4.042	5.344	4.029	5.323
Các khoản phí, lệ phí phải nộp khác	-	2.846	-	2.846	-	2.846
Tiền thuế đất			-	990		
Các loại thuế khác	45	45	45	45	45	45
TỔNG	64.187	67.958	64.446	69.507	64.187	67.958

Trích lập các quỹ theo luật định

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020
Quỹ đầu tư phát triển	33.873	8.823	34.255	43.078

Tổng dư nợ vay

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020
Vay và nợ ngắn hạn	530.380	446.558	399.072	321.498
Vay ngắn hạn ngân hàng	112.984	75.475	112.984	75.475
Vay và nợ dài hạn	3.194	1.518	3.311	2.305
Vay dài hạn ngân hàng	1.612	807	1.730	991

Các chỉ tiêu tài chính

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Tăng giảm	Hợp nhất		Tăng giảm
	31/12/2019	31/12/2020		31/12/2019	31/12/2020	
1. Chỉ tiêu về hệ số khả năng thanh toán						
Hệ số thanh toán ngắn hạn	0,90	0,98	0,07	1,12	1,23	0,11
Hệ số thanh toán nhanh	0,53	0,60	0,07	0,71	0,81	0,10
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn						
Hệ số nợ/Tổng nguồn vốn	0,62	0,63	0,01	0,57	0,58	0,01
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	1,62	1,67	0,05	1,33	1,40	0,07
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động						
Vòng quay hàng tồn kho	3,24	0,39	-2,84	3,14	0,44	-2,70
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	73,33%	8,40%	-64,93%	0,72	0,10	-62,89%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời						
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	6,59%	9,34%	2,75%	5,35%	2,36%	-2,99%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	12,68%	2,08%		9,05%	0,53%	-8,52%
Hệ số lợi nhuận cổ đông Công ty mẹ/Vốn chủ sở hữu				3,51%	0,12%	-3,39%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	4,84%	0,78%	-4,05%	3,88%	0,23%	-3,65%
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/DT thuần	6,25%	5,20%	-1,05%	5,21%	1,38%	-3,83%
Thu nhập trên cổ phần (EPS - Đ/CP)				1.023	40	-1055

Nhìn chung, so với năm 2019, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời đều có sự suy giảm nhất định do bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế và thị trường ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động SXKD của Công ty.

Tuy nhiên, khả năng thanh toán của Công ty vẫn được duy trì ổn định và có sự cải thiện so với năm 2019. Cụ thể, hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn tăng 0,11 (lần), đạt 1,23 (lần), cao hơn mức an toàn là 1,0; hệ số khả năng thanh toán nhanh tăng 0,1 (lần), đạt 0,81 (lần), cao hơn đáng kể so với mức an toàn 0,50.

➤ Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu

(Theo danh sách cổ đông chốt ngày 08/06/2020)

Cổ phần

➤ Thông tin cổ phiếu

• Vốn điều lệ của công ty	: 515.000.000.000 đồng
• Số lượng cổ phiếu niêm yết	: 51.500.000 cổ phiếu
• Loại cổ phiếu	: Phổ thông
• Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	: 51.497.100 cổ phiếu
• Số lượng cổ phiếu quỹ	: 2.900 cổ phiếu
• Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do	: 49.949.700 cổ phiếu
• Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	: 1.547.400 cổ phiếu

Cơ cấu cổ đông

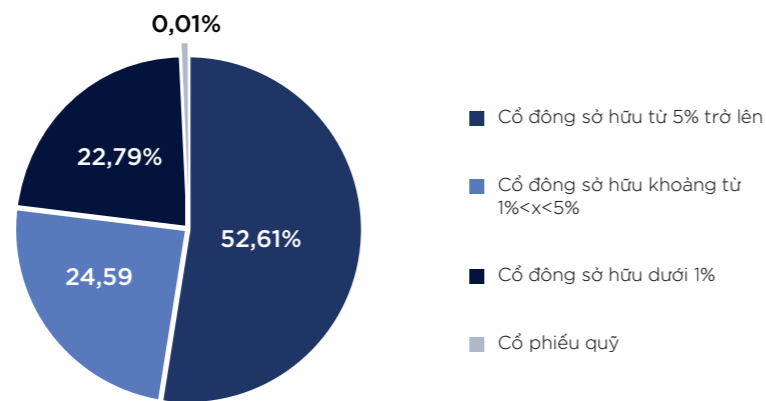
➤ Tỷ lệ sở hữu vốn cổ phần

TT	Cơ cấu cổ đông	Cổ đông trong nước			Cổ đông nước ngoài			Tổng số cổ phiếu	Tỷ lệ / VĐL (%)
		Số lượng CD	Số cổ phiếu	Tỷ lệ / VĐL (%)	Số lượng CD	Số cổ phiếu	Tỷ lệ / VĐL (%)		
1	Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)	3	27.094.957	52,61	0	0	0	27.094.957	52,61
3	Cổ đông sở hữu trong khoảng từ 1%<X<5%	11	11.837.449	22,99	1	828.870	1,61	12.666.319	24,59
4	Cổ đông sở hữu dưới 1%	1.199	10.748.095	20,87	24	987.729	1,92	11.735.824	22,79
5	Cổ phiếu quỹ	1	2.900	0,01	0	0	0	2.900	0,01
TỔNG		1.214	49.683.401	96,47	25	1.816.599	3,53	51.500.000	100

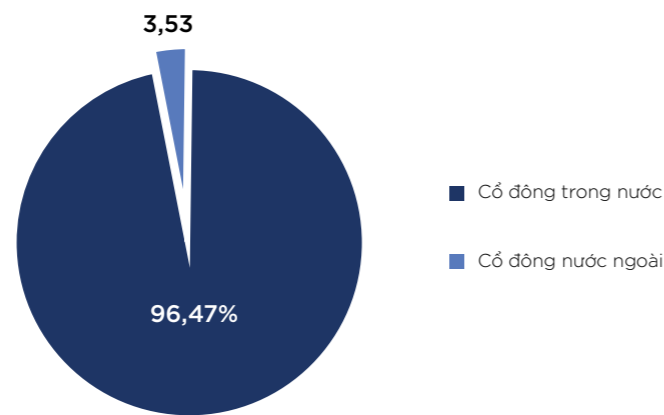
➤ Tỷ lệ sở hữu vốn cổ phần

TT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Cổ phiếu quỹ	1	2.900	0,01
2	Cổ đông trong nước	1.213	49.680.501	96,47
	2.1 Tổ chức	27	16.457.269	31,96
	2.2 Cá nhân	1186	33.223.232	64,51
3	Cổ đông nước ngoài	25	1.335.531	2,67
	3.1 Tổ chức	10	1.354.102	2,63
	3.1 Cá nhân	15	462.497	0,90
TỔNG		1.239	51.500.000	100

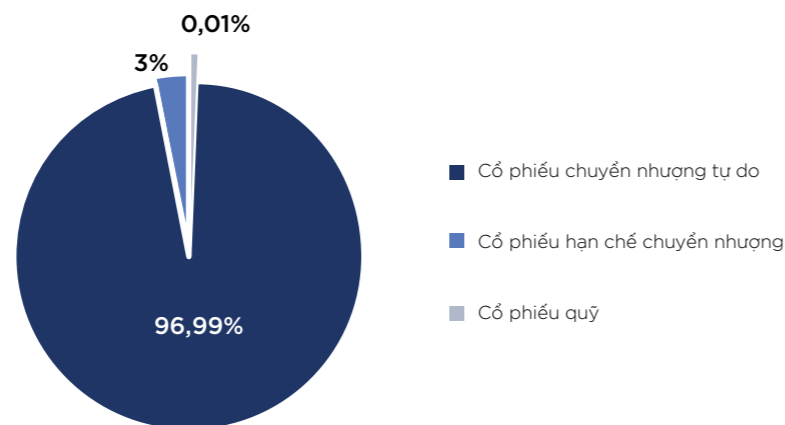
› Cơ cấu sở hữu theo tỷ lệ nắm giữ (đơn vị: %)



› Cơ cấu sở hữu trong nước, nước ngoài (đơn vị: %)



› Cơ cấu cổ phiếu phân theo điều kiện chuyển nhượng (đơn vị: %)



› Danh sách cổ đông lớn

TT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Số lượng cổ	Ghi chú
1	Lê Hà Giang	10.685.369	20,75	
2	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội (SHS)	6.000.005	11,65	Không còn là cổ đông lớn theo báo cáo ngày 25/12/2020 của SHS
3	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang (LGG)	10.409.583	20,21	Tăng tỷ lệ sở hữu lên 24,1% theo Báo cáo ngày 24/12/2020 của LGG
TỔNG		27.094.957	52,61	

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ - ĐHĐCĐTN ngày 27/4/2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang, Đại hội đồng cổ đông phê duyệt chủ trương tăng vốn điều lệ thông qua việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty để tăng vốn điều lệ:

Cuối năm 2019, nhằm triển khai thực hiện nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền theo Nghị quyết số 01/2019/NQ - ĐHĐCĐTN ngày 27/4/2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang, Hội đồng quản trị đã lập phương án và lựa chọn thời điểm thực hiện phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty để tăng vốn điều lệ. Công ty đã hoàn thành thủ tục phát hành và tăng vốn điều lệ công ty lên 515.000.000.000 đồng ngày 26/06/2020.

Căn cứ Nghị quyết số 01/2020/NQ – ĐHĐCĐ TN ngày 27/06/2020 của Công ty, Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án chia cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ với tỷ lệ 10% tương đương (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ nhận được thêm 10 cổ phiếu mới). Đại hội đồng cổ đông ủy quyền Hội đồng quản trị lựa chọn thời điểm triển khai đợt phát hành, ngày chốt danh sách cổ đông để phát hành cổ phiếu trả cổ tức.

Tuy nhiên, trong nửa cuối năm 2020 sau khi Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương, Hội đồng quản trị nhận thấy chưa phải là thời điểm thích hợp để triển khai phát hành cổ phiếu vì lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của công ty trong 6 tháng đầu năm 2020 tại Báo cáo tài chính soát xét chưa đủ điều kiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo quy định tại Thông tư 162/2015/TT-BTC. Ngoài ra, giá cổ phiếu tại thời điểm 6 tháng cuối năm 2020 của Công ty giảm xuống thấp hơn mệnh giá vì vậy không phù hợp để triển khai phát hành thêm cổ phiếu.

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Số lượng cổ phiếu quỹ đến 31/12/2020: **2.900 cổ phiếu.**

Trong năm 2020 không có giao dịch cổ phiếu quỹ.



Chương 3

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

96

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

98

Tình hình tài chính

102

Báo cáo công tác phát triển dự án

104

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

106

Hoạt động của Công ty con, Công ty liên kết

110

Đóng góp đối với cộng đồng

112

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021

➤ Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

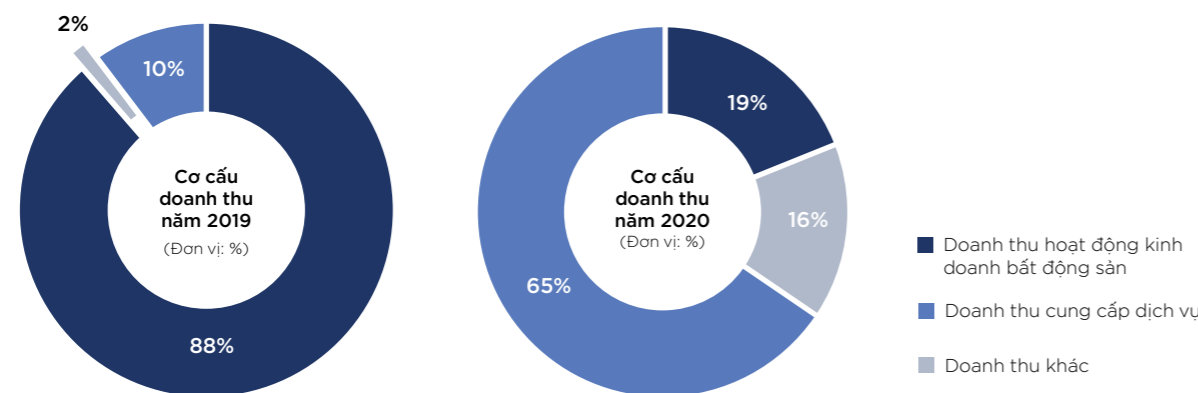
Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2016 - 2020

(Đơn vị: tỷ đồng)

STT	Lĩnh vực	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Doanh thu thuần	192	856	1173	1284	171
2	LN trước thuế	22	125	150	78	19
3	LNST	17	94	114	69	4

Trong 4 năm từ 2016 - 2019, doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ của công ty có sự tăng trưởng đều đặn và ổn định. Năm 2020, do phải chịu nhiều tác động tiêu cực cũng như bị ảnh hưởng bởi một số yếu tố nội tại, doanh thu và lợi nhuận hợp nhất của Công ty sụt giảm so với năm 2019, tuy nhiên vẫn có lãi – thể hiện nỗ lực của doanh nghiệp trong một giai đoạn khó khăn nhất của nền kinh tế.

Cơ cấu doanh thu năm 2019 và 2020 theo BCTC hợp nhất



Tuy vẫn duy trì chiến lược phát triển tập trung chủ yếu vào mảng kinh doanh bất động sản, nhưng trong giai đoạn khó khăn, năm 2020 Công ty buộc phải nỗ lực tìm kiếm thêm nguồn doanh thu, đảm bảo hoạt động SXKD duy trì đều đặn và mang lại lợi nhuận. Do đó doanh thu khác từ hoạt động thương mại tăng mạnh đạt mức 112 tỷ đồng, chiếm 65% tổng doanh thu.

Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2020 so với kế hoạch năm

(Đơn vị: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2020	Thực hiện năm 2020	% Hoàn thành kế hoạch năm
1	Doanh thu thuần	600	171	29%
2	Lợi nhuận sau thuế	50	4	8%
3	Vốn điều lệ	565	515	91%

Tại ngày 31/12/2020, doanh thu hợp nhất của Công ty đạt 171 tỷ đồng, chưa hoàn thành kế hoạch năm. Lợi nhuận sau thuế chỉ đạt 4 tỷ đồng – chưa đạt mức kỳ vọng và kế hoạch đề ra.

Vốn điều lệ giữ nguyên ở mức 515 tỷ đồng, chưa hoàn thành kế hoạch tăng vốn điều lệ lên 565 tỷ đồng.

Nguyên nhân

- Công ty chưa hoàn thành thủ tục quyết toán lô C dự án Thành Thái (Rivera Park Sài Gòn) cho UBND Quận 10 để được nhận thanh toán cũng như hạch toán doanh thu với số tiền ước tính khoảng 300 tỷ đồng.
- Công ty chưa hoàn thành toàn bộ các thủ tục pháp lý để có thể khởi công các dự án mới trong năm 2020, từ đó chưa có nguồn doanh thu và lợi nhuận mới từ hoạt động kinh doanh bất động sản. Các nguồn doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ và doanh thu khác đều có biên lợi nhuận khiêm tốn. Lợi nhuận trong năm chủ yếu đến từ việc Công ty chủ động đánh giá lại danh mục đầu tư trong giai đoạn khó khăn, từ đó thực hiện chuyển nhượng một phần vốn góp của hợp đồng hợp tác kinh doanh.
- Những lý do trên đã khiến doanh thu và lợi nhuận hợp nhất của Long Giang Land năm 2020 không đạt kế hoạch đề ra.

Đánh giá tác động của tỷ giá hối đoái đến hoạt động của công ty

Do hoạt động kinh doanh của công ty chủ yếu diễn ra trong nước và các thiết bị nhập khẩu thông thường đã được tính toán vào chi phí phát triển dự án ngay từ đầu nên sự tác động của tỷ giá hối đoái đến hoạt động của công ty là không đáng kể.

➤ Tình hình tài chính

Tình hình tài sản (theo BCTC hợp nhất)

➤ Tổng quan tình hình tài sản năm 2020 so với năm 2019

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		Tăng/giảm 2020/2019
		Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	
A	Tổng tài sản	1,773	100%	1,808	100%	2%
I	Tài sản ngắn hạn	1,118	63%	1,099	61%	-2%
II	Tài sản dài hạn	655	37%	709	39%	8%
B	Tổng nguồn vốn	1,773	100%	1,808	100%	2%
I	Nợ phải trả	1,013	57%	1,055	58%	4%
1	Nợ ngắn hạn	998	56%	892	49%	-11%
2	Nợ dài hạn	15	1%	163	15%	989%
II	Vốn chủ sở hữu	760	43%	753	42%	-1%

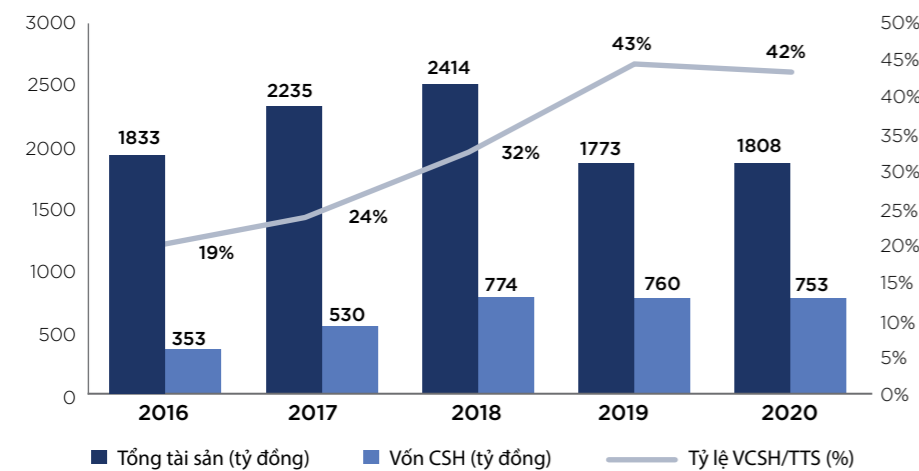
Tổng tài sản của công ty tính đến 31/12/2020 đạt 1808 tỷ đồng, không thay đổi quá lớn so với năm 2019. Tài sản ngắn hạn giảm 2% và chiếm 61% tổng tài sản. Tài sản dài hạn tăng 8% và chiếm 39% tổng tài sản.

Tài sản dài hạn tăng 8% tương đương với 54 tỷ đồng chủ yếu do công ty tăng cường đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết để phát triển các dự án mới; tài sản ngắn hạn giảm 2% tương đương 19 tỷ đồng.

Vốn chủ sở hữu không có nhiều biến động so với năm 2019. Nợ phải trả tăng nhẹ tương đương 4%. Trong đó nợ ngắn hạn giảm 107 tỷ đồng tương ứng mức giảm 11%, nợ dài hạn tăng 148 tỷ đồng so với năm 2019 chủ yếu do nhận tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư của đối tác.

➤ Tổng hợp tài sản và vốn chủ sở hữu giai đoạn 2016 - 2020 (theo BCTC hợp nhất)

(theo BCTC hợp nhất)



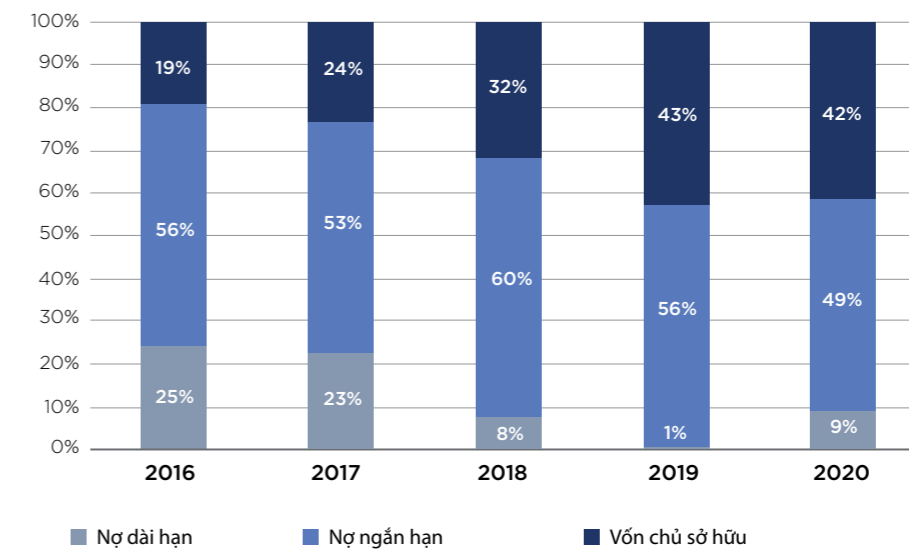
Giai đoạn 2016 – 2018, giá trị chi phí xây dựng cơ bản dở dang của hai dự án Rivera Park Sài Gòn và Hà Nội được ghi nhận là hàng tồn kho, vì vậy tổng tài sản tăng mạnh. Năm 2017 và 2018, công ty thực hiện phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, từ đó tăng tỷ lệ Vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản.

Đến năm 2019, 2 dự án cơ bản đã hoàn thành chỉ tiêu bán hàng, hàng tồn kho cũng như nợ phải trả giảm mạnh. Từ đó dẫn đến tỷ lệ Vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản tăng cao, cơ cấu nguồn vốn ổn định.

Dự kiến, trong năm 2021 công ty sẽ khởi công 2 dự mới, bắt đầu chu kỳ tài chính 5 năm 2021 - 2025 tương tự giai đoạn 2015 - 2019.

➤ Tổng hợp cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2014 - 2018 (theo BCTC hợp nhất)

(theo BCTC hợp nhất)



Về cơ cấu nguồn vốn, nợ phải trả chiếm 58% trong tổng nguồn vốn, giảm 1% so với năm 2019. Trong đó nợ ngắn hạn chiếm 49% và nợ dài hạn chiếm 9% tổng nguồn vốn.

Tổng nợ phải trả không thay đổi nhiều so với năm trước. Nợ dài hạn tăng do nhận 148 tỷ đồng tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư của đối tác, từ đó tăng tỷ lệ nợ dài hạn trong cơ cấu nguồn vốn. Nợ ngắn hạn giảm 107 tỷ. Vốn chủ sở hữu được giữ ổn định. Do đó, năm 2020, cơ cấu nguồn vốn về cơ bản không thay đổi quá lớn so với năm 2019.

Tình hình công nợ và khả năng thanh toán

➤ Tình hình công nợ

STT	Chỉ số	Năm 2019	Năm 2020
1	Tổng nợ/ Tổng tài sản	57%	58%
2	Tổng nợ/ Vốn chủ sở hữu	133%	140%
3	Vay ngắn hạn và dài hạn/ Tổng tài sản	23%	18%
4	Vay ngắn hạn và dài hạn/ Vốn chủ sở hữu	53%	43%

Tính đến 31/12/2020, các hệ số công nợ trên tổng tài sản và vốn chủ sở hữu đều không có sự biến động mạnh so với năm 2019.

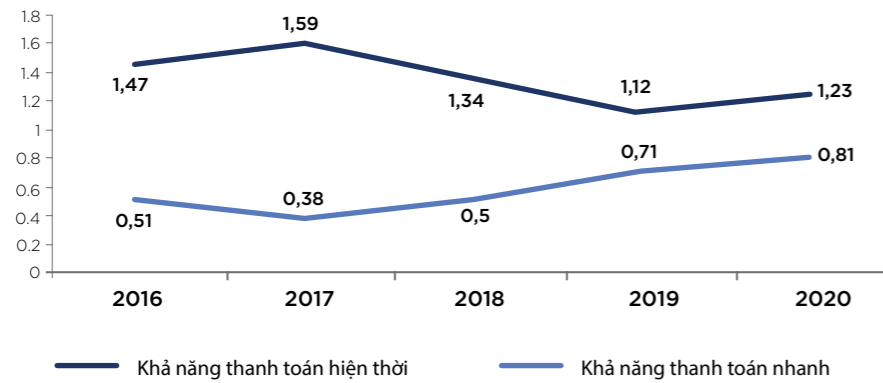
Hệ số Tổng nợ/Tổng tài sản và Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu có tỷ lệ lần lượt là 58% và 140% - không thay đổi nhiều so với năm 2019.

Tỷ lệ Vay ngắn hạn và dài hạn/Tổng tài sản là 18% so với mức 23% của năm 2019 – giảm 5% và thấp hơn mức chung của các doanh nghiệp cùng ngành.

Bên cạnh đó, tỷ lệ Vay ngắn hạn và dài hạn /Vốn chủ sở hữu giảm từ mức 53% năm 2019 xuống còn 43%, cho thấy công ty đã có cơ cấu tài chính an toàn và hợp lý hơn.

Tuy nhiên, dưới góc độ đánh giá bổ sung về doanh thu và lợi nhuận, có thể thấy Long Giang Land đang sử dụng đòn bẩy tài chính chưa được hiệu quả như kỳ vọng.

► Khả năng thanh toán



Hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn tăng 0,11 (lần), đạt 1,23 (lần), cao hơn mức an toàn là 1,0. Hệ số khả năng thanh toán nhanh tăng 0,1 (lần), đạt 0,81 (lần), cao hơn đáng kể so với mức an toàn 0,50.

► Khả năng sinh lời

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019
1	Biên lợi nhuận ròng	2,36%	5,35%
2	ROE	0,23%	3,28%
3	ROA	0,53%	8,96%

Hệ số Biên lợi nhuận ròng giảm một nửa, chỉ đạt 2,36% theo BCTC hợp nhất.

Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE) đạt 0,53% và hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA) đạt 0,23%.

Nhìn chung, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Long Giang Land năm 2020 so với năm 2019 đều giảm mạnh do doanh thu và lợi nhuận của công ty sụt giảm trong khi vốn chủ sở hữu và tổng tài sản không có sự biến động mạnh. Bước sang năm 2021, với các dự án mới dự kiến được khởi công, các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận và khả năng sinh lời được kỳ vọng sẽ tăng trưởng trở lại và tiếp tục bắt đầu một chu kỳ phát triển (5 năm) mới.

STT		Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Biên lợi nhuận ròng	8,68%	10,92%	9,75%	5,35%	2,36%
2	ROA	1,25%	4,61%	4,92%	3,28%	0,23%
3	ROE - Hợp nhất	4,75%	21,21%	17,54%	8,96%	0,53%



➤ Báo cáo công tác phát triển dự án



Năm 2020, mặc dù chịu ảnh hưởng không nhỏ của dịch Covid – 19 nhưng các dự án gối đầu của Long Giang Land đang có được những tiến độ thuận lợi để có thể sớm khởi công, ra mắt thị trường trong năm 2021, hứa hẹn một năm có nhiều khởi sắc rõ rệt, tạo xung lực cho bước phát triển nhảy vọt trong các năm tiếp theo của Công ty.

Có thể nói đây là kết quả của những nỗ lực mạnh mẽ, bền bỉ của công ty trong suốt “năm Covid – 19 thứ nhất” khó khăn vừa qua.

Trong năm 2020, Long Giang Land đã tập trung nguồn lực, thúc đẩy tiến độ hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư đối với 2 dự án Rivera Park Cần Thơ và Dự án Hạ Long.

Rivera Park Cần Thơ: Long Giang Land sở hữu một khu đất với quy mô hơn 6.200 m² tại phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, Cần Thơ. Tổng mức đầu tư của dự án ước tính gần 550 tỷ đồng. Hiện tại, khu đất đã cơ bản hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, sẵn sàng cho việc triển khai các giai đoạn tiếp theo. Trong năm 2020, mặc dù gặp nhiều khó khăn do dịch bệnh cũng như các thủ tục pháp lý kéo dài hơn dự kiến, Long Giang Land đã hoàn thành các thủ tục để được phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng 1/500. Đây là bước quan trọng nhất, tạo tiền đề để Công ty có thể khởi công dự án trong năm 2021 và dự kiến hoàn thành nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng trong năm 2023.

Dự án Hạ Long (tên thương mại dự kiến là Rivera Premier Hạ Long): Năm 2020, Công ty đã hoàn thành phê duyệt quy hoạch 1/500, dự án có quy mô gần 12.000m² đất tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long. Dự án có tổng mức đầu tư dự kiến là trên 2.600 tỷ đồng. Hiện khu đất dự án đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, các công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh đã được hoàn thiện.

Công ty cũng đã xúc tiến các thủ tục xin lập quy hoạch và đầu tư một dự án mới tại Hòa Bình với quy mô khoảng 200 ha.

Bên cạnh đó, trong năm 2020, Long Giang Land cũng tập trung giải quyết những vướng mắc tồn tại sau bàn giao đối với 2 dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn. Công ty đã hoàn thành cấp 200/666 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các căn hộ Dự án Rivera Park Hà Nội và hoàn thành cơ bản các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các căn hộ Dự án Rivera Park Sài Gòn.

Đồng thời, Công ty duy trì tỉ lệ sở hữu tại các công ty đang nắm giữ hàng loạt dự án bất động sản tại những vị trí đặc địa, trong đó có thể kể đến:

- Duy trì tỉ lệ sở hữu tại Công ty CP Đầu tư Rivera (Rivera Invest) là 48%. Rivera Invest hiện là chủ sở hữu tổng diện tích thương mại - văn phòng rộng 31.500 m² tại 3 tòa nhà: Rivera Park Hà Nội, Rivera Park Sài Gòn và Xuân Thủy Tower.
- Duy trì tỉ lệ sở hữu tại Công ty CP Đầu tư Bất động sản – May thuê Việt Hưng (Công ty Việt Hưng) là 51%, đồng thời tiến hành các thủ tục cần thiết để chuẩn bị mua thêm 48% tổng số cổ phần, nâng tỉ lệ sở hữu lên 99%. Công ty Việt Hưng đang là chủ sở hữu lô đất rộng hơn 6.000 m² tại phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.
- Mua thêm 13.600.000 cổ phần tại Công ty CP Xây dựng Hạ Long theo chương trình chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để duy trì tỷ lệ sở hữu là 40%. Công ty CP Xây dựng Hạ Long đang là chủ sở hữu lô đất rộng gần 12.000 m² tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.
- Duy trì tỉ lệ sở hữu tại Công ty CP Minh Phát là 65%. Công ty CP Minh Phát là đơn vị có quyền sử dụng lô đất có chức năng xây khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng rộng khoảng 116.000 m² tại Phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, dự kiến sẽ được triển khai với tên thương mại là Rivera Park Mũi Né.

Duy trì tỉ lệ sở hữu tại Công ty CP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô là 52,46%. Công ty CP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô đang là chủ sở hữu khu đất vàng rộng hơn 5.400 m² tại số 1 phố Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội và dự kiến sẽ phát triển dự án với tên thương mại là Rivera Park Nghĩa Đô.

➤ Báo cáo về tình hình tăng vốn của Công ty

Đầu năm 2020, thực hiện theo ý kiến chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc đã hoàn thiện thủ tục tăng vốn điều lệ thông qua việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty để tăng vốn điều lệ. Công ty đã hoàn thành thủ tục phát hành và tăng vốn điều lệ công ty lên 515.000.000.000 đồng vào ngày 26/06/2020.

Cuối năm 2020, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo cho Ban Giám đốc tìm hiểu và lập phương án để tiến hành triển khai phát hành cổ phiếu để chi cổ tức năm 2019. Tuy nhiên, sau khi tìm hiểu Ban Giám đốc đã đề xuất Hội đồng quản trị chưa tiến hành triển khai phát hành cổ phiếu để chi cổ tức năm 2019 ở thời điểm đó vì giá cổ phiếu tại thời điểm 6 tháng cuối năm 2020 của Công ty giảm xuống thấp hơn mệnh giá, điều kiện phát hành chưa phù hợp để triển khai thủ tục chi cổ tức bằng cổ phiếu. Thủ tục này sẽ được xem xét triển khai trong năm 2021 sau khi giá cổ phiếu của công ty có những thay đổi thuận lợi hơn.

➤ Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Tập trung nâng cấp chất lượng Nhân sự

Trong hội nghị tổng kết năm 2019 và triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020, khi bàn về công tác nhân sự năm tiếp theo, Chủ tịch HĐQT Long Giang Land đã khẳng định: “2020 là năm bản lề cho việc xây dựng và nâng cấp doanh nghiệp xứng với vị thế của Long Giang Land mà khởi đầu là nâng cấp chất lượng nhân sự thông qua công tác đào tạo”. Trên tinh thần đó, trong năm 2020 Ban Giám đốc đã tập trung vào công tác đào tạo CBNV của công ty mà trọng tâm là đào tạo nội bộ đã được triển khai rộng rãi trong toàn Công ty. Theo đó, Long Giang Land đã triển khai được các khóa đào tạo như sau:

- **28 khóa đào tạo nội bộ** cho các cấp cấp Cán bộ lãnh đạo, Cán bộ quản lý và Cán bộ nhân viên;
- **06 khóa đào tạo bên ngoài** tại Trường doanh nhân PTI cho 11 Cán bộ lãnh đạo và quản lý;
- **05 khóa đào tạo tại chỗ** cho Cán bộ nhân viên từng phòng/ ban/ đơn vị;
- **Một số khóa đào tạo nghiệp vụ** cho các đơn vị sản xuất kinh doanh trực tiếp.

Với số lượng các khóa đào tạo trên, Ban Giám đốc khẳng định, 100% CBNV Long Giang Land đã được tham gia ít nhất 01 khóa đào tạo. Công tác đào tạo mà đặc biệt là đào tạo nội bộ trở thành mục tiêu trọng tâm của công tác nhân sự trong năm 2020 của Long Giang Land. Đào tạo nội bộ giúp tận dụng các nguồn lực sẵn có của Công ty cùng với việc thấu hiểu những thiếu hụt về kiến thức, kỹ năng của cán bộ nhân viên, công tác đào tạo nội bộ giúp bù đắp và hoàn thiện các kỹ năng và bổ sung các kiến thức còn thiếu cho một bộ phận CBNV Long Giang Land.

Việc tập trung vào đào tạo giúp Long Giang Land nâng cao được chất lượng nhân sự cả về kiến thức và kỹ năng, phù hợp với mục tiêu nâng cấp doanh nghiệp của Chủ tịch HĐQT trong năm 2020 và mục tiêu xa hơn là chuẩn bị cho các giai đoạn phát triển tiếp theo của Công ty.

Bên cạnh công tác đào tạo nội bộ trong năm 2020 Công ty cũng đã triển khai các khóa đào tạo bên ngoài cho 11 CBLĐ, CBQL tham gia 06 khóa đào tạo bên ngoài tại tổ chức giáo dục PTI, tổ chức giáo dục uy tín hàng đầu Việt Nam. Việc tham dự các khóa đào tạo tại đây giúp cho các anh chị cập nhật thêm các kiến thức, kỹ năng để quản lý doanh nghiệp một cách chuyên nghiệp, hiệu quả trong thời đại toàn cầu hóa hiện nay.

Có thể nói, năm 2020 là năm Long Giang Land tập trung toàn bộ cho công tác đào tạo phát triển nhân lực, huấn luyện đội ngũ để chuẩn bị cho các nhịp phát triển tiếp theo của Công ty. Việc đào tạo đội ngũ là vô cùng cần thiết và cấp bách trong giai đoạn nền kinh tế nhiều biến động như hiện nay. Nếu không học tập và tự thay đổi bản thân đáp ứng với tình hình phức tạp của thị trường, chúng ta sẽ dậm chân tại chỗ và tụt lại so với sự phát triển đi lên của xã hội. Cuối cùng, công tác về đào tạo phát triển nhân lực sẽ luôn là câu chuyện mang tính thời đại và câu chuyện về đào tạo sẽ luôn là vấn đề mà mỗi doanh nghiệp trong đó có Long Giang Land đặt làm trọng tâm.

Tiếp tục nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho cán bộ nhân viên công ty

Trong bối cảnh cả thế giới phải gồng mình chống dịch Covid-19, nền kinh tế toàn cầu rơi vào suy thoái. Tại Việt Nam, hàng ngàn doanh nghiệp buộc phải ngừng hoạt động, hàng chục ngàn người lao động mất việc thì tại Long Giang Land, Ban lãnh đạo công ty quyết định 100% CBNV vẫn được duy trì việc làm, ổn định hệ thống chuẩn bị cho một chu kỳ phát triển mới của Công ty.

Dù gặp nhiều khó khăn trong năm qua nhưng Ban lãnh đạo Long Giang Land vẫn luôn cố gắng đảm bảo một số chế độ đãi ngộ cơ bản cho CBNV.

Trước bối cảnh tình hình tài chính chung của công ty gặp phải muôn vàn khó khăn, mọi quyết sách được ban hành đều là kết quả sau những phút giây suy tư, trăn trở rất lớn của Ban Lãnh đạo. Dù “trên vai” vẫn còn rất nhiều gánh nặng tài chính Ban lãnh đạo công ty vẫn luôn coi trọng những giá trị mà người lao động xứng đáng nhận được. Bởi suy cho cùng, lợi ích của CBNV cũng chính là lợi ích của Công ty.



➤ Hoạt động của công ty con – công ty liên kết

Nhóm công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư bất động sản

➤ Công ty CP TMDV Nghĩa Đô: Công ty con của Long Giang Land



- Công ty CP TMDV Nghĩa Đô đang là chủ sở hữu khu đất rộng hơn 5.400 m² tại số 1 phố Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội và dự kiến sẽ phát triển dự án Rivera Park Nghĩa Đô.
- Song song với việc triển khai các thủ tục pháp lý đầu tư, công ty đang duy trì hoạt động cho thuê mặt bằng, mang lại doanh thu và lợi nhuận ổn định. Doanh thu hàng năm của công ty khoảng 6 tỷ đồng, cổ tức khoảng 7%.
- Dự kiến năm 2021, công ty sẽ hoàn thành phê duyệt chủ trương và thực hiện lập, trình duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tạo tiền đề để tiếp tục thực hiện các thủ tục đầu tư theo quy định.

➤ Công ty CP Minh Phát: Công ty con của Long Giang Land



- Công ty Cổ phần Minh Phát là đơn vị có quyền sử dụng lô đất có chức năng xây khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng rộng khoảng 116.000 m² tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, dự kiến sẽ được triển khai với tên thương mại là Rivera Park Mũi Né.
- Năm 2018, UBND tỉnh Bình Thuận đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.
- Dự kiến năm 2021, công ty sẽ hoàn thành phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng của dự án và hoàn thiện các thủ tục pháp lý khác, đủ điều kiện để khởi công vào quý 2 năm 2022.

➤ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May theo Việt Hưng: Công ty con của Long Giang Land



- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May theo Việt Hưng đang là chủ sở hữu lô đất rộng hơn 6.000 m² tại phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.
- Năm 2020 công ty đã duy trì ổn định việc quản lý và khai thác mặt bằng tại lô đất trên.
- Dự kiến năm 2021, công ty sẽ hoàn thành phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng của dự án và hoàn thiện các thủ tục pháp lý khác, đủ điều kiện để khởi công vào quý 2 năm 2022.

➤ Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long: Công ty liên kết của Long Giang Land



- Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long đang là chủ đầu tư dự án với quy mô gần 12.000m² tọa lạc tại đường bao biển Lán Bè, phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long.
- Năm 2020, Công ty đã hoàn thành trình phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc của Dự án.
- Hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (điều chỉnh) của toàn bộ Dự án;
- Đã hoàn thiện hồ sơ trình chủ trương đầu tư của Dự án và triển khai phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở của Dự án.
- Dự kiến Công ty sẽ khởi công dự án trong quý III/2020.

Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Long Giang (Long Giang E&C) hoạt động trong lĩnh vực tổng thầu thi công xây lắp: Công ty liên kết của Long Giang Land



Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Long Giang (Long Giang E&C) được thành lập trên cơ sở hợp nhất toàn bộ nhân sự lĩnh vực thi công xây lắp trong nhóm công ty Long Giang. Long Giang E&C được phát triển theo định hướng là một trong những doanh nghiệp tổng thầu xây dựng (D&B) có uy tín hàng đầu Việt Nam.

Năm 2020, Long Giang E&C đạt doanh thu 104 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 1.2 tỷ đồng. Công ty đã tích cực triển khai công tác đấu thầu để tham gia thi công xây lắp một số dự án trên khắp cả nước cũng như các dự án của Long Giang Land. Đồng thời, Long Giang E&C đã lựa chọn và xây dựng được hệ thống nhà thầu, nhà cung cấp có năng lực, uy tín cao trên thị trường, hoàn thành các quy trình thi công, tiêu chuẩn nghiệm thu, các biểu mẫu ... phục vụ công tác chuẩn bị thi công các dự án mới của Long Giang Land.

Đặt mục tiêu trở thành một trong số ít những tổng thầu thiết kế và thi công các công trình xây dựng dân dụng uy tín trên thị trường, Công ty đã và đang từng bước củng cố và nâng cao năng lực quản trị cũng như năng lực thi công.

Công ty Cổ phần đầu tư Rivera (Rivera Invest) hoạt động trong lĩnh vực Đầu tư khai thác bất động sản thương mại và du lịch: Công ty liên kết của Long Giang Land



Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Rivera Invest) được thành lập trên cơ sở hợp nhất các công ty sở hữu bất động sản thương mại và du lịch thuộc nhóm công ty Long Giang, với tầm nhìn trở thành một trong số các doanh nghiệp đầu tư, khai thác bất động sản thương mại và du lịch có uy tín hàng đầu Việt Nam.

Rivera Invest đang sở hữu 31.500 m² diện tích sàn thương mại văn phòng tại 3 tòa nhà: Xuân Thủy Tower (số 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội); Rivera Park Hà Nội (số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội) và Rivera Park Sài Gòn (số 7/28 đường Thành Thái, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh). Hiện nay, công



ty đã lấp đầy 80% diện tích thương mại – văn phòng tòa nhà Xuân Thủy Tower, 80% diện tích thương mại – văn phòng tòa nhà Rivera Park Hà Nội và 90% diện tích thương mại – văn phòng tòa nhà Rivera Park Sài Gòn. Doanh thu và lợi nhuận năm 2020 của công ty lần lượt đạt 292 và 8 tỷ đồng.

Năm 2020, hoạt động SXKD của Công ty bị ảnh hưởng rất mạnh bởi bệnh dịch và các tác động tiêu cực của nền kinh tế. Tuy nhiên Công ty vẫn đã cố gắng để có thể gia tăng diện tích cho thuê tại các tòa nhà cũng như chia sẻ, hỗ trợ cho khách thuê.

Dự kiến năm 2021, công ty sẽ đẩy mạnh hoạt động tiếp thị - kinh doanh, phấn đấu lấp đầy đến 95% diện tích thương mại tòa nhà Xuân Thủy Tower, 90% diện tích thương mại – văn phòng tòa nhà Rivera Park Hà Nội và 95% diện tích thương mại – văn phòng tòa nhà Rivera Park Sài Gòn. Rivera Invest cũng sẽ là đối tác hợp tác đầu tư và khai thác diện tích bất động sản thương mại và du lịch tại các dự án mang thương hiệu Rivera mà Long Giang Land sẽ triển khai.

Công ty CP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes hoạt động trong lĩnh vực quản lý bất động sản: Công ty liên kết của Long Giang Land



Công ty CP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes được thành lập ngày 30/12/2017, hướng đến mục tiêu trở thành một doanh nghiệp quản lý bất động sản có uy tín hàng đầu Việt Nam.

Công ty hiện đang là đơn vị quản lý trung tâm thương mại – văn phòng và các căn hộ chung cư 2 tòa nhà Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, đồng thời quản lý trung tâm thương mại – văn phòng tòa nhà Xuân Thủy Tower. Rivera Homes sẽ là đơn vị quản lý các dự án Long Giang Land đã và đang triển khai.

Năm 2020, doanh thu của Rivera Homes đạt 48 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 1.4 tỷ đồng. Công ty đang đầu tư để nâng cao chất lượng công tác quản lý vận hành, tích cực triển khai công tác chuẩn bị để có thể gia hạn/ ký lại hợp đồng quản lý các tòa nhà hiện tại và tìm kiếm, tham gia đấu thầu quản lý vận hành các tòa nhà chung cư có quy mô từ 500 căn hộ tại thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.



➤ Đóng góp đối với cộng đồng

Dù phải xoay sở trong bối cảnh đặc biệt khó khăn, nhưng Long Giang Land đã luôn nỗ lực để hoàn thành tốt trách nhiệm xã hội của mình trong năm 2020. Trong khi không ít doanh nghiệp mạnh tay gạt bỏ các chế độ đãi ngộ thiết yếu với người lao động, thậm chí giảm thiểu tối đa số lượng người lao động trong công ty, tạm ngưng các hoạt động từ thiện cộng đồng thì tại Long Giang Land, các hoạt động đó vẫn được duy trì. Trách nhiệm xã hội không chỉ là nghĩa vụ, đó còn là những điều mà một doanh nghiệp luôn coi trọng và lựa chọn “nhân văn” làm nền tảng văn hóa như Long Giang Land hướng đến.

Triển khai tốt trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp không chỉ giúp cho doanh nghiệp kinh doanh tốt mà còn hỗ trợ doanh nghiệp giải quyết những vấn đề mang tính chiến lược liên quan đến kinh doanh và các vấn đề xã hội. Mỗi doanh nghiệp, tùy vào điều kiện và bối cảnh cụ thể của mình, sẽ lựa chọn triển khai những chính sách trách nhiệm xã hội phù hợp.

Dấu ấn trách nhiệm xã hội của Long Giang Land trong năm 2020:

Tháng 10/2020, ngay sau trận mưa lũ lịch sử đổ bộ vào miền Trung, ngay trong những cơn mưa rào do bão số 09 gây ra vẫn còn đang tiếp diễn, đoàn từ thiện của Long Giang Group đã đến với bà con huyện biên giới Đa Krông để chia sẻ và hỗ trợ bà con vượt qua khó khăn, sớm ổn định lại cuộc sống sau mưa lũ. Các suất quà, bao gồm: tiền hỗ trợ, quần áo ấm, thực phẩm thiết yếu cùng tấm lòng của những người Long Giang đã được chuyển đến bà con đầy yêu thương, trân trọng.

Đến tháng 11/2020, Long Giang Group đã tài trợ toàn bộ chi phí cho việc cải tạo, nâng cấp các hạng mục khu thể thao, khu phụ trợ và khu vệ sinh của trường Phổ thông Dân tộc nội trú THCS & THPT huyện Kim Bôi (tỉnh Hòa Bình). Với đặc thù là ngôi trường của một tỉnh miền núi, trường Phổ thông Dân tộc nội trú THCS & THPT huyện Kim Bôi hiện là nơi học tập và phát triển của gần 500 học sinh, trong đó có nhiều em là người dân tộc thiểu số. Ông Lưu Mạnh Cường – Hiệu trưởng nhà trường cho biết: “Sự hỗ trợ của Long Giang Group chắc chắn sẽ mang lại những lợi ích thiết thực và lâu dài cho thầy và trò nhà trường trong nhiều khoá học.”

Toàn bộ chi phí cho các hoạt động từ thiện xã hội trong năm 2020 được Long Giang Land trích một phần từ ngân sách từ thiện của công ty, một phần từ hoạt động đóng góp của toàn thể CBNV trong công ty. Dĩ nhiên phải thật nhiều, nhưng đó là những điều thực sự đáng quý và đáng trân trọng, nhất là trong bối cảnh chính Long Giang Land cũng đang phải xoay sở từng ngày với môn và khó khăn.

Những nỗ lực của Long Giang Land trong công tác thực hiện trách nhiệm xã hội trong năm 2020 đã phần nào đã khắc họa nên bức tranh về một doanh nghiệp nhân văn, trách nhiệm với định hướng phát triển bền vững. Doanh nghiệp ấy dù trong hoàn cảnh khó khăn thế nào, cũng luôn trân trọng, nỗ lực không ngừng để mang đến những giá trị lâu dài, tốt đẹp cho cộng đồng xã hội. Không nặng về vật chất, điều mà Long Giang Land đã luôn khẳng định và lan tỏa, đó chính là câu chuyện tình yêu thương, sự hài hoà lợi ích và sự tử tế!



► Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021

Các mục tiêu chính của Kế hoạch SXKD công ty trong năm 2021

► Chủ động phòng ngừa, hạn chế và khắc phục các ảnh hưởng của dịch bệnh Covid - 19

- Theo dõi sát tình hình dịch bệnh, hướng dẫn cán bộ nhân viên tuân thủ các quyết định của nhà nước và Công ty về phòng chống dịch bệnh Covid - 19;
- Tiếp tục áp dụng phương thức làm việc, ứng dụng công nghệ thông tin cho phép CBNV làm việc từ xa;
- Chủ động xây dựng và triển khai kế hoạch khắc phục các ảnh hưởng của dịch bệnh đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

► Công tác phát triển dự án

- Hoàn thành các thủ tục pháp lý để khởi công 02 Dự án Hạ Long và Cái Khế trong năm 2021, chuẩn bị để có thể khởi công được các Dự án Việt Hưng, Mũi Né trong năm 2022. Việc này sẽ tạo ra nguồn doanh thu và lợi nhuận của công ty trong năm 2023 – 2025.
- Đẩy mạnh các thủ tục pháp lý đầu tư để có thể tiếp tục khởi công các dự án khác trong năm 2022, dự kiến là các dự án: Rivera Park Mũi Né, Việt Hưng (thương mại là Rivera Premier Hà Nội).
- Hoàn thành thủ tục để được giao lập quy hoạch và đầu tư 01 dự án tại Hòa Bình với quy mô gần 200 ha.

► Công tác kinh doanh

- Hoàn thành công tác Chuẩn bị kinh doanh cho 03 dự án của Công ty tại Việt Hưng, Hạ Long và Cái Khế;
- Xây dựng và triển khai kế hoạch truyền thông thương hiệu Rivera và Long Giang Land.

► Công tác tài chính

- Triển khai thủ tục tăng vốn điều lệ công ty lên khoảng 565 tỷ đồng, hoặc theo kế hoạch được ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 phê duyệt;
- Hoàn thành việc thanh toán 300 tỷ giá trị Lô C dự án Thành Thái và thu hồi 100 tỷ tiền 5% giá trị HĐMB căn hộ của 02 dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn;
- Triển khai huy động đủ nguồn vốn để đáp ứng nhu cầu SXKD và vốn cho các dự án đầu tư mới;
- Duy trì và phát triển công tác quan hệ nhà đầu tư (công tác IR), khai thác lợi thế của một doanh nghiệp niêm yết uy tín;
- Triển khai quản lý tài chính công ty theo Quy chế tài chính đã được ban hành;
- Xây dựng mối quan hệ tốt với các tổ chức tín dụng, định chế tài chính trong và nước ngoài để đa dạng hóa cấu trúc tài chính, thu xếp nguồn vốn đáp ứng nhu cầu tài chính của công ty;
- Quản lý tốt nguồn thu, chi phí sản xuất kinh doanh và tài sản của công ty;
- Cơ cấu lại danh mục đầu tư, xem xét chuyển nhượng một số khoản đầu tư và dự án đầu tư hiệu quả thấp;
- Thu xếp nguồn vốn để nộp các khoản thuế và thanh toán các khoản nợ của Công ty.

► Công tác tổ chức nhân sự và quản lý điều hành

- Tập trung nâng cao tính chủ động trong công tác quản lý điều hành của các cán bộ lãnh đạo và cán bộ quản lý công ty;
- Hoàn thành 100% Quy chế QTNB phiên bản 2021 các đơn vị: Mô tả, quy trình, biểu mẫu, tiêu chuẩn, hướng dẫn;
- Tiếp tục duy trì công tác đào tạo nội bộ và đào tạo bên ngoài để tiêu chuẩn hóa 100% cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý và cán bộ nhân viên của công ty;
- Nâng cấp chất lượng nhân sự thông qua tuyển dụng các nhân sự là cán bộ quản lý có kinh nghiệm và cán bộ trẻ có trình độ;
- Tiếp tục cải thiện môi trường doanh nghiệp để giữ chân các nhân sự hiện có cũng như thu hút nguồn nhân lực có chất lượng cao về công ty;
- Triển khai văn hóa doanh nghiệp Long Giang vào hoạt động hàng ngày, có đánh giá định kỳ hàng tháng;
- Hoàn thành đầu tư ứng dụng Công nghệ thông tin trong tất cả các lĩnh vực quản lý điều hành của công ty.

Các chỉ tiêu chính của kế hoạch SXKD năm 2021

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Kết quả 2019		Kế hoạch 2020	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Doanh thu	155.000	171.000	600.000	600.000
Lợi nhuận sau thuế	14.500	4.000	50.000	50.000
Vốn điều lệ	515		565.000	

• **Ghi chú: Chỉ tiêu kế hoạch phụ thuộc vào sự phê duyệt và thông qua của Đại Hội đồng Cổ đông.**

• **Giải trình cơ sở cho Kế hoạch kinh doanh 2021:**

Chỉ tiêu doanh thu:

+ Dự án Rivera Park Sài Gòn: Năm 2021, dự kiến sẽ hoàn thành bán và bàn giao các căn hộ còn lại và bàn giao lô C dự án Rivera Park Sài Gòn cho UBND Thành phố Hồ Chí Minh với tổng doanh thu ước đạt 300 tỷ đồng, đóng góp 50% kế hoạch doanh thu hợp nhất.

+ Doanh thu hoạt động tài chính và doanh thu khác: khoảng 300 tỷ đồng đóng góp 50% kế hoạch doanh thu hợp nhất.

Đây là 2 nguồn thu chính trong kế hoạch doanh thu của Công ty năm 2021.

Chỉ tiêu lợi nhuận:

Chỉ tiêu lợi nhuận được hợp nhất dựa trên chỉ tiêu kết quả kinh doanh công ty mẹ và các công ty con, công ty liên kết trên cơ sở tỷ lệ sở hữu hiện nay và kế hoạch M&A vào các công ty trong năm 2021. So với năm 2020, kế hoạch lợi nhuận hợp nhất và lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ dự kiến sẽ tăng.

Kế hoạch phân phối lợi nhuận:

Chỉ tiêu và tỷ lệ trích lập cho cổ tức, trích lập các quỹ, thù lao HĐQT và BKS năm 2020 dự kiến trình Đại Hội đồng Cổ đông của công ty như sau:

Cổ tức năm 2020:

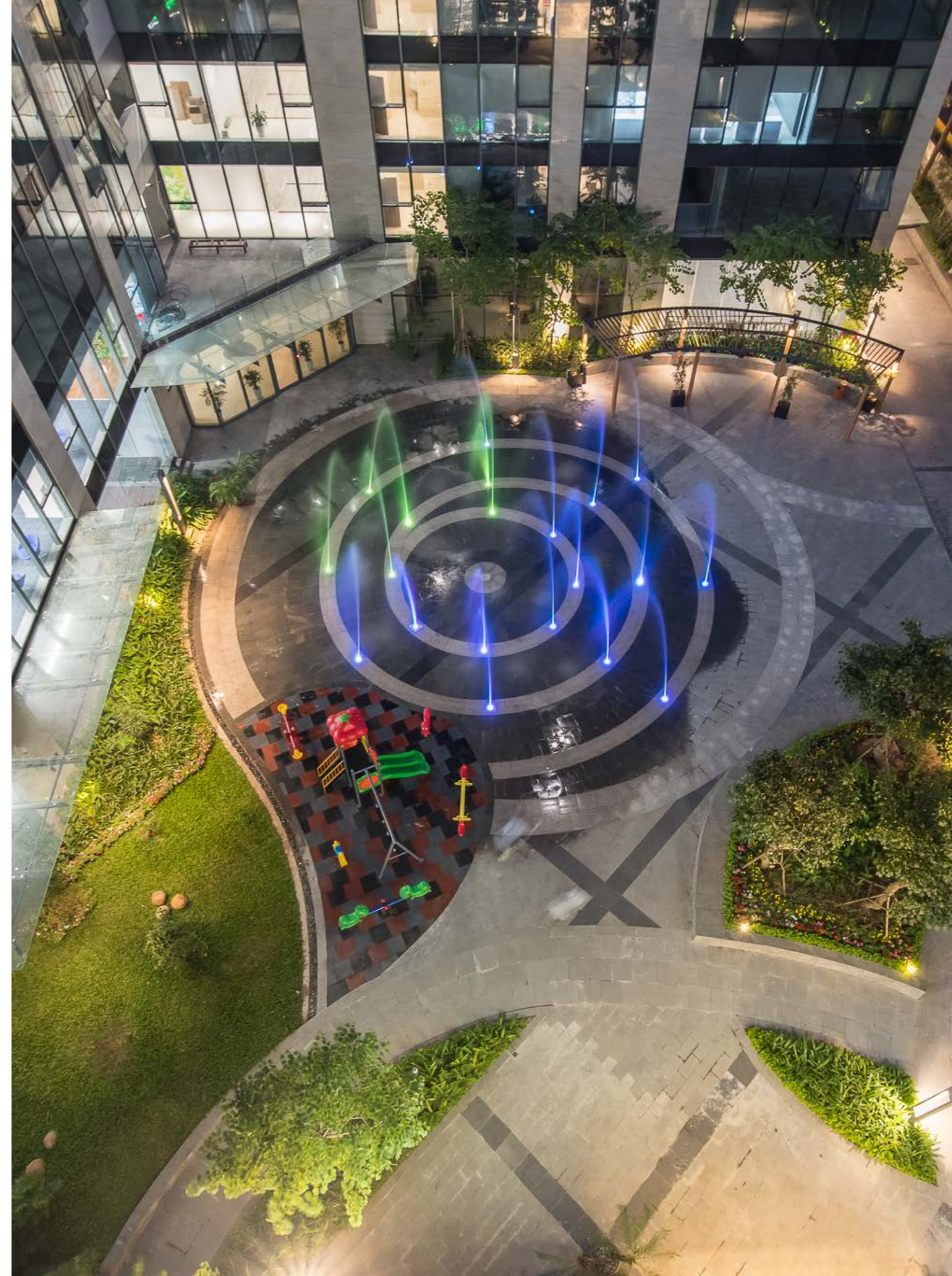
Không thực hiện chi cổ tức

Thù lao HĐQT, BKS:

1 tỷ đồng

Trích các quỹ:

0%



ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA LONG GIANG LAND

118

Đánh giá công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Long Giang Land năm 2020

124

Định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2021



➤ Đánh giá công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2020

Năm 2020 vừa qua, do bị ảnh hưởng nặng nề bởi các tác động tiêu cực từ nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng sau 1 năm khủng hoảng vì dịch bệnh, Long Giang Land cũng như nhiều công ty bất động sản khác phải chấp nhận kết quả sản xuất kinh doanh kém khả quan so với kỳ vọng.

Tuy nhiên, từ đầu năm 2020, ban lãnh đạo Công ty đã có sự nhận định chính xác tình hình kinh tế - xã hội năm 2020 cũng như tình hình thị trường bất động sản, từ đó xác định mục tiêu chính trong năm là ứng phó hiệu quả với diễn biến của dịch bệnh, tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý đầu tư, hoàn thiện hệ thống quản trị điều hành, nâng cấp chất lượng nhân sự và cải thiện năng lực tài chính để chuẩn bị khởi công các dự án mới khi điều kiện thuận lợi. Do đó, ảnh hưởng của các yếu tố dịch bệnh và thị trường đối với Công ty đã được hạn chế một phần đưa Công ty vượt qua được giai đoạn khó khăn nhất.

Đánh giá về kết quả sản xuất kinh doanh 2020

➤ Kết quả sản xuất kinh doanh công ty năm 2020 so với kế hoạch năm

Kết quả SXKD hợp nhất

(Đơn vị: tỷ đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2020 (triệu đồng)	Thực hiện năm 2020 (triệu đồng)	% Hoàn thành kế hoạch năm
1	Doanh thu	600	171	29%
2	Lợi nhuận sau thuế	50	4	8%
3	Vốn điều lệ			

Kết quả SXKD công ty mẹ

(Đơn vị: tỷ đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2020 (triệu đồng)	Thực hiện năm 2020 (triệu đồng)	% Hoàn thành kế hoạch năm
1	Doanh thu	600	155	26%
2	Lợi nhuận sau thuế	50	15	30%
3	Vốn điều lệ	565	515	91%

Năm 2020, doanh thu hợp nhất của Công ty đạt 171 tỷ đồng, chưa hoàn thành kế hoạch năm. Lợi nhuận sau thuế đạt 4 tỷ đồng – chưa đạt kế hoạch đề ra.

Doanh thu công ty mẹ hoàn thành 26% kế hoạch năm. Lợi nhuận sau thuế hoàn thành 30% kế hoạch năm.

Công ty chưa hoàn thành chia cổ tức bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 565 tỷ đồng.

Nguyên nhân

- Công ty chưa hoàn thành việc bàn giao lô C dự án Rivera Park Sài Gòn cho UBND Quận 10 để được nhận thanh toán cũng như hạch toán doanh thu với số tiền ước tính khoảng 300 tỷ đồng.
- Công ty chưa hoàn thành các thủ tục pháp lý để có thể khởi công các dự án mới trong năm 2020, từ đó chưa có nguồn doanh thu và lợi nhuận mới từ hoạt động kinh doanh bất động sản.
- Trong năm 2020, ĐHĐCĐ thông qua kế hoạch chi cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu, tuy nhiên tại thời điểm 6 tháng cuối năm 2020 Hội đồng quản trị nhận thấy chưa phải là thời gian thích hợp để triển khai thủ tục do giá cổ phiếu xuống thấp hơn nhiều so với mệnh giá. Vì vậy, năm 2021 HĐQT sẽ chỉ đạo Ban Giám đốc Công ty chú trọng vào công tác quan hệ nhà đầu tư giúp cải thiện giá và thanh khoản cổ phiếu trước khi triển khai thủ tục phát hành cổ phiếu để chi cổ tức năm 2019.

➤ So sánh lợi nhuận năm 2020 với các năm trước

(Đơn vị: tỷ đồng)

	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	22	125	150	78	19
Lợi nhuận hợp nhất sau thuế	17	94	114	69	4
Lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ	15	91	111	62	2

Nguồn: BCTC hợp nhất 2020

Do bối cảnh kinh tế khó khăn và hoạt động SXKD bị đình trệ, các chỉ tiêu kết quả về lợi nhuận năm 2020 của công ty có sự sụt giảm mạnh so với năm 2019:

- Lợi nhuận hợp nhất sau thuế đạt 4 tỷ đồng.
- Lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ đạt 2 tỷ đồng.

Đánh giá của HĐQT về việc thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm năm 2020

Trong năm 2020 đầy biến động về cả kinh tế và xã hội, các hoạt động kinh doanh của công ty chịu ảnh hưởng bởi yếu tố khó khăn chung của nền kinh tế và thị trường bất động sản, vì vậy các chỉ tiêu kết quả SXKD của Long Giang Land chưa đạt được mức kỳ vọng. Tuy nhiên, Ban lãnh đạo công ty đã rất nỗ lực để vượt qua được giai đoạn khó khăn vừa qua, bên cạnh đó Công ty cũng đã hoàn thành hệ thống quản lý, tạo nền tảng vững chắc cho giai đoạn phát triển sắp tới.

› Công tác phát triển dự án

Công ty còn gặp nhiều khó khăn khi triển khai các thủ tục pháp lý để có thể khởi công 02 dự án trong năm theo kế hoạch. Tuy nhiên Ban lãnh đạo công ty cũng đã nỗ lực để hoàn thiện được một số nội dung quan trọng sau:

- Hoàn thành thủ tục phê duyệt Quy hoạch 1/500 02 Dự án tại Hạ Long và Cẩm Thợ tạo tiền đề cho việc khởi công 02 Dự án này trong năm 2021, tạo doanh thu và lợi nhuận cho công ty trong giai đoạn 2022-2025.
- Đã xúc tiến các thủ tục xin lập quy hoạch và đầu tư một dự án mới tại Hòa Bình với quy mô khoảng 200 ha.

Về tình hình sở hữu vốn tại các công ty con, công ty liên kết:

- Công ty có mua thêm 13.600.000 cổ phần tại Công ty CP Xây dựng Hạ Long theo chương trình chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để duy trì tỷ lệ sở hữu. Trong năm Long Giang Land chủ yếu duy trì tỉ lệ sở hữu tại các công ty con, công ty liên kết.
- Chưa hoàn thiện tăng tỷ lệ sở hữu cổ phần của Công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản – May theu Việt Hưng lên 99% theo chủ trương đã được Hội đồng quản trị phê duyệt.

› Công tác tài chính

Do chưa hoàn thành thủ tục để có thể được thanh toán khoảng 300 tỷ giá trị Lô C Dự án Thành Thái từ Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh nên tình hình tài chính của công ty gặp nhiều khó khăn. Vì vậy, Ban lãnh đạo Công ty đã nỗ lực Huy động đủ nguồn vốn để đáp ứng nhu cầu tài chính của Công ty trong bối cảnh chưa có nguồn thu của các Dự án, giữ được uy tín với các đối tác tài chính và khách hàng của Công ty thông qua việc trả nợ đúng hạn gốc, lãi vay...

Công ty đã hoàn thành xây dựng một hệ thống quản trị tài chính hiệu quả thể hiện qua việc cải thiện chất lượng công tác quản trị dòng tiền, hoàn thành rà soát, cắt giảm và sử dụng chi phí một cách hợp lý. Chủ động rà soát, điều chỉnh để có một cơ cấu tài chính minh bạch, tiềm lực tài chính vững vàng trong giai đoạn khó khăn;

Công ty chưa hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 515 tỷ lên 565 tỷ theo kế hoạch do ảnh hưởng của kết quả kinh doanh của 06 tháng đầu năm 2020. Và chưa cải thiện được thanh khoản và giá cổ phiếu của Công ty do kết quả SXKD của Công ty không đạt kế hoạch đề ra.

› Công tác quản lý dự án

Công ty đã hoàn thành việc tổng kết công tác triển khai 02 dự án đầu tư 69 Vũ Trọng Phụng và Thành Thái.

Trong năm vừa qua, công ty cũng đã hoàn thành cơ bản kế hoạch triển khai các dự án mới của Công ty trong năm 2021 như: Dự án Hạ Long, Dự án Việt Hưng, Dự án Cái Khế.

Công ty đã bắt đầu triển khai và cơ bản hoàn thiện một số hạng mục phụ trợ cơ bản nhất của 2 dự án Rivera Park Cẩm Thợ và Rivera Park Mũi Né: Hàng rào dự án, mặt bằng, văn phòng Ban Quản lý dự án...

› Công tác kinh doanh

Công ty đã bắt đầu triển khai cấp sổ căn hộ DA RPHN, tháo gỡ khó khăn về tài chính và đem lại uy tín cho Công ty. Công ty đã hoàn thành cấp, bàn giao 200/666 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các căn hộ dự án Rivera Park Hà Nội cho khách hàng.

Công ty đã hoàn thành lập và triển khai kế hoạch chuẩn bị kinh doanh các sản phẩm của 02 dự án: Hạ Long và Cái Khế.

› Công tác nhân sự và quản trị điều hành

Công ty đã ứng phó kịp thời với dịch bệnh Covid 19 cũng như ảnh hưởng của nó tới tình hình SXKD của Công ty: Bảo vệ sức khỏe CBNV, duy trì hoạt động bình thường của công ty trong bối cảnh khó khăn.

Công ty hoàn thành việc rà soát, tiếp tục nâng cấp hệ thống quản trị của công ty thông qua các công việc như: Hoàn thiện hệ thống các Quy chế, quy định trong hoạt động quản lý điều hành, Triển khai đào tạo và đào tạo nội bộ để nâng cấp năng lực QL điều hành của CBLĐ, CBQL công ty, kỹ năng chuyên môn của CBNV.

Hoàn thành soạn thảo, ban hành và đưa vào thực hiện Sổ tay văn hóa Long Giang mang bản sắc văn hóa riêng của Công ty. Việc áp dụng Sổ tay văn hóa vào hoạt động công ty sẽ giúp nâng cao uy tín, thương hiệu của công ty, nâng cao sức mạnh của tập thể CBNV và tăng tính hấp dẫn của môi trường doanh nghiệp.

Công ty đã nghiên cứu, ứng dụng phần mềm Microsoft Office 365 vào quản lý điều hành và bước đầu mang lại hiệu quả rõ rệt.

Hội đồng quản trị đã họp và thống nhất nâng cao tinh thần tự chủ của Ban giám đốc trong công tác quản lý điều hành, thể hiện qua một loạt quyết định phân công nhiệm vụ và ủy quyền chi tiết.

Công tác giám sát hoạt động của Ban Giám đốc

Căn cứ Điều lệ công ty, Hội đồng quản trị thực hiện giám sát Ban Giám đốc và các bộ phận quản lý khác trong điều hành công việc của Công ty tiếp tục được chú trọng thực hiện mạnh mẽ. Công tác giám sát tuân thủ các chỉ đạo của HĐQT được chú trọng để đảm bảo tất cả các chỉ đạo được thực hiện phù hợp các nội dung Nghị Quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 và các Nghị quyết của Hội đồng quản trị đã ban hành trong năm 2020 đúng tiến độ, chặt chẽ, thường xuyên và rõ trách nhiệm.

HĐQT đã thực hiện việc kiểm tra, giám sát hoạt động của Ban Giám đốc trong việc triển khai công việc như sau:



› Các nội dung giám sát

- Giám sát quá trình lập kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020, hàng quý, hàng tháng và việc triển khai kế hoạch được phê duyệt.
- Triển khai việc rà soát các hoạt động quản trị của doanh nghiệp nhằm kiểm soát có hiệu quả các rủi ro trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.
- Giám sát hoạt động quản trị tại các công ty con, công ty liên kết thông qua việc quản lý các nhân sự được công ty cử làm đại diện phần vốn góp và tham gia Ban Điều hành các công ty.
- Giám sát quá trình góp vốn và M&A trong lĩnh vực bất động sản của công ty.
- Giám sát việc triển khai chi trả cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu.
- Giám sát việc công ty chấp hành đúng các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định của Bộ Tài chính; Ủy ban chứng khoán nhà nước về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
- Giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật trong hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo lợi ích của cổ đông cũng như lợi ích của người lao động trong công ty.

› Kết quả giám sát

Trong năm 2020, HĐQT công ty đã ban hành các nghị quyết và quyết định liên quan đến kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty. Theo đó, Ban Giám đốc đã thực hiện, tuân thủ theo đúng chức năng nhiệm vụ và chỉ đạo của HĐQT. Ban Giám đốc đã chủ động, trực tiếp thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và đã nghiêm túc xây dựng, triển khai nhiệm vụ cụ thể trong từng vấn đề. Tuy kết quả hoạt động SXKD chưa đạt chỉ tiêu kế hoạch của Công ty nhưng Ban Giám đốc đã có nhiều cố gắng nhằm khắc phục khó khăn, thực hành tiết kiệm trong giai đoạn vừa qua.

Thông qua báo cáo của Ban Giám đốc HĐQT nhận thấy về cơ bản Ban Giám đốc đã hoàn thành vai trò điều hành SXKD, trong quá trình điều hành, Ban Giám đốc đã tuân thủ theo đúng phân cấp quản trị, chỉ đạo của HĐQT tại Điều lệ, Quy chế quản trị, các Quy chế nội bộ của Công ty cũng như các Nghị quyết, Quyết định chỉ đạo của HĐQT, cụ thể như sau:

- Thực hiện chỉ đạo của HĐQT kịp thời ứng phó với dịch bệnh Covid 19 cũng như ảnh hưởng của nó tới tình hình SXKD của Công ty: Bảo vệ sức khỏe CBNV, duy trì hoạt động bình thường của công ty trong bối cảnh khó khăn.
- Hoàn thành thủ tục phê duyệt Quy hoạch 1/500 02 Dự án Hạ Long và Cái Khế tạo tiền đề cho việc khởi công 02 Dự án này trong năm 2021, tạo doanh thu và lợi nhuận cho công ty trong giai đoạn 2022-2025.
- Đã xúc tiến các thủ tục xin lập quy hoạch và đấu tư một dự án mới tại Hòa Bình với quy mô khoảng 200 ha
- Đã hoàn thành các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận sở hữu cho các căn hộ dự án Rivera Park Hà Nội, tập trung đẩy nhanh thủ tục xin cấp giấy chứng nhận sở hữu cho các căn hộ dự án Rivera Park Sài Gòn.
- Đã triển khai kiểm soát có hiệu quả hoạt động của các công ty con, công ty liên kết thông qua việc quản lý các nhân sự được công ty cử làm đại

diện phần vốn góp và tham gia Ban Điều hành các công ty.

- Hoạt động góp vốn và M&A trong lĩnh vực bất động sản đã được thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật, các nghị quyết của HĐQT công ty. Tuy nhiên năm nay là một năm trầm lắng của thị trường M&A do ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh và thiên tai bão lũ.

- Đã hoàn thành việc tổng kết công tác triển khai 02 dự án đầu tư 69 Vũ Trọng Phụng và Thành Thái, hoàn thành cơ bản kế hoạch triển khai các dự án mới của Công ty trong năm 2021 như: Dự án Hạ Long, Dự án Việt Hưng, Dự án Cái Khế

- Chưa hoàn thành thủ tục cấp sổ đỏ Dự án Thành Thái với số tiền tồn đọng chưa thu được là trên 50 tỷ đồng, việc chậm trễ này đã làm ảnh hưởng uy tín của công ty với khách hàng nay là cư dân của Dự án.

- Chưa tuyển dụng được các cán bộ có năng lực bổ sung cho đội ngũ CBQL và cán bộ trẻ có năng lực của Công ty. Việc này sẽ ảnh hưởng đến năng lực quản lý điều hành hoạt động SXKD của công ty khi các dự án mới bắt đầu triển khai.

- Chưa hoàn thành việc chia cổ tức bằng cổ phiếu theo nghị quyết của ĐHĐCĐ.

- Chưa triển khai có hiệu quả công tác Quan hệ nhà đầu tư, ảnh hưởng đến giá và thanh khoản cổ phiếu LGL;

- Đã chấp hành đúng các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư 155/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

- Đã tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, đảm bảo lợi ích của cổ đông cũng như lợi ích của người lao động trong công ty.

➤ Định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2021



Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh

Hội đồng quản trị tập trung chỉ đạo Ban Giám đốc công ty triển khai thực hiện kế hoạch hoạt động SXKD năm 2021, cụ thể:

- Xây dựng và triển khai thực hiện các giải pháp để chủ động phòng ngừa, hạn chế và khắc phục các ảnh hưởng của dịch bệnh COVID - 19.
- Xây dựng và triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021 phù hợp với tình hình kinh tế xã hội và tình hình cụ thể của Công ty.
- Thực hiện kiểm soát tốt chi phí nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh của công ty: nâng cao tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu, tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu.
- Hoàn thành thủ tục để thanh toán được 300 tỷ giá trị Lô C Dự án Thành Thái từ Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.
- Hoàn thành thủ tục cấp sổ đỏ Dự án Thành Thái, thu hồi số công nợ tồn đọng là trên 50 tỷ đồng.
- Hoàn thành các thủ tục pháp lý để khởi công 02 Dự án Hạ Long và Cái Khế trong năm 2021, chuẩn bị để có thể khởi công được các Dự án Việt Hưng, Mũi Né trong năm 2022. Việc này sẽ tạo ra nguồn doanh thu và lợi nhuận của công ty trong năm 2022 – 2025.
- Hoàn thành các thủ tục để được chấp thuận lập quy hoạch và đầu tư Dự án mới của công ty tại tỉnh Hòa Bình với quy mô 200 ha.
- Duy trì chiến lược M&A trong lĩnh vực bất động sản nhằm gia tăng quỹ đất và các dự án đầu tư mới.
- Tiếp tục từng bước gia tăng năng lực tài chính của công ty để đáp ứng nhu cầu về vốn ngày càng tăng đồng thời xây dựng hệ thống quản trị tài chính hiệu quả để có một cơ cấu nguồn vốn/ tài sản minh bạch, lành mạnh và hợp lý.

- Hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 515 tỷ lên 565 tỷ theo kế hoạch, phát hành 200 tỷ trái phiếu doanh nghiệp phục vụ nhu cầu SXKD của công ty. Chuẩn bị điều kiện để tăng vốn điều lệ Công ty lên 770 tỷ nếu được ĐHCĐ chấp thuận tăng vốn điều lệ theo tỷ lệ 2:1
- Hỗ trợ và kiểm soát các công ty con, công ty liên kết trong việc xây dựng chiến lược phát triển cũng như công tác quản trị điều hành nhằm phát huy hết các tiềm năng và nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.
- Duy trì và phát triển công tác quan hệ nhà đầu tư.



Đối với công tác quản trị nội bộ doanh nghiệp

Hội đồng quản trị chỉ đạo và hỗ trợ Ban Giám đốc công ty tiếp tục nâng cấp hệ thống quản trị nội bộ để đáp ứng yêu cầu SXKD, cụ thể là:

- Tập trung nâng cao tính chủ động trong công tác QLĐH của các CBLĐ và CBQL công ty.
- Tuyển dụng các cán bộ có năng lực bổ sung cho ngũ CBLĐ, CBQL và cán bộ trẻ có năng lực của Công ty. Tiếp tục kế hoạch đào tạo bên ngoài và đào tạo nội bộ để nâng cấp chất lượng nhân sự của Công ty. Triển khai đưa văn hóa doanh nghiệp Long Giang vào hoạt động hàng ngày của Công ty. Việc này sẽ góp phần cải thiện tính hấp dẫn của môi trường doanh nghiệp cũng như năng lực quản lý điều hành hoạt động SXKD của công ty khi các dự án mới bắt đầu triển khai.
- Tiếp tục việc nâng cấp hệ thống các tài liệu quản trị nội bộ công ty: quy chế quản trị nội bộ, bản mô tả vị trí chức danh, các quy trình chuyên môn, các biểu mẫu, các tiêu chuẩn...
- Hoàn thành đầu tư ứng dụng CNTT trong tất cả các lĩnh vực quản lý điều hành của công ty.
- Kiểm soát việc tuân thủ Điều lệ công ty, các quy định nội bộ nhằm đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông.

QUẢN TRỊ CÔNG TY

129

Hội đồng quản trị

138

Ban Kiểm soát

146

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGD, BKS

148

Báo cáo đánh giá tình hình quản trị công ty theo thể điểm quản trị công ty khu vực ASEAN



LONG GIANG
LAND

► Hội đồng quản trị

Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị tại thời điểm 31/12/2020

Năm 2020, số lượng thành viên HĐQT gồm 5 người theo đúng quy định tại Điều lệ công ty. Trong đó, có 01 thành viên tham gia điều hành, 04 thành viên không tham gia điều hành và 03 thành viên độc lập:

STT	Thành viên	Chức danh	Cổ phần sở hữu ngày 31/12/2019	Tỷ trọng (%)	Cổ phần sở hữu đến 31/12/2020	Tỷ trọng (%)	Lý do tăng/giảm	Chức vụ tại các Công ty khác
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2017 - 2021								
1	Lê Hà Giang	Chủ tịch HĐQT, Thành viên điều hành	10.685.369	21,4	10.685.369	20,75		1. Chủ tịch HĐQT Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang 2. Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Long Giang 3. Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Rivera 4. Chủ tịch HĐQT Công ty CP Xây dựng Hạ Long 5. Thành viên HĐQT Công ty cổ phần TMDV Nghĩa Đô
2	Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên HĐQT, Thành viên không điều hành	57.024	0,114	107.024	0,21		1. Phó Giám đốc Công ty TNHH tư vấn ĐHXD 2. Giám đốc Công ty CP Đầu tư TMDV Xuân Thủy
3	Mai Thanh Phương	Thành viên độc lập HĐQT, Thành viên không điều hành	0	0	50.000	0,097		1. Chủ tịch kiêm TGD Công ty CP Sản xuất và Công nghệ nhựa Pha Lê 2. Thành viên HĐQT Công ty CP Xây dựng Hạ Long
4	Nguyễn Đình Thanh	Thành viên độc lập HĐQT, Thành viên không điều hành	0	0	50.000	0,097		TGD Công ty CP Tư vấn kiến trúc Đô thị Hà Nội
5	Đặng Anh Tâm	Thành viên độc lập HĐQT, Thành viên không điều hành	0	0	50.000	0,097		Chủ tịch HĐQT Công ty CP Công nghiệp lạnh Hưng Trí

Năm 2020, đại dịch Covid-19 bùng phát mạnh và diễn biến khó lường trên phạm vi toàn cầu đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi mặt kinh tế - xã hội của các quốc gia trên thế giới trong đó có Việt Nam. Những khó khăn trên đã có những ảnh hưởng nhất định tới định hướng và kế hoạch của công ty trong năm. Nhận thức được những khó khăn mà Công ty phải đối mặt, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo sát sao các hoạt động ứng phó với dịch Covid-19, tổ chức, triển khai và thực hiện các hoạt động theo nội dung đã được quy định tại Quy chế quản trị nội bộ công ty theo một cách thức phù hợp nhằm đảm bảo Công ty hoạt động an toàn, thông suốt.

➤ Giới thiệu Hội đồng quản trị năm 2020



ÔNG LÊ HÀ GIANG
CHỦ TỊCH HĐQT

Năm sinh: 1969

Trình độ chuyên môn:
Kỹ sư xây dựng

Kinh nghiệm:
Ông có gần 30 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực xây dựng và hơn 25 năm kinh nghiệm quản lý kinh doanh.



ÔNG MAI THANH PHƯƠNG
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Năm sinh: 1971

Trình độ chuyên môn:
Kỹ sư ngành địa chất – Trường Đại học Mỏ - Địa chất; Cử nhân kinh tế ngành Kinh doanh thương mại – Trường Đại học Kinh tế Quốc dân.

Kinh nghiệm:
Ông có hơn 20 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực quản lý kinh doanh.



ÔNG NGUYỄN TOÀN THẮNG
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Năm sinh: 1969

Trình độ chuyên môn:
Kiến trúc sư - Giảng viên trường Đại học Xây dựng

Kinh nghiệm:
Ông có gần 30 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực tư vấn thiết kế.



ÔNG NGUYỄN ĐÌNH THANH
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Năm sinh: 1967

Trình độ chuyên môn:
Kiến trúc sư

Kinh nghiệm:
Ông có gần 30 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực tư vấn thiết kế.



ÔNG ĐẶNG ANH TÂM
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Năm sinh: 1967

Trình độ chuyên môn:
Thạc sĩ

Kinh nghiệm:
Ông có gần 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý kinh doanh

Các tiểu ban thuộc HĐQT

Hiện tại Long Giang Land gồm có 03 tiểu ban trực thuộc HĐQT gồm: Tiểu ban Nhân sự, Tiểu ban Lương thưởng. Trong năm các tiểu ban đã hoàn thành việc xây dựng dự thảo các khung quy chế hoạt động, cơ cấu quản trị, điều lệ và dự kiến các tài liệu sẽ được ban hành vào đầu năm 2021. Năm 2020, các tiểu ban đã thực hiện tốt, đầy đủ, kịp thời theo đúng chức năng và nhiệm vụ được giao, cụ thể như sau:

▶ **Tiểu ban kiểm toán:** Với nhiệm vụ đảm bảo hệ thống kiểm soát nội bộ và tuân thủ pháp luật theo quy định thông qua hoạt động kiểm soát nội bộ. Tiểu ban đã có những đề xuất và xây dựng kế hoạch kiểm toán hàng năm, tham gia đánh giá báo cáo tài chính công ty và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 và báo cáo tự lập từng Quý của Công ty.

Tiểu ban luôn đảm bảo hoạt động kiểm toán nội bộ: Kiểm tra, giám sát việc thực hiện kế hoạch kiểm toán nội bộ, tính hiệu quả của hoạt động kiểm toán nội bộ; Xem xét tính hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, việc tuân thủ các quy định của Công ty và quy định pháp luật. Đánh giá mức độ chính xác và mục độ hoàn thiện của những thông tin tài chính trước khi công bố, thực thi những nhiệm vụ khác liên quan tới chức năng kiểm toán trong công ty do HĐQT giao phó.

Năm 2020, Tiểu ban tập trung triển khai và cơ bản đã hoàn thành việc kiểm toán nội bộ toàn bộ các gói thầu của 02 dự án Thành Thái và 69 Vũ Trọng Phụng. Dữ liệu kiểm toán nội bộ ngoài việc tiết kiệm chi phí cho 02 Dự án còn là nguồn dữ liệu quan trọng phục vụ công tác quản lý chi phí các Dự án khác của Công ty.

▶ **Tiểu ban nhân sự:** Với vai trò tham mưu, giúp việc cho HĐQT trong công tác quản trị nhân sự đã xây dựng chiến lược, chính sách phát triển và đề xuất đội ngũ cán bộ lãnh đạo phù hợp với bộ máy và định hướng phát triển của công ty. Tiểu ban đã có đề xuất cải thiện môi trường làm việc, tạo nên một môi trường thu hút các nhân sự thông qua nâng cao các chính sách đãi ngộ cho CBNV;

Tiểu ban đã có tham mưu, tư vấn cho HĐQT trong việc kiện toàn nhân sự lãnh đạo cấp cao của Công ty và các đơn vị thành viên, kiện toàn nhân sự người đại diện vốn của công ty tại các dự án có vốn đầu tư của Công ty.

▶ **Tiểu ban lương thưởng:** Chịu trách nhiệm xây dựng chính sách thù lao, đề xuất, kiến nghị HĐQT xem xét, phê duyệt những vấn đề cơ bản về chính sách tiền lương CBNV của Công ty, đã đề xuất tiêu chuẩn lựa chọn CBNV.

Các nội dung Tiểu ban tham mưu, tư vấn Hội đồng quản trị trong năm:

- Tham gia hỗ trợ, góp ý khi triển khai thực hiện việc tinh gọn bộ máy trong thời gian dịch bệnh Covid 19 gây ảnh hưởng tới tình hình tài chính và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Tham mưu trong việc bổ nhiệm, miễn nhiệm thành viên Ban Giám đốc. Đầu năm 2020 tiểu ban đã tham mưu HĐQT trông việc bổ nhiệm Ông Nguyễn Mạnh Hà giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty và đến tháng 6/2020 ĐHĐCĐ công ty đã thông qua việc bầu ông Nguyễn Mạnh Hà là người đại diện theo pháp luật thứ hai của Công ty.
- Tham gia trong việc soạn thảo, hiệu chỉnh các tài liệu về cẩm nang văn hóa doanh nghiệp phiên bản 2020 của Công ty.

Hoạt động của HĐQT

Hội đồng quản trị Long Giang Land nghiêm túc thực hiện chức năng và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định của pháp luật và điều lệ và Quy chế quản trị nội bộ công ty. Bên cạnh đó, HĐQT luôn đề cao lợi ích của cổ đông, của công ty khi triển khai thực hiện kế hoạch.

Trong năm 2020, dù không hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh đã được ĐHĐCĐ phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2020/NQ - ĐHĐCĐ ngày 27/06/2020 nhưng HĐQT đã nỗ lực đưa công ty vượt qua giai đoạn khó khăn khi các thủ tục pháp lý còn nhiều vướng mắc, dịch bệnh, thiên tai ảnh hưởng tới tình hình hoạt động SXKD của Công ty và chuẩn bị tốt nền tảng cho giai đoạn phát triển sắp tới của Công ty.

Một số công tác HĐQT đã thực hiện trong năm:

- HĐQT thực hiện các nhiệm vụ và quyền hạn theo Điều lệ, Quy chế QTNB và sự phân công của ĐHĐCĐ một cách trung thực, nghiêm túc vì lợi ích của công ty và các cổ đông.
- Huy động đủ nguồn vốn để đáp ứng nhu cầu tài chính của Công ty trong bối cảnh chưa có nguồn thu của các Dự án, giữ được uy tín với các đối tác tài chính và khách hàng của Công ty thông qua việc trả nợ đúng hạn gốc, lãi vay...
- Đã chỉ đạo BGD công ty ứng phó kịp thời với dịch bệnh Covid 19 cũng như ảnh hưởng của nó tới tình hình SXKD của Công ty: Bảo vệ sức khỏe CBNV, duy trì hoạt động bình thường của công ty trong bối cảnh khó khăn.
- Hoàn thành thủ tục phê duyệt Quy hoạch 1/500 02 Dự án Hạ Long và Cái Khế tạo tiền đề cho việc khởi công 02 Dự án này trong năm 2021, tạo doanh thu và lợi nhuận cho công ty trong giai đoạn 2022-2025.
- Đã xúc tiến các thủ tục xin lập quy hoạch và đầu tư một dự án mới tại Hòa Bình với quy mô khoảng 200 ha.
- Đã hoàn thành việc tổng kết công tác triển khai 02 dự án đầu tư 69 Vũ Trọng Phụng và Thành Thái, hoàn thành cơ bản kế hoạch triển khai các dự án mới của Công ty trong năm 2021 như: Dự án Hạ Long, Dự án Việt Hưng, Dự án Cái Khế.
- Bên cạnh việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2020, trong năm qua, HĐQT đã tập trung chỉ đạo các nội dung về quản trị điều hành, tiếp tục nâng cấp hệ thống quản trị của công ty thông qua các công việc như: Hoàn thiện hệ thống các Quy chế, quy định trong hoạt động quản lý điều hành, Triển khai đào tạo và đào tạo nội bộ để nâng cấp năng lực QL điều hành của CBLĐ, CBQL công ty, kỹ năng chuyên môn của CBNV.
- HĐQT đã chỉ đạo trực tiếp tiểu ban nhân sự phối hợp với Ban Giám đốc tiếp tục cơ cấu lại lực lượng lao động. Thông qua việc sắp xếp, điều chuyển giữa các đơn vị để các cán bộ phát huy được hết năng lực, mang lại hiệu quả tốt nhất cho công ty. Công ty tiếp tục nâng cấp và hoàn thiện các tài liệu đào tạo nội bộ, các quy chế, quy trình, quy định, hướng dẫn, biểu mẫu... để làm cơ sở đánh giá hiệu quả việc sử dụng người lao động, tăng năng suất và hiệu quả lao động.
- Soạn thảo, ban hành và đưa vào thực hiện Sổ tay văn hóa Long Giang mang bản sắc văn hóa riêng của Công ty. Việc áp dụng Sổ tay văn hóa vào hoạt động công ty sẽ giúp nâng cao uy tín, thương hiệu của công ty, nâng cao sức mạnh của tập thể CBNV và tăng tính hấp dẫn của môi trường doanh nghiệp.

- HĐQT thực hiện kiểm soát, giám sát, đảm bảo lợi ích cổ đông của công ty theo đúng chức năng, quyền hạn và nhiệm vụ, hoàn thành kế hoạch kinh doanh đề ra.
- Chịu trách nhiệm cá nhân trước ĐHĐCĐ và HĐQT về các hoạt động của mình đồng thời công khai các lợi ích liên quan theo quy định.
- Trong năm 2020, ĐHĐCĐ thông qua kế hoạch chi cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu, tuy nhiên tại thời điểm 6 tháng cuối năm 2020 Hội đồng quản trị nhận thấy chưa phải là thời gian thích hợp để triển khai thủ tục do giá cổ phiếu xuống thấp hơn nhiều so với mệnh giá. Vì vậy, năm 2021 HĐQT sẽ chú trọng công tác quan hệ nhà đầu tư giúp cải thiện giá thanh khoản của cổ phiếu trước khi triển khai thủ tục phát hành cổ phiếu để chi cổ tức năm 2019.

Năm 2020, HĐQT Long Giang Land thường xuyên tổ chức các cuộc họp định kỳ hàng quý và bất thường thông qua hình thức họp mặt trực tiếp và từ xa, phát huy hiệu quả vai trò dẫn dắt trong việc chỉ đạo xây dựng các mục tiêu, chiến lược tại các cuộc họp liên quan đến quyết định, định hướng của công ty trong hoạt động SXKD. Năm 2020, HĐQT đã tham dự và quyết định thông qua 21 Biên bản/Nghị quyết liên quan đến hoạt động của công ty, cụ thể như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là/ không là TV HĐQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Lê Hà Giang	Chủ tịch HĐQT	21/04/2017	21/21	100%	
2	Mai Thanh Phương	Ủy viên HĐQT	21/04/2017	21/21	100%	
3	Nguyễn Toàn Thắng	Ủy viên HĐQT	21/04/2017	21/21	100%	
4	Nguyễn Đình Thanh	Ủy viên HĐQT	21/04/2017	21/21	100%	
5	Đặng Anh Tâm	Ủy viên HĐQT	27/4/2019	21/21	100%	

Các Biên bản, Nghị Quyết HĐQT ban hành trong năm 2020:

TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2020 /NQ.HĐQT	01/01/2020	Miễn nhiệm, bổ nhiệm nhân sự cấp cao Công ty
2	02/2020 /NQ.HĐQT	28/02/2020	Thông qua phương án và triển khai thực hiện chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động
3	03/2020 /NQ.HĐQT	09/03/2020	Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020
4	04/2020 /NQ.HĐQT	31/03/2020	Tạm hoãn tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020

TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
5	05/2020 /NQ.HĐQT	15/04/2020	Ngày chuyển quyền sở hữu cổ phiếu thường theo chương trình lựa chọn người lao động
6	06/2020 /NQ.HĐQT	28/04/2020	Thông qua phân phối lại số cổ phần cho CBNV và thông qua kết quả phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động
7	07/2020 /NQ.HĐQT	11/05/2020	Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020
8	08/2020 /NQ.HĐQT	10/06/2020	Kết quả phát hành cổ phiếu và thay đổi vốn điều lệ Công ty
9	09/2020 /NQ.HĐQT	25/06/2020	Chấp thuận việc cấp bảo lãnh cho Công ty CPKT & Xây dựng Long Giang vay vốn tại Ngân hàng phục vụ hoạt động SXKD
10	10/2020 /NQ.HĐQT	13/07/2020	Mua thêm cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long theo chương trình chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu
11	11/2020 /NQ.HĐQT	03/08/2020	Chấp thuận việc cấp bảo lãnh cho Công ty cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang vay vốn tại Ngân hàng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
12	12/2020 /NQ.HĐQT	27/08/2020	Vay vốn Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Đông Hà Nội để phục vụ hoạt động SXKD
13	13A/2020 /NQ.HĐQT	31/08/2020	Nhận thế chấp tài sản của bên thứ ba để đảm bảo cho tất cả các khoản vay vốn, bảo lãnh, mở LC của Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Đông Hà Nội
14	13/2020 /NQ.HĐQT	28/09/2020	Thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại công ty CP sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai
15	14/2020 /NQ.HĐQT	06/11/2020	Nhận thế chấp tài sản của bên thứ ba để đảm bảo cho tất cả các khoản vay vốn, bảo lãnh, mở LC của Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Đông Hà Nội
16	15/2020 /NQ.HĐQT	23/11/2020	Nhận thế chấp tài sản của bên thứ ba để đảm bảo cho tất cả các khoản vay vốn, bảo lãnh, mở LC của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Đông Hà Nội
17	16/2020 /NQ.HĐQT	25/11/2020	Thông qua chủ trương thanh lý tài sản của công ty
18	17/2020 /NQ.HĐQT	01/12/2020	Thông qua chủ trương chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ vốn góp tại Dự án đầu tư xây dựng trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng cao cấp Long Giang tại lô đất CC - 05A, khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên
19	18/2020 /NQ.HĐQT	21/12/2020	Chấp thuận việc cấp bảo lãnh cho Công ty cổ phần Đầu tư Rivera
20	19/2020 /NQ.HĐQT	23/12/2020	Thông qua chủ trương ký kết hợp đồng nguyên tắc với Công ty CP Đầu tư Rivera
21	20/2020 /NQ.HĐQT	30/12/2020	Chấp thuận việc vấp bảo lãnh cho Công ty cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes

Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập không điều hành

Trong năm qua, thành viên độc lập HĐQT đã tích cực tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị, đóng góp nhiều ý kiến, quan điểm sâu sắc, có trách nhiệm cao trong việc xây dựng một công ty minh bạch, vững mạnh, đồng thời chỉ ra những rủi ro tiềm tàng trong các chính sách, chiến lược của công ty góp phần cải tiến hệ thống, ngăn chặn và phòng ngừa rủi ro.

Bên cạnh đó, dịch bệnh Covid – 19 diễn biến căng thẳng, phức tạp Ông Mai Thanh Phương - Trưởng tiểu ban Nhân sự, tiểu ban Thù lao, lương thưởng trực thuộc HĐQT đã tham mưu cho Hội đồng quản trị tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 phù hợp với tình hình dịch bệnh đồng thời trong năm 2020 để xuất triển khai việc ứng dụng công nghệ thông tin vào hoạt động hàng ngày của Công ty. Ông cũng tham gia soạn thảo và trực tiếp biểu quyết ban hành các quy định nội bộ liên quan đến tổ chức, nhân sự, quản trị và hoạt động của công ty, góp phần nâng cao hiệu quả, năng lực của bộ máy lãnh đạo công ty trong năm qua. Ông đã có những đóng góp rất lớn trong việc rà soát cơ cấu tổ chức của công ty và xem xét các chính sách và nguyên tắc có liên quan đến việc lựa chọn và giữ chân nhân sự cấp cao. Hỗ trợ HĐQT trong các chính sách phát triển nhân sự quản lý cấp cao như: Đào tạo, tập huấn, tuyển dụng và huy động các nhân sự tiềm năng có năng lực.

Ngoài ra trong năm 2020, các CBNV vẫn được đảm bảo cả về vật chất và tinh thần dù công ty đang trong giai đoạn khó khăn. Các CBNV tiếp tục được đảm bảo về sức khỏe khi được công ty mua gói bảo hiểm y tế tự nguyện của Bảo hiểm Bảo Việt, CBNV được đào tạo nội bộ về nhiều kỹ năng chuyên môn cũng như kỹ năng quản lý, phối hợp trong công việc.

Ông Nguyễn Đình Thanh – Trưởng Tiểu ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT đã bước đầu xây dựng các quy chế hoạt động, kế hoạch và định hướng của tiểu ban. Bên cạnh đó, tiểu ban cũng thực hiện tốt vai trò quản lý rủi ro, đưa ra các ý kiến và kế hoạch trọng yếu giúp HĐQT trong công tác ngăn chặn và phòng ngừa rủi ro.

Ngoài việc thực hiện trách nhiệm và nghĩa vụ theo quy định của Luật doanh nghiệp và các văn bản pháp luật liên quan của thành viên HĐQT, thành viên độc lập HĐQT còn thực hiện các hoạt động sau:

- Giám sát hoạt động công bố thông tin của công ty theo quy định của pháp luật và đảm bảo về tính kịp thời, chính xác của các thông tin được công bố.
- Tham gia vào quá trình xác định các chiến lược phát triển, mục tiêu và kế hoạch, cũng như các chỉ tiêu thành tích cơ bản của công ty.
- Xem xét các đề xuất của Tổng Giám đốc điều hành về vấn đề chế độ đãi ngộ cán bộ quản lý và báo cáo Hội đồng quản trị.
- Tham gia biểu quyết, ban hành các chính sách, các chiến lược hoạt động của Long Giang Land thuộc thẩm quyền của HĐQT.

Với tính chất độc lập khi tham gia HĐQT, vai trò của các thành viên đã góp phần nâng cao tính khách quan, minh bạch và chất lượng các quyết định của HĐQT.

Các tiểu ban trực thuộc HĐQT được các thành viên độc lập tham gia trực tiếp điều hành, đã từng bước tạo nền móng cho công tác tuyển dụng và đào tạo một số cán bộ nhằm hỗ trợ HĐQT trong quá trình chuyển tải, liên lạc với Ban điều hành để giải quyết các vấn đề liên quan. Soạn thảo tài liệu, công bố thông tin và giải quyết các vấn đề khác liên quan đến hoạt động của HĐQT/ĐHĐCĐ.

Đào tạo về quản trị công ty: Không





► Ban Kiểm soát

Thành viên và cơ cấu của Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát hiện tại có 3 thành viên. Các thành viên Ban Kiểm soát đều đáp ứng đủ tư cách và có đủ năng lực để thực thi nhiệm vụ của mình.

Thành viên Ban Kiểm soát tại thời điểm 31/12/2020:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Mức độ độc lập	Ngày bắt đầu là TV BKS	Cổ phần sở hữu	Tỷ trọng (%)	Chức vụ tại các Công ty khác
1	Lưu Thị Thanh Nga	Trưởng ban	Không phải người lao động của Công ty	21/4/2017	52.840	0,1	Phó Tổng giám đốc Công ty Long Giang E&C
2	Nguyễn Ngọc Hưng	Thành viên BKS	Không phải người lao động của Công ty	21/4/2017	7800	0,015	Phó TGD - Công ty CP Cơ điện và XD Việt Nam
3	Hồ Kim Vân	Thành viên BKS	Không phải người lao động của công ty	21/4/2017	1.312.300	2,55	



BÀ LƯU THỊ THANH NGA
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh: 1979

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Đại học Kinh tế TP. Hồ Chí Minh

Kinh nghiệm:
Bà đã có hơn 17 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán và hơn 10 năm kinh nghiệm quản lý.



ÔNG NGUYỄN NGỌC HƯNG
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh: 1977

Trình độ chuyên môn:
Thạc sỹ kinh tế tài chính, ngân hàng.

Kinh nghiệm:
Ông có hơn 19 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kế toán và gần 15 năm kinh nghiệm quản lý.



BÀ HỒ KIM VÂN
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh: 1970

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Đại học kinh tế Quốc dân

Kinh nghiệm:
Bà đã có 20 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực tài chính kế toán.

Hoạt động của Ban Kiểm soát

- Thực hiện chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát theo quy định tại điều lệ của Long Giang Land, Ban Kiểm soát đã tiến hành thực hiện giám sát việc tuân thủ các quy định trong quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020 của công ty.
- Trong năm 2020, Ban Kiểm soát đã tiến hành họp 4 lần với sự tham dự đầy đủ các thành viên với các nội dung sau :**

Lần họp	Thành viên dự họp	Nội dung chính
Lần 1	3/3	1- Đánh giá kết quả hoạt động của BKS trong năm 2019 2- Đánh giá việc tuân thủ các nghị quyết của Đại HĐCĐ thường niên, các nghị quyết của HĐQT cũng như việc chấp hành các quy định nhà nước trong quý I/2020. 3- Kiểm tra vào hoạt động đầu tư các công ty con, công ty liên kết, góp vốn hợp tác kinh doanh. 4- Kiểm tra hoạt động công bố thông tin năm 2019 của Công ty
Lần 2	3/3	1- Xem xét BCTC hợp nhất năm 2019 và thông qua kế hoạch hoạt động của BKS năm 2020. 2- Xem xét đề xuất Đơn vị kiểm toán năm 2020. 3- Phối hợp tổ chức thực hiện Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 4- Tham gia các cuộc họp của HĐQT.
Lần 3	3/3	1- Đánh giá việc tuân thủ các Nghị quyết của Đại HĐCĐ thường niên, các Nghị quyết của HĐQT cũng như việc chấp hành các quy định Nhà nước trong quý III/2020. 2- Kiểm tra vào hoạt động đầu tư các công ty con, công ty liên kết, góp vốn hợp tác kinh doanh. 3- Kiểm tra hoạt động công bố thông tin 4- Xem xét BCTC soát xét 6 tháng đầu năm 2020
Lần 4	3/3	1- Đánh giá việc tuân thủ các Nghị quyết của Đại HĐCĐ thường niên, các nghị quyết của HĐQT cũng như việc chấp hành các quy định Nhà nước trong quý IV/2020. 2- Tham gia các cuộc họp của HĐQT. 3- Kiểm tra vào hoạt động đầu tư các công ty con, công ty liên kết, góp vốn hợp tác kinh doanh. 4- Kiểm tra hoạt động công bố thông tin. 5- Tổng kết đánh giá hoạt động của BKS năm 2020.

Trong năm 2020, đại diện BKS đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT để nắm bắt tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình đầu tư và tham gia ý kiến, đưa ra các kiến nghị với HĐQT, Ban TGD trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của mình.

Kết quả thẩm định Báo cáo tài chính của công ty

Ban Kiểm soát thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính năm 2020 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 do Ban Tổng Giám đốc và Phòng Tài chính Kế toán của công ty lập và được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C kiểm toán. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của công ty (Long Giang Land và các công ty con, công ty liên kết) tại thời điểm ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp các chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Các ý kiến loại trừ của đơn vị kiểm toán đã được Ban kiểm soát xem xét và có ý kiến sau khi nhận được văn bản giải trình của Ban Giám đốc công ty.

Một số các chỉ tiêu cơ bản thực hiện trong năm 2020 theo Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

Các chỉ tiêu về kết quả kinh doanh của Công ty (theo BCTC hợp nhất)

(Đơn vị: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2019	Thực hiện năm 2020	% Thực hiện so với năm 2019
1	Doanh thu thuần	1.284.093	171.879	13%
2	Lợi nhuận trước thuế	77.802	19.005	24%
3	Lợi nhuận sau thuế	68.748	4.032	6%

Các chỉ tiêu về tài sản của Công ty (theo BCTC hợp nhất)

(Đơn vị: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2019	Thực hiện năm 2020	% Thực hiện so với năm 2019
1	Tài sản ngắn hạn	1.117.674	1.099.314	93%
2	Tài sản dài hạn	655.236	709.639	108%
3	Tổng tài sản	1.772.911	1.807.954	102%

Tình hình giám sát hoạt động của Ban Điều hành

› Tình hình tuân thủ điều lệ, pháp luật, thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ

Qua quá trình kiểm tra, giám sát, Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động sản xuất kinh doanh của Long Giang Land đã tuân thủ các quy định của luật pháp Việt Nam, điều lệ công ty và các quy định đối với công ty niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh. **Các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2020 đã có nhiều cố gắng để vượt qua giai đoạn khó khăn của Công ty, cụ thể một số công việc chính như sau:**

- Về phân phối lợi nhuận năm 2019: Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 01/2020/NQ – ĐHĐCĐ ngày 27/06/2020 thông qua phương án chi cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu, tỷ lệ 10%/VĐL công ty, tuy nhiên Ban Giám đốc đã có báo cáo, đề xuất Hội đồng quản trị xem xét thời điểm triển khai kéo dài sang năm 2021, sau khi giá cổ phiếu của Công ty được cải thiện do tại thời điểm 6 tháng cuối năm 2020, giá cổ phiếu Công ty giảm, ở mức thấp hơn mệnh giá. Vì vậy Hội đồng quản trị công ty đã quyết định chưa triển khai thủ tục chi cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu.
- Về kết quả kinh doanh năm 2019: Trong năm 2020, do gặp khó khăn từ nhiều yếu tố như dịch bệnh, điểm rơi chu kỳ kinh doanh của Long Giang Land dẫn đến các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận thấp, không đạt so với KH năm 2020 đề ra. Tuy nhiên Ban lãnh đạo đã có nhiều cố gắng để giúp công ty vượt qua khó khăn và có lợi nhuận.
- Về hoạt động đầu tư trong năm 2020: chủ yếu là các hoạt động góp, chuyển nhượng vốn:
 - Trong quý III.2020, công ty đã mua thêm 13.600.000 cổ phần theo chương trình phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long. Nâng vốn điều lệ công ty cổ phần Hạ Long lên 520 tỷ đồng và Long Giang Land giữ nguyên tỷ lệ góp vốn ban đầu là 40% số cổ phần của Công ty cổ phần Xây dựng Hạ Long.
 - Cuối quý III/2020, công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 192.000 cổ phần công ty đang sở hữu, tương đương 15,3% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại dịch vụ Đồng Nai.
- Về lựa chọn và đánh giá công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2020 của công ty: Long Giang Land đã lựa chọn và ký hợp đồng với Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2020.
- Công bố thông tin: Công ty đã chấp hành đúng các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại thông tư 155/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

› Tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị

- Nhân sự của Hội đồng quản trị đến thời điểm hiện tại như sau:

ÔNG LÊ HÀ GIANG	Chủ tịch HĐQT
ÔNG MAI THANH PHƯƠNG	Thành viên HĐQT
ÔNG NGUYỄN TOÀN THẮNG	Thành viên HĐQT
ÔNG NGUYỄN ĐÌNH THANH	Thành viên HĐQT
ÔNG ĐẶNG ANH TÂM	Thành viên HĐQT

- Hội đồng quản trị đã quản lý, chỉ đạo điều hành hoạt động của công ty theo đúng pháp luật, điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng quản trị đề ra.
- Hội đồng quản trị duy trì họp thường xuyên và đưa ra những Nghị quyết kịp thời để chỉ đạo điều hành công ty. Các nghị quyết của HĐQT phù hợp với chức năng và quyền hạn theo quy định của pháp luật và điều lệ công ty.
- Hội đồng quản trị cũng đã chỉ đạo Ban Giám đốc và các bộ phận chuyên môn trong việc xây dựng và thực hiện kế hoạch SXKD; xây dựng bổ sung các quy trình, quy chế hoạt động của công ty các lĩnh vực để quản trị doanh nghiệp cũng như để xây dựng và nâng cao thương hiệu uy tín của công ty.
- Ban Kiểm soát nhận thấy, năm 2020, Hội đồng quản trị công ty Long Giang Land đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ trong việc định hướng, chỉ đạo, quản lý công ty phù hợp với thẩm quyền của HĐQT. Hội đồng quản trị duy trì họp thường kỳ và đột xuất bằng hình thức tập trung hoặc thông qua hình thức lấy ý kiến bằng văn bản để ban hành các Nghị quyết, quyết định giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền theo điều lệ công ty.

Dù năm 2020 công ty gặp nhiều khó khăn trong hoạt động Sản xuất kinh doanh cũng như tình hình sức khỏe tài chính nhưng các thành viên Hội đồng quản trị đã đưa ra những chỉ đạo kịp thời để giúp công ty vượt qua thời kỳ khó khăn nhất, giúp công ty hoàn thiện về bộ máy quản lý và là nền tảng vững chắc cho sự phát triển của Công ty trong những năm tới.

› Tình hình hoạt động của Ban Giám đốc công ty

- Về nhân sự: Đầu năm 2020, ngày 01.01.2021 Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang thông qua việc bổ nhiệm Ông Nguyễn Mạnh Hà làm Tổng Giám đốc Công ty. Trong cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020, ông Nguyễn Mạnh Hà đã được thông qua tư cách người đại diện theo pháp luật thứ hai của công ty. Ông Nguyễn Mạnh Hà phụ trách điều hành các hoạt động hàng ngày của công ty theo phân công, ủy quyền, và các chủ trương kế hoạch do Chủ tịch Hội đồng quản trị/Hội đồng quản trị phê duyệt.
- Ban Giám đốc công ty đã triển khai thực hiện đầy đủ và kịp thời các Quyết định, Nghị quyết của Hội đồng quản trị, luôn bám sát Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Tuy chưa thực hiện tốt các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty đề ra nhưng Ban Giám đốc đã có cố gắng giúp công ty vượt qua giải đoạn khó khăn của năm 2020 và đã chủ động lập kế hoạch quản lý, điều hành sản xuất kinh doanh để sát với tình hình thực tế hoạt động của Công ty giai đoạn vừa qua, cố gắng phát huy hiệu quả bộ máy tổ chức và quản lý sẵn có.
- Trong năm 2020, Ban Giám đốc công ty thường xuyên tổ chức các cuộc họp online để kiểm điểm việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của các đơn vị trong toàn công ty, đồng thời đưa ra những chỉ đạo, chấn chỉnh và biện pháp khắc phục những tồn tại, thiếu sót...

› Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với HĐQT, Ban Giám đốc

Năm 2020, Ban Kiểm soát đã nhận được sự phối hợp, cộng tác của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các Phòng/Ban trong công ty, được cung cấp đầy đủ thông tin về các vấn đề cần xem xét, kiểm tra. Các cuộc họp của HĐQT đều có sự tham gia của đại diện Ban Kiểm soát, tài liệu họp và các Nghị quyết của HĐQT được cung cấp kịp thời, đầy đủ cho Ban Kiểm soát theo đúng quy định như:

- Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã tạo điều kiện hỗ trợ Ban Kiểm soát hoàn thành tốt nhiệm vụ giám sát việc quản lý điều hành của Công ty.
- BKS phối hợp thường xuyên với HĐQT, Ban Giám đốc trong hoạt động và trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.
- Hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao và không để xảy ra bất kỳ xung đột nào trong quản trị cũng như công tác điều hành, giám sát.
- Các thành viên BKS được mời tham dự các cuộc họp của HĐQT, BKS cử thành viên tham dự các cuộc họp giao ban định kỳ, tổng kết năm, sơ kết của công ty để nắm bắt tình hình và làm cơ sở cho việc giám sát việc quản trị, điều hành của Công ty.
- Ban Kiểm soát với HĐQT, Ban Giám đốc và các cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý đã duy trì được mối quan hệ công tác, phối hợp chặt chẽ trên nguyên tắc vì lợi ích hợp pháp, tối đa cho Công ty và các cổ đông. Để hoàn thành tốt nhiệm vụ Ban kiểm soát thường xuyên họp, trao đổi với các bộ phận chức năng nhằm nắm bắt kịp thời các thông tin về quản trị, điều hành của Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc.

Kiến nghị

- Công ty cần tổ chức kiện toàn bộ máy, nhân sự đủ về số lượng, chất lượng và phù hợp với tình hình sản xuất của công ty. Đối với nhân sự chủ chốt, công ty cần có kế hoạch đào tạo thêm về kỹ năng quản lý (kinh tế, dự án) nhằm trang bị kiến thức phù hợp với tình hình mới;
- Cần có cơ chế, chế tài cụ thể trong điều hành sản xuất kinh doanh, kế hoạch thu hồi xử lý công nợ để đảm bảo việc sản xuất kinh doanh có hiệu quả;
- Ban Giám đốc cần nâng cao hiệu quả quản lý vốn đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết thông qua việc thiết lập cơ chế quản lý người đại diện vốn đầu tư của Long Giang Land tại các công ty này;
- Công ty có kế hoạch và lộ trình thích hợp cho việc thoái vốn của các khoản đầu tư không hiệu quả.

Phương hướng hoạt động năm 2020

Trên cơ sở Kế hoạch hoạt động năm 2020 của công ty, Ban Kiểm soát xác định phương hướng kế hoạch hoạt động năm 2021 như sau:

- Tiếp tục thực hiện giám sát các hoạt động điều hành, quản lý của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và cán bộ quản lý công ty; kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và cẩn trọng trong quản lý và điều hành hoạt động SXKD, trong công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính của công ty;
- Giám sát các hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và cán bộ quản lý công ty trong việc chủ động phòng ngừa, hạn chế và khắc phục các ảnh hưởng của dịch bệnh Covid - 19 đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Xem xét sổ sách, chứng từ kế toán và các tài liệu khác của công ty, các công việc quản lý, điều hành hoạt động của công ty định kỳ và/hoặc đột xuất khi thấy cần thiết hoặc theo yêu cầu của cổ đông công ty (nếu có);
- Thẩm định báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính hàng quý, báo cáo 6 tháng và báo cáo năm của công ty đảm bảo tính hợp lý, hợp pháp, trung thực; Báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT công ty;
- Kiểm tra việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên;
- Xem xét báo cáo của công ty về các hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi trình HĐQT chấp thuận và xem xét kết quả điều tra nội bộ...;
- Duy trì sự phối hợp chặt chẽ giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và các đơn vị trực thuộc trong công ty và các cổ đông;
- Các nhiệm vụ khác (nếu có).

➤ Các giao dịch thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2017-2021

Lương thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của HĐQT, BKS

Mức chi trả thù lao đối với các thành viên HĐQT và BKS trong năm 2020:

STT	Họ và tên	Mức thù lao theo tháng	Tổng thù lao năm 2020	Thưởng trong năm
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1	Lê Hà Giang	15.000.000	180.000.000	-
2	Nguyễn Toàn Thắng	7.500.000	90.000.000	-
3	Nguyễn Đình Thanh	7.500.000	90.000.000	-
4	Mai Thanh Phương	7.500.000	90.000.000	-
4	Đặng Anh Tâm	7.500.000	90.000.000	-
TỔNG		45.000.000	540.000.000	
BAN KIỂM SOÁT				
1	Lưu Thị Thanh Nga	2.500.000	30.000.000	
2	Nguyễn Ngọc Hưng	1.250.000	15.000.000	
3	Hồ Kim Vân	1.250.000	15.000.000	
TỔNG		5.000.000	60.000.000	

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Trong năm 2020, thành viên HĐQT, BKS, Tổng Giám đốc, kế toán trưởng, các cán bộ quản lý, thư ký công ty, cổ đông lớn và những người có liên quan của công ty thực hiện một số giao dịch sau:

Liên quan đến giao dịch tăng giảm cổ phiếu của Công ty

TT	Người thực hiện giao dịch	Người nội bộ / Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ	Tỷ lệ cổ phiếu sở hữu đầu kỳ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	
1	Nguyễn Toàn Thắng	Người nội bộ	57.024	0,11%	107.024	0,21%	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động
2	Nguyễn Đình Thanh	Người nội bộ	0	0%	50.000	0,097%	
3	Mai Thanh Phương	Người nội bộ	0	0%	50.000	0,097%	
4	Đặng Anh Tâm	Người nội bộ	0	0%	50.000	0,097%	
5	Nguyễn Mạnh Hà	Người nội bộ	22.521	0,045%	72.521	0,14%	
6	Nguyễn Thị Hồng	Người nội bộ	24.192	0,05%	49.192	0,095%	
7	Lê Quốc Trung	Người nội bộ	1.307.820	2,615%	1.332.820	2,59%	
8	Đặng Thị Loan	Người nội bộ	7.962	0,016%	20.462	0,04%	
9	Lưu Thị Thanh Nga	Người nội bộ	27.840	0,056%	52.840	0,1%	
10	Hồ Kim Vân	Người nội bộ	1.307.900	2,6%	1.312.300	2,55%	
11	Công ty CP Tập đoàn đầu tư Long Giang	Người có liên quan	10.409.583	20,82%	12.409.583	24,1%	

Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính	Thời điểm giao dịch	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHCĐ, HĐQT (nếu có)	Số tiền giao dịch VND (nếu có)	Ghi chú
1	Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	Công ty liên kết	0101689202 do Sở KHĐT cấp lần đầu 15/6/2006	173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, HN	25/06/2020	09/2020/NQ-HĐQT	0	LGL chấp thuận cấp bảo lãnh
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	Công ty liên kết	0310683236 do Sở KHĐT HCM cấp lần đầu ngày 11/03/2011	Tầng 1, tòa Packsimex, 52 Đồng Xuân, P. Bến Nghé, Quận 1, HCM	03/08/2020	11/2020/NQ-HĐQT	0	LGL chấp thuận cấp bảo lãnh
3	Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	Công ty liên kết	0314760001 Sở KHĐT HCM cấp lần đầu ngày 28/11/2017	Tầng 3, Lô A-B, Tòa Rivera Park Saigon, số 7/28 Thành Thái, P.14, Q. 10, HCM	21/12/2020	18/2020/NQ-HĐQT	0	LGL chấp thuận cấp bảo lãnh
4	Công ty Cổ phần Minh Phát	Công ty con	3400748003 Sở KHĐT tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu 20/05/2009	110 Trung Trác, phường Đức Thắng, TP Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	23/12/2020	19/2020/NQ-HĐQT	149.100.000.000	Hợp đồng hợp tác
5	Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	Công ty con	5701960529 Sở KHĐT tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 22/10/2018	CC và dịch vụ sau đường bao biển Lán bè - Cột 8 - đường Điện Biên, phường Hồng Hà, TP. Hạ Long	30/12/2020	20/2020/NQ-HĐQT	0	LGL chấp thuận cấp bảo lãnh
							6.060.000.000	Hoàn trả vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng
							136.000.000.000	LGL mua thêm cổ phần theo chương trình chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ Công ty CP Xây dựng Hạ Long

➤ Báo cáo tình hình thực hiện quản trị công ty dựa trên thẻ điểm quản trị công ty khu vực ASEAN

Quản trị công ty là một khía cạnh quan trọng mà nhà đầu tư quan tâm trước khi cam kết đầu tư dài hạn vào doanh nghiệp. Quan tâm này có thể nói là quan tâm hàng đầu đối với nhà đầu tư chuyên nghiệp, nhà đầu tư nước ngoài, nhà đầu tư tổ chức. Vì vậy, cải thiện quản trị của Long Giang Land là mục tiêu quan trọng để nâng cao niềm tin nơi nhà đầu tư, từ đó thu hút vốn đầu tư ổn định và bền vững.

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2020			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
A. QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG					
A1	Quyền cơ bản của cổ đông				
A1.1	Công ty trả cổ tức một cách bình đẳng và kịp thời trong vòng 30 ngày sau khi công bố hoặc sau khi được thông qua bởi ĐHĐCĐ.	x			Do thời điểm 6 tháng cuối năm 2020 giá cổ phiếu của LGL thấp hơn nhiều so với mệnh giá vì vậy không phải là thời điểm thích hợp để triển khai. HĐQT đã xem xét chuyển sang năm 2021 để triển khai.
A2	Quyền tham gia vào các quyết định liên quan đến những thay đổi quan trọng của Công ty				
Cổ đông có quyền tham gia:					
A.2.1	Sửa đổi tài liệu, Quy chế (Điều lệ) công ty.			x	Toàn bộ tài liệu liên quan đều được đăng tải đầy đủ, kịp thời trên website công ty trước khi tổ chức ĐHĐCĐ.
A.2.2	Biểu quyết phát hành thêm cổ phiếu.			x	
A.2.3	Chuyển nhượng toàn bộ hay phần lớn tài sản của công ty, dẫn đến việc bán công ty.			x	Được thể hiện đầy đủ tại Quy chế, Điều lệ Công ty
A3	Quyền tham gia một cách hiệu quả và biểu quyết tại ĐHĐCĐ, và phải được thông tin về quy định hợp ĐHĐCĐ, bao gồm cả thủ tục biểu quyết				
A.3.1	Cổ đông có cơ hội, thể hiện bởi nội dung trên chương trình nghị sự, thông qua thủ tục (phí, thủ tục, các hình thức quyền lợi hiện vật và các khoản thù lao khác) hoặc mọi khoản tặng thù lao cho thành viên/ủy viên HĐQT không điều hành.			x	Mọi cổ đông đều có quyền biểu quyết, tham gia góp ý kiến tại thời điểm thảo luận của cuộc họp ĐHĐCĐ.
A.3.2	Công ty có cho phép cổ đông không có quyền kiểm soát quyền đề cử thành viên/ủy viên HĐQT.			x	Đã quy định tại Quy chế và Điều lệ công ty.
A.3.3	Công ty có cho phép cổ đông bầu chọn từng thành viên/ủy viên HĐQT.			x	Cổ đông có đầy đủ quyền bầu cử, ứng cử thành viên/ủy viên HĐQT theo Quy chế bầu cử công ty đã công bố.

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2020			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
A.3.4	Công ty có công bố thủ tục biểu quyết được sử dụng trước khi đại hội tiến hành?			x	Công bố đầy đủ trong tài liệu và Ban bầu cử hướng dẫn trước khi tiến hành.
A.3.5	Biên bản họp ĐHĐCĐ mới nhất có ghi nhận rằng cổ đông có cơ hội đặt câu hỏi và câu trả lời và câu trả lời có được ghi nhận.			x	Được thể hiện đầy đủ tại nội dung Biên bản họp ĐHĐCĐ 2019 đã được thông qua.
A.3.6	Công ty có công bố kết quả bầu chọn bao gồm số phiếu thông qua, phần đối, và phiếu trống cho mỗi nội dung dự thảo lấy ý kiến của ĐHĐCĐ gần nhất.			x	Được thể hiện đầy đủ tại Báo cáo kết quả kiểm phiếu công bố.
A.3.7	Công ty có công bố danh sách thành viên HĐQT tham dự ĐHĐCĐ gần nhất?			x	Tại BB. ĐHĐCĐ 2020 đã được thông qua.
A.3.8	Công ty có công bố rằng tất cả thành viên HĐQT và TGD tham dự ĐHĐCĐ gần nhất.			x	Tại BB. ĐHĐCĐ 2020 đã được thông qua.
A.3.9	Công ty có cho phép biểu quyết vắng mặt.			x	Quy định tại Quy chế biểu quyết, bầu cử tại ĐHĐCĐ.
A.3.10	Công ty sử dụng hình thức biểu quyết căn cứ theo số phiếu biểu quyết của cổ đông (không phải bằng cách giơ tay) đối với Nghị quyết tại ĐHĐCĐ mới nhất.			x	Quy chế biểu quyết tại ĐHĐCĐ 2020
A.3.11	Công ty có công bố việc đã bổ nhiệm một bên độc lập (kiểm tra, giám sát viên) tham gia Ban Kiểm phiếu để đếm và/hoặc thẩm định phiếu bầu tại ĐHĐCĐ.			x	Được cổ đông biểu quyết thông qua thành phần ban kiểm phiếu tại ĐHĐCĐ.
A.3.12	Công ty có công khai vào ngày làm việc tiếp theo kết quả biểu quyết đối với tất cả Nghị quyết trong ĐHĐCĐ gần nhất.			x	Đã thực hiện công bố tại website công ty cùng BB.NQ ĐHĐCĐ 2020.
A.3.13	Công ty thông báo ĐHĐCĐ và ĐHCĐ bất thường trước tối thiểu 21 ngày.			x	LGL đã công bố vào ngày 12/6/2020 trước 15 ngày ngày họp ĐHĐCĐ 2020, LGL sẽ cố gắng công bố theo chuẩn đánh giá này.
A.3.14	Công ty có cung cấp cơ sở, thông tin và giải trình cho mỗi mục trong dự thảo Nghị quyết cần cổ đông thông qua trong thông báo về ĐHĐCĐ/tài liệu ĐHĐCĐ/Dự thảo và/hoặc báo cáo đính kèm.			x	Tài liệu tại ĐHĐCĐ 2020 đã cung cấp đầy đủ thông tin và cơ sở về các vấn đề trình ĐHĐCĐ thông qua.
A.3.15	Cổ đông có được cho cơ hội để đóng góp (các) vấn đề thảo luận vào trong chương trình nghị sự của ĐHĐCĐ.			x	Các cổ đông đều có cơ hội đặt câu hỏi trong khoảng thời gian thảo luận của cuộc họp. Các ý kiến được ghi vào BB.ĐHĐCĐ.

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2020			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
A.4	Thị trường giao dịch đầu tư công ty phải được phép hoạt động một cách hiệu quả và minh bạch				
A.4.1	Trong trường hợp sáp nhập, mua lại và/hoặc đầu tư cần được cổ đông thông qua, thành viên/ủy viên HĐQT của công ty được đề nghị có bổ nhiệm một bên độc lập đánh giá sự hợp lý của giá giao dịch sáp nhập, mua lại.				Tại Long Giang Land chưa thực hiện các giao dịch này. Trường hợp có phát sinh, công ty cam kết thực hiện minh bạch, quy định và công bố rõ ràng tới các nhà đầu tư.
A.5	Cần tạo điều kiện thực hiện quyền sở hữu cho mọi cổ đông, bao gồm cả các nhà đầu tư tổ chức				
A.5.1	Công ty công bố công khai chính sách/thực hành nhằm khuyến khích tham gia của cổ đông bên ngoài khuôn khổ ĐHĐCĐ?			x	LGL công bố tại BCTN, thông báo và tài liệu hợp ĐHĐCĐ của công ty.
B. ĐỐI XỬ BÌNH ĐẲNG VỚI CỔ ĐÔNG					
B.1	Cổ phiếu và quyền biểu quyết				
B.1.1	Mỗi cổ phiếu phổ thông của công ty có một cổ phiếu biểu quyết.			x	
B.1.2	Trong trường hợp công ty có nhiều hơn một loại cổ phiếu, công ty có công bố số cổ phiếu biểu quyết gắn với mỗi loại cổ phiếu (Ví dụ: thông qua trang thông tin điện tử/báo cáo/Sổ Giao dịch Chứng khoán/ trang thông tin điện tử của cơ quan quản lý).			x	Quy định tại Quy chế, Điều lệ của công ty được đăng tại website của công ty.
B.2	Thông báo ĐHĐCĐ				
B.2.1	Mỗi Nghị quyết trong ĐHĐCĐ gắn nhất chỉ liên quan đến một nội dung của dự thảo Nghị quyết, nghĩa là không gộp nhiều nội dung vào cùng một Nghị quyết.		x		Long Giang Land vẫn còn gộp chung các nội dung trong một Nghị quyết, việc này sẽ được cải thiện tại ĐHĐCĐ tiếp theo.
B.2.2	Thông báo tài liệu ĐHĐCĐ gắn nhất có được dịch đầy đủ sang tiếng Anh và công bố vào cùng ngày với tài liệu theo ngôn ngữ Việt Nam.	x			Hiện nay, Long Giang Land chưa thực hiện công bố song song các tài liệu bằng 2 ngôn ngữ Việt Nam và Tiếng Anh, LGL sẽ cố gắng cải thiện trong lần đại hội sau.
Thông báo về ĐHĐCĐ có những chi tiết sau không:					
B.2.3	Có cung cấp tiểu sử của thành viên/ ủy viên HĐQT sẽ được bầu chọn/bầu chọn lại (tối thiểu là tuổi, trình độ đào tạo, chuyên môn, ngày bổ nhiệm đầu tiên, kinh nghiệm, và vị trí thành viên HĐQT đang tại vị trong các công ty niêm yết khác).			x	Trong bộ tài liệu hợp ĐHĐCĐ 2020 đăng tải tại website công ty
B.2.4	Kiểm toán viên/Công ty kiểm toán chuẩn bị được bầu chọn/bầu chọn lại có được xác định rõ ràng.			x	Trong bộ tài liệu hợp ĐHĐCĐ 2020 đăng tải tại website công ty
B.2.5	Giấy ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ được cung cấp dễ dàng			x	Dễ dàng download tại website công ty

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2020			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
B.3	Phải ngăn cấm giao dịch nội gián và lạm dụng mua bán tư lợi cá nhân				
B.3.1	Công ty có chính sách và/hoặc quy định cấm thành viên HĐQT và nhân viên không được kiếm lợi từ những kiến thức không được công bố ra bên ngoài.			x	Quy định tại Điều lệ và Quy chế quản trị công ty
B.3.2	Thành viên HĐQT có được yêu cầu phải báo cáo giao dịch cổ phiếu công ty trong vòng 3 ngày làm việc.			x	Long Giang Land tuân thủ đúng theo quy định tại Nghị định 71/2017/NĐ-CP; Thông tư 155/2015/TT-BTC
B.4	Giao dịch bên liên quan của thành viên HĐQT và cán bộ quản lý cấp cao				
B.4.1	Công ty có chính sách yêu cầu thành viên HĐQT công bố lợi ích có liên quan trong các giao dịch và mọi xung đột lợi ích với công ty không.			x	Long Giang Land quy định tại Điều lệ, Quy chế quản trị công ty và tuân thủ đúng theo quy định pháp luật.
B.4.2	Công ty có chính sách yêu cầu một tiểu ban bao gồm thành viên HĐQT độc lập rà soát giao dịch bên liên quan trọng yếu/quan trọng để xác định liệu những giao dịch đó có phục vụ lợi ích tốt nhất của công ty và cổ đông không?			x	Tiểu ban Kiểm toán chịu trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ này.
B.4.3	Công ty có chính sách yêu cầu thành viên HĐQT không tham gia họp HĐQT trong các cuộc họp về hoạt động, giao dịch mà thành viên đó có xung đột lợi ích.			x	Long Giang Land quy định về việc thành viên HĐQT không có quyền biểu quyết, chưa quy định việc không tham gia họp.
B.4.4	Công ty có chính sách về khoản vay cho thành viên HĐQT, trong đó quy định cấm hoạt động này hoặc đảm bảo rằng các khoản vay được thực hiện dựa trên cơ sở giao dịch hợp lý theo lãi suất thị trường.			x	Công ty thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và quy định rõ ràng tại Điều lệ và Quy chế của công ty.
B.5	Bảo vệ cổ đông thiểu số trước các hành vi lạm dụng				
B.5.1	Công ty có công bố về việc giao dịch bên liên quan được thực hiện theo cách đảm bảo rằng những giao dịch đó là hợp lý theo cơ chế thị trường.			x	Các giao dịch công ty đều được công bố công khai minh bạch theo quy định tại Nghị định 71/2017/NĐ-CP và TT 155/2015/TT-BTC.
B.5.2	Trường hợp cần có phê duyệt của cổ đông thông qua các giao dịch các bên liên quan, việc biểu quyết phê duyệt phải được biểu quyết bởi các cổ đông không liên quan lợi ích.			x	LGL nêu rõ các giao dịch với CBLQ tại BCTN của công ty.
C. VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN					
C.1	Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng				
C.1.1	Công bố chính sách về bảo vệ quyền lợi khách hàng.			x	Được quy định tại Hợp đồng.

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2020			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
C.1.2	Công bố chính sách và quy trình, thủ tục lựa chọn nhà cung cấp, nhà thầu.			x	Quy chế quản trị nội bộ của từng Phòng/Ban.
C.1.3	Công bố chính sách và các thực hành, mô tả nỗ lực của công ty nhằm bảo đảm chuỗi giá trị của công ty thân thiện với môi trường hoặc phù hợp với việc thúc đẩy phát triển bền vững.			x	Phần Báo cáo phát triển bền vững thuộc Báo cáo thường niên.
C.1.4	Công bố chính sách và mô tả nỗ lực của công ty trong việc tương tác với cộng đồng nơi công ty hoạt động.			x	LGL công bố tại BCTN.
C.1.5	Công bố chính sách và các thực hành phòng chống tham nhũng của công ty.			x	
C.1.6	Công bố chính sách và các thực hành mô tả cách thức bảo vệ quyền lợi của chủ nợ.		x		Quy định tại bộ Hợp đồng mẫu và các Hợp đồng hợp tác khi ký kết của công ty.
C.1.7	Công ty có viết báo cáo/nội dung riêng mô tả các nỗ lực về các vấn đề về môi trường/kinh tế và xã hội.			x	Được trình bày chi tiết tại Báo cáo thường niên.
C.2	Khi lợi ích của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật bảo vệ, các bên có quyền lợi liên quan phải có cơ hội được khiếu nại hiệu quả khi quyền lợi của họ bị vi phạm				
C.2.1	Công ty có cung cấp thông tin liên hệ trên website của công ty hay Báo cáo thường niên để các bên có quyền lợi liên quan (Ví dụ: khách hàng, nhà cung cấp, công chúng...) có thể sử dụng để lên tiếng về lo ngại và/hoặc khiếu kiện về những vi phạm có thể xảy ra đối với quyền lợi của họ.			x	Được công bố đầy đủ trên website và Báo cáo thường niên của công ty.
C.3	Các cơ chế nâng cao hiệu quả tham gia của người lao động cần được phép xây dựng				
C.3.1	Công ty có công bố rõ ràng chính sách và thực hành, nỗ lực về sức khỏe, an toàn và phúc lợi cho nhân viên.			x	LGL có quy định về chế độ phúc lợi khá tốt, về bảo hiểm bắt buộc thực hiện theo quy định của Nhà nước và ngoài ra triển khai mua gói bảo hiểm y tế tự nguyện của Bảo Việt cho các CBNV của công ty.
C.3.2	Công ty có công bố rõ ràng chính sách và thực hành, nỗ lực về các chương trình đào tạo và phát triển cho nhân viên.			x	Công ty tổ chức đào tạo nội bộ cho cán bộ quản lý và CBNV thường xuyên theo tuần/tháng và công ty có gói đào tạo bên ngoài trị giá 2 tỷ đồng cho cán bộ lãnh đạo và cán bộ quản lý; Các quy định về đào tạo công ty quy định tại Quy chế quản trị nội bộ công ty.
C.3.3	Công ty có chính sách khen thưởng gắn với hiệu quả hoạt động của công ty trong dài hạn hơn là trong ngắn hạn.			x	Công ty thực hiện Esop cho toàn thể CBNV công ty theo NQ ĐHCĐ năm 2019.

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2020			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
C.4	Các bên có quyền lợi liên quan, bao gồm cả người lao động và tổ chức đại diện cho họ, phải được tự do truyền đạt những lo ngại của họ về những việc làm không hợp pháp hoặc không phù hợp đạo đức lên HĐQT và việc này không được ảnh hưởng tới quyền lợi của họ.				
C.4.1	Công ty có chính sách tố giác bao gồm quy trình khiếu nại dành cho nhân viên và các bên liên quan về hành vi không hợp pháp (kể cả tham nhũng) hoặc không phù hợp với đạo đức nghề nghiệp.			x	Quy định chi tiết tại Quy chế quản trị nội bộ công ty.
C.4.2	Công ty có chính sách hay thủ tục để bảo vệ nhân viên/cá nhân khỏi bị trả đũa vì đã tiết lộ hành vi không hợp pháp/không phù hợp đạo đức.		x		Đã quy định tại Quy chế QTNB tuy nhiên chưa thực sự được quan tâm.
D. CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH					
D.1	Cấu trúc sở hữu minh bạch				
D.1.1	Thông tin về cổ đông có tiết lộ danh tính của các chủ sở hữu nắm giữ 5% cổ phần trở lên.			x	Thực hiện Báo cáo theo mẫu của Sở Giao dịch Chứng khoán HCM và Công bố chi tiết tại Báo cáo quản trị, Báo cáo thường niên công ty
D.1.2	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của cổ đông lớn.			x	
D.1.3	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của thành viên HĐQT.			x	
D.1.4	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của Ban Điều hành.			x	
D.1.5	Công ty có công bố chi tiết về công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh và doanh nghiệp/công ty có mục đích đặc biệt (SPE/SPV).			x	
D.2	Chất lượng của báo cáo thường niên				
D.2.1	Mục tiêu của công ty			x	Minh bạch - Chuyên nghiệp - Nhân văn
D.2.2	Chỉ số hiệu quả tài chính			x	Trình bày chi tiết trong BCTN
D.2.3	Chỉ số hiệu quả phi tài chính			x	
D.2.4	Chính sách cổ tức			x	Trong năm 2020 công ty chưa thực hiện chi cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu tỷ lệ 10%/VDL
D.2.5	Chi tiết tiểu sử (tối thiểu tuổi, trình độ đào tạo, chuyên môn, ngày đầu bổ nhiệm, kinh nghiệm phù hợp, và vị trí thành viên HĐQT nào khác đang nắm giữ tại các công ty niêm yết) của thành viên HĐQT.			x	Trình bày chi tiết trong BCTN.
D.2.6	Chi tiết về tham gia của mỗi thành viên HĐQT trong các cuộc họp HĐQT đã thực hiện trong năm.			x	Tạo bảng chi tiết trong BCTN.

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2020			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
D.2.7	Tổng thù lao của mỗi thành viên HĐQT.			x	Công bố minh bạch tại ĐHCĐ, BCTN công ty.
Tuyên bố khẳng định về Quản trị công ty:					
D.2.8	Báo cáo thường niên có công bố phát biểu, tuyên bố khẳng định sự tuân thủ đầy đủ của công ty với quy tắc quản trị công ty và trong trường hợp có tình trạng không tuân thủ, có xác định rõ và giải thích lý do cho mỗi vấn đề đó không.			x	Chi tiết tại BCTN.
D.3 Công bố giao dịch bên liên quan					
D.3.1	Công ty có công bố chính sách về rà soát và phê duyệt giao dịch trọng yếu/quan trọng.			x	Điều lệ, Quy chế QTNB công ty.
D.3.2	Công ty có công bố tên của bên liên quan, mối quan hệ, bản chất và giá trị cho mỗi giao dịch bên liên quan trọng yếu/quan trọng.			x	Công bố thông tin minh bạch theo quy định ND 71/2017/NĐ-CP và TT 155/2015/TT-BTC.
D.4 Thành viên/ủy viên HĐQT giao dịch cổ phiếu của công ty					
D.4.1	Công ty có công bố giao dịch cổ phiếu của công ty do người nội bộ của công ty thực hiện			x	Công bố thông tin minh bạch theo quy định ND 71/2017/NĐ-CP và TT 155/2015/TT-BTC.
D.5 Kiểm toán độc lập và Báo cáo kiểm toán					
D.5.1	Phí dịch vụ kiểm toán/phi kiểm toán có được công bố công khai		x		Công ty mới chỉ công bố về việc ký hợp đồng với đơn vị kiểm toán theo quy định.
D.5.2	Phí dịch vụ phi kiểm toán có cao hơn phí dịch vụ kiểm toán.			x	Công ty không có chi phí phi kiểm toán.
D.6 Phương tiện truyền thông					
D.6.1	Báo cáo quý			x	Đăng đầy đủ, đúng thời hạn trên web, IDS, Sở GDCK và gửi bản gốc tới cơ quan có thẩm quyền theo quy định.
D.6.2	Trang thông tin điện tử của công ty			x	Được đăng tải thông tin đầy đủ, đúng thời hạn, dễ tìm kiếm sử dụng.
D.6.3	Đánh giá của chuyên gia phân tích			x	Đã thực hiện đánh giá trong năm 2020
D.6.4	Thông tin trên phương tiện truyền thông/hợp báo			x	Long Giang Land đã quảng bá doanh nghiệp trên các phương tiện thông tin đại chúng, thông cáo báo chí...
D.7 Nộp/công bố báo cáo thường niên/báo cáo tài chính đúng hạn					
D.7.1	Báo cáo tài chính năm đã kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính.			x	Báo cáo được công bố công khai, đầy đủ trong thời hạn 90 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính.

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2020			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
D.7.2	Báo cáo thường niên có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính.			x	
D.7.3	Sự trung thực và hợp lý của báo cáo tài chính năm có được thành viên HĐQT và hoặc thành viên điều hành có thẩm quyền của công ty khẳng định.			x	Khẳng định bởi HĐQT và BGD.
D.8 Trang thông tin điện tử của công ty					
Công ty có trang thông tin điện tử công bố thông tin cập nhật về:					
D.8.1	Báo cáo tài chính (quý gần nhất).			x	Cung cấp đầy đủ thông tin và được cập nhật thường xuyên tại mục Quan hệ cổ đông
D.8.2	Tài liệu của chuyên gia phân tích và cơ quan truyền thông.			x	
D.8.3	Báo cáo thường niên có thể được tải về.			x	
D.8.4	Thông báo và tài liệu họp ĐHCĐ và/ hoặc ĐHCĐ bất thường.			x	
D.8.5	Biên bản họp ĐHCĐ và/ hoặc ĐHCĐ bất thường.			x	
D.8.6	Điều lệ công ty có thể được tải về.			x	
D.9 Quan hệ nhà đầu tư					
D.9.1	Công ty có công bố thông tin liên hệ (ví dụ: số điện thoại, fax, email) của cán bộ/bộ phận chịu trách nhiệm về quan hệ nhà đầu tư			x	Công bố đầy đủ trên website công ty.
E. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT					
E.1 Vai trò và trách nhiệm của thành viên HĐQT					
Trách nhiệm của HĐQT và quy chế quản trị công ty được xác định rõ ràng:					
E.1.1	Công ty có công bố quy chế quản trị công ty/điều lệ hoạt động của HĐQT.			x	Công bố trên website công ty.
E.1.2	Các loại quyết định phải có phê duyệt của thành viên HĐQT có được công bố công khai.			x	Thực hiện công bố theo đúng quy định trên website, BCTN, BCQT.
E.1.3	Vai trò và trách nhiệm của thành viên HĐQT có được quy định và công bố rõ ràng.			x	Điều lệ, quy chế công ty.
Tầm nhìn/sứ mệnh của công ty:					
E.1.4	Công ty có công bố tầm nhìn và sứ mệnh được xem xét, cập nhật			x	Công bố tại BCTN.
E.1.5	Thành viên HĐQT có đóng vai trò lãnh đạo trong quá trình xây dựng/ theo dõi chiến lược của công ty ít nhất một năm.			x	HĐQT thực hiện họp liên quan đến việc sơ kết, tổng kết tình hình SXKD của công ty.
E.1.6	Thành viên HĐQT có quy trình xem xét, giám sát, theo dõi việc thực hiện chiến lược của công ty.			x	Điều lệ, quy chế công ty

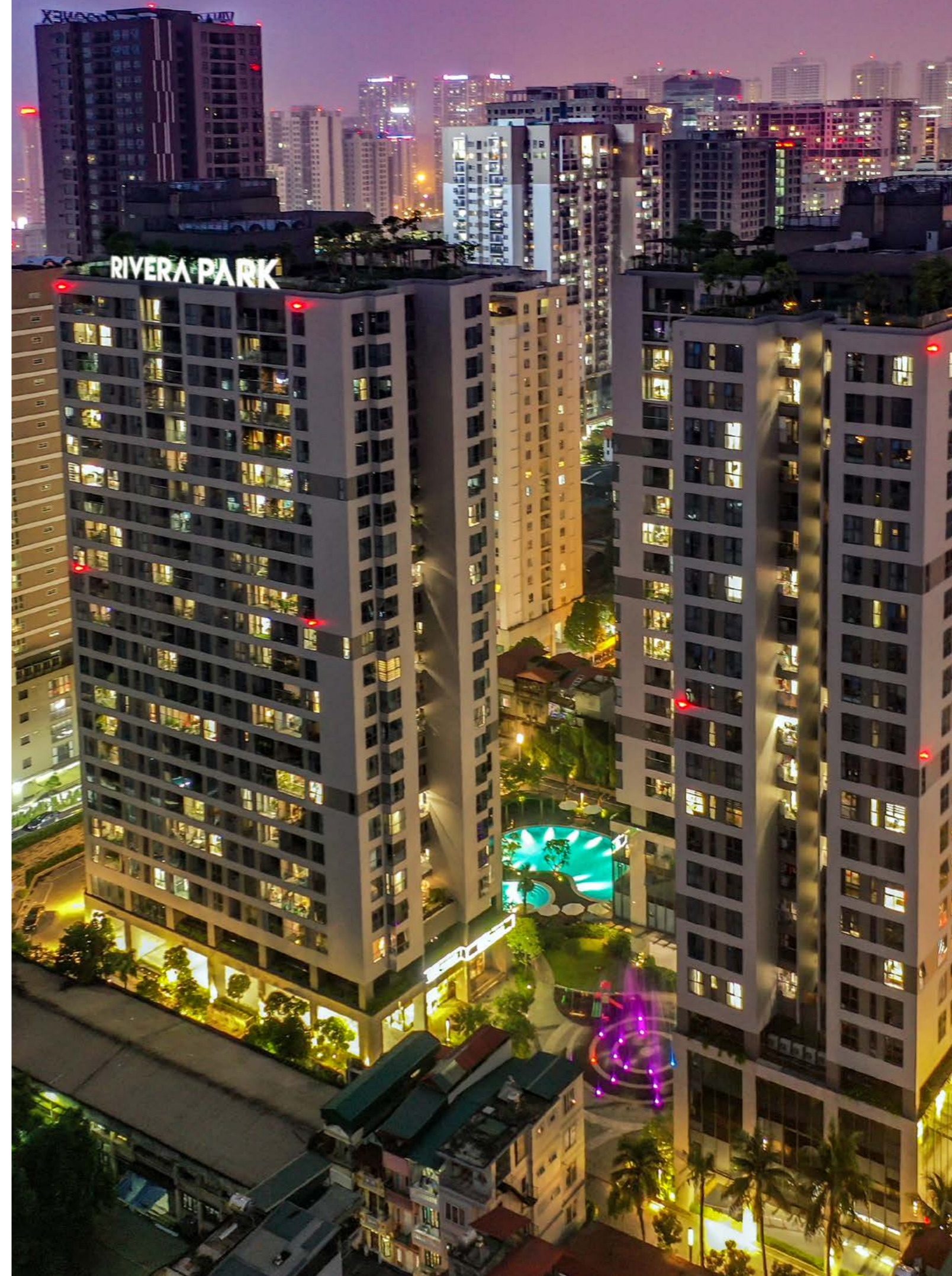
Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2020			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
E.2	Cơ cấu HĐQT				
	Bộ quy tắc đạo đức hoặc ứng xử:				
E.2.1	Chi tiết của bộ quy tắc đạo đức hoặc ứng xử có được công bố công khai.	x			
E.2.2	Công ty có công bố về việc tất cả thành viên HĐQT, lãnh đạo cấp cao và nhân viên phải tuân thủ bộ quy tắc?	x			Công ty còn thiếu sót chưa thực hiện công bố công khai. Điều này sẽ công ty cân nhắc, bổ sung trong năm tới.
E.2.3	Công ty có công bố cách thực hiện và giám sát việc tuân thủ Bộ quy tắc Đạo đức hoặc ứng xử.	x			
	Thành phần và cơ cấu của Hội đồng quản trị:				
E.2.4	Thành viên HĐQT độc lập có chiếm tối thiểu 50% số thành viên HĐQT.			x	Chiếm 80%
E.2.5	Công ty có giới hạn về nhiệm kỳ tối đa 9 năm hoặc ít hơn hoặc tối đa 2 nhiệm kỳ năm đối với mỗi thành viên HĐQT độc lập.			x	Công ty áp dụng theo QĐ của Luật doanh nghiệp. Thành viên độc lập không phải là người đã từng là thành viên HĐQT, BKS công ty.
E.2.6	Công ty có đặt ra giới hạn tối đa năm vị trí HĐQT mà một thành viên HĐQT độc lập/không điều hành có thể nắm giữ đồng thời tại những công ty khác không.			x	Quy định tại Điều lệ, Quy chế quản trị của công ty.
E.2.7	Công ty có thành viên HĐQT điều hành nào đang nắm giữ hơn 2 chức vụ trong HĐQT ở các công ty niêm yết khác ngoài tập đoàn.			x	Không có
	Tiểu ban Nhân sự:				
E.2.8	Công ty có tiểu ban Nhân sự hay không.			x	
E.2.9	Tiểu ban nhân sự có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập.			x	
E.2.10	Chủ tịch của tiểu ban Nhân sự có phải là thành viên HĐQT độc lập.			x	
E.2.11	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của tiểu ban Nhân sự.		x		Quy chế đang trong thời gian soạn thảo xin phê duyệt.
E.2.12	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của tiểu ban nhân sự có được công bố công khai, nếu có, tiểu ban nhân sự có họp tối thiểu hai lần trong năm.			x	Tiểu ban đã tiến hành họp nhưng chưa công bố công khai từng cuộc họp.
	Tiểu ban Thù lao/lương thưởng:				
E.2.13	Công ty có Tiểu ban Thù lao không			x	
E.2.14	Tiểu ban Thù lao có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập.			x	
E.2.15	Chủ tịch của Tiểu ban Thù lao có phải là thành viên HĐQT độc lập.			x	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2020			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
E.2.16	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Tiểu ban Thù lao			x	
E.2.17	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Tiểu ban Thù lao có được công bố công khai, nếu có, tiểu ban Thù lao có họp tối thiểu hai lần trong năm.			x	Tiểu ban đã tiến hành họp nhưng chưa công bố công khai từng cuộc họp.
	Tiểu ban Kiểm toán:				
E.2.18	Công ty có Tiểu ban Kiểm toán/Ban kiểm soát không.			x	
E.2.19	Tiểu ban Kiểm toán có bao gồm toàn bộ thành viên HĐQT không điều hành với đa số thành viên/ủy viên HĐQT độc lập.			x	
E.2.20	Chủ tịch của Tiểu ban Kiểm toán/Ban kiểm soát có phải là thành viên HĐQT độc lập			x	
E.2.21	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Tiểu ban Kiểm toán/Ban Kiểm soát			x	
E.2.22	Tối thiểu một thành viên độc lập của Tiểu ban kiểm toán có chuyên môn về kế toán không (trình độ chuyên môn hoặc kinh nghiệm kế toán).			x	Tiểu ban đã tiến hành họp nhưng chưa công bố công khai từng cuộc họp
E.2.23	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Tiểu ban Kiểm toán/Ban Kiểm soát có được công bố công khai, nếu có, Tiểu ban Kiểm toán có họp tối thiểu bốn lần trong năm			x	Công bố đầy đủ tại ĐHCĐ, BCTN, BCQT.
E.2.24	Tiểu ban Kiểm toán/Ban Kiểm soát có trách nhiệm chính trong việc đưa ra khuyến nghị về bổ nhiệm và miễn nhiệm kiểm toán độc lập.			x	Công ty thực hiện tốt và công bố công khai tại BCTN năm 2019.
E.3	Quy trình HĐQT				
E.3.1	Họp HĐQT có được lập kế hoạch trước khi bắt đầu năm tài chính.			x	LGL thực hiện tổ tiêu chí này.
E.3.2	Thành viên HĐQT có họp tối thiểu sáu lần trong năm.			x	LGL thực hiện 21 cuộc họp trong năm 2020.
E.3.3	Mỗi thành viên HĐQT có tham dự tối thiểu 75% số cuộc họp HĐQT trong năm.			x	
E.3.4	Công ty có yêu cầu về số đại biểu tham dự tối thiểu phải đạt 2/3 số thành viên HĐQT đối với các cuộc họp cần ra quyết định của HĐQT.			x	
E.3.5	Thành viên HĐQT không điều hành của công ty có họp riêng tối thiểu 1 lần trong năm mà không có mặt các thành viên điều hành.	x			Long Giang Land chưa đảm bảo chuẩn mực này.

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2020			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
Tiếp cận thông tin:					
E.3.6	Văn bản cho các cuộc họp HĐQT có được cung cấp cho HĐQT tối thiểu năm ngày làm việc trước khi diễn ra cuộc họp HĐQT.		x		Long Giang Land đã thực hiện tốt những chuẩn mực tuy nhiên chưa được quy định cụ thể tại Điều lệ, Quy chế công ty.
E.3.7	Thư ký công ty có đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ HĐQT thực hiện trách nhiệm của mình.			x	
E.3.8	Thư ký công ty có được đào tạo về pháp lý, kế toán hay thực hành công tác thư ký công ty và được cập nhật các vấn đề mới có liên quan các nội dung trên.			x	Có bằng đại học chuyên ngành luật kinh tế.
Bổ nhiệm và tái cử thành viên HĐQT:					
E.3.9	Công ty có công bố các tiêu chí sử dụng để lựa chọn thành viên HĐQT mới.			x	Tuân thủ quy định pháp luật, quy định tại Điều lệ, Quy chế công ty.
E.3.10	Công ty có mô tả quy trình được áp dụng trong việc bổ nhiệm thành viên HĐQT mới.			x	Quy chế bầu cử thành viên HĐQT.
E.3.11	Tất cả các thành viên HĐQT có được bầu lại tối thiểu 3 năm hoặc 5 năm đối với công ty niêm yết ở những quốc gia có pháp luật quy định nhiệm kỳ 5 năm năm 1 lần.			x	Nhiệm kỳ thành viên HĐQT tại Long Giang Land là 05 năm.
Các vấn đề thù lao:					
E.3.12	Công ty có công bố chính sách/thực hành về thù lao (phí, thù lao, các hình thức quyền lợi hiện vật hoặc bổng lộc khác) đối với thành viên HĐQT điều hành và TGD.			x	Thông báo tại BCTN
E.3.13	Cơ cấu thù lao cho thành viên HĐQT không điều hành có được công bố công khai.			x	
E.3.14	Cổ đông hay HĐQT có thông qua thù lao của thành viên HĐQT điều hành và/hoặc lãnh đạo cấp cao.			x	Tại ĐHCĐ
E.3.15	Công ty có các chính sách, tiêu chuẩn có thể đo lường để gắn mức thù lao chi trả dựa trên thành tích của các thành viên HĐQT điều hành hoặc ban điều hành với lợi ích lâu dài của công ty, chẳng hạn như áp dụng điều khoản thu hồi, chính sách khoản thưởng hoãn lại.			x	Long Giang land đáp ứng tốt chuẩn mực này.
Kiểm toán nội bộ:					
E.3.16	Công ty có bộ phận kiểm toán nội bộ riêng biệt.	x			Tiểu ban kiểm toán thực hiện nhiệm vụ kiểm toán nội bộ

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2020			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
E.3.17	Trưởng bộ phận kiểm toán nội bộ có được công bố hoặc nếu được thuê ngoài, tên của công ty thuê ngoài có được công bố công khai.	x			Tiểu ban kiểm toán thực hiện nhiệm vụ kiểm toán nội bộ
E.3.18	Việc bổ nhiệm và miễn nhiệm kiểm toán nội bộ có phải được Tiểu ban Kiểm toán thông qua.	x			
Giám sát rủi ro:					
E.3.19	Công ty có công bố quy trình kiểm soát nội bộ/hệ thống quản lý rủi ro và định kỳ xem xét tính hiệu quả của hệ thống mà công ty đang thực hiện.		x		Đã xây dựng nhưng chưa được công bố.
E.3.20	Báo cáo thường niên/Báo cáo quản trị có công bố rằng thành viên HĐQT đã rà soát các chốt kiểm soát trọng yếu của công ty và các hệ thống quản lý rủi ro.			x	
E.3.21	Công ty có công bố cách thức quản lý các rủi ro quan trọng.			x	Phân tích tại BCTN
E.3.22	BCTN.BCQT có trình bày tuyên bố của thành viên HĐQT hay Tiểu ban Kiểm toán về sự đầy đủ của các chốt kiểm soát nội bộ/hệ thống quản lý rủi ro của công ty.			x	
E.4 Nhân sự trong HĐQT					
Chủ tịch HĐQT:					
E.4.1	Hai người khác nhau đảm nhiệm vị trí chủ tịch HĐQT và TGD.			x	Long Giang Land đáp ứng chuẩn mực này
E.4.2	Chủ tịch có phải là thành viên HĐQT độc lập.	x			Long Giang land chưa đáp ứng chuẩn mực này
E.4.3	Có bất kỳ thành viên HĐQT là nguyên TGD/Giám đốc điều hành của công ty trong 2 năm trước.			x	Long Giang Land đáp ứng chuẩn mực này
E.4.4	Vai trò và trách nhiệm của chủ tịch có được công bố công khai.			x	Điều lệ, Quy chế của công ty.
Trưởng thành viên HĐQT độc lập:					
E.4.5	Nếu chủ tịch không phải là thành viên HĐQT độc lập, HĐQT có bầu chọn Trưởng thành viên độc lập và vai trò của vị trí này có được xác định rõ ràng.			x	Nếu thành viên độc lập có đủ kinh nghiệm sẽ được bổ nhiệm.
E.4.6	Công ty có tối thiểu 1 thành viên HĐQT không điều hành có kinh nghiệm làm việc trước đó trong lĩnh vực chính mà công ty đang hoạt động.			x	Đáp ứng chuẩn mực.
E.5 Hiệu quả HĐQT					
Phát triển thành viên HĐQT:					

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2020			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
E.5.1	Công ty có chương trình định hướng cho thành viên HĐQT mới.			X	Long Giang Land đáp ứng chuẩn mực này.
E.5.2	Công ty có chính sách khuyến khích thành viên HĐQT tham gia các chương trình đào tạo liên tục hay đào tạo chuyên môn.			X	
Bổ nhiệm và hiệu quả của TGD/Ban Điều hành:					
E.5.3	Công ty có công bố cách thức thành viên HĐQT xây dựng quy hoạch kế nhiệm cho vị trí TGD/Giám đốc điều hành/Quản lý chủ chốt?			X	Long Giang Land đáp ứng chuẩn mực này.
E.5.4	Thành viên HĐQT có thực hiện đánh giá hiệu quả hàng năm đối với TGD/Giám đốc điều hành/Quản lý chủ chốt.			X	Thực hiện đánh giá thông qua báo cáo năm của HĐQT.
Đánh giá HĐQT:					
E.5.5	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hàng năm đối với HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như tiêu chí dùng trong đánh giá.			X	Long Giang Land đã thực hiện đánh giá trong năm 2020.
Đánh giá thành viên HĐQT:					
E.5.6	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hàng năm đối với từng thành viên HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá.		X		Long Giang Land đã cải thiện trong 2020, tuy nhiên chưa thực hiện công bố.
Đánh giá tiểu ban:					
E.5.7	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hàng năm đối với các tiểu ban của HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá.			X	Long Giang Land thực hiện trong năm 2020, tại BCTN.



Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2019			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
A. QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG					
A1	Quyền cơ bản của cổ đông				
A1.1	Công ty có cho phép sử dụng biểu quyết vắng mặt bằng phương thức điện tử có đảm bảo tại Đại hội cổ đông?		x		Điều lệ và quy chế nội bộ về quản trị công ty có hình thức biểu quyết từ xa nhưng LGL chưa thực hiện tại các kỳ đại hội.
B. ĐỐI XỬ CÔNG BẰNG VỚI CỔ ĐÔNG					
B1	Thông báo ĐHĐCĐ				
B1.1	Công ty có ra thông báo về ĐHĐCĐ (có chương trình chi tiết và thông báo giải thích) như thông báo cho Sở Giao dịch, tối thiểu 28 ngày trước ngày họp?		x		Công ty thực hiện thông báo trước 15 ngày.
C. VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN					
C1	Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng				
C1.1	Công ty có thực hiện khuôn khổ báo cáo được quốc tế công nhận về phát triển bền vững (nghĩa là GRI, Báo cáo tích hợp, SASB) không?	x			LGL đã lập dựa trên chuẩn GRI nhưng chưa thực hiện tốt. Công ty sẽ cải thiện trong Báo cáo năm sau.
D. CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH					
D.1	Chất lượng báo cáo thường niên				
D.1.1	Báo cáo tài chính hàng năm được kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 60 ngày kể từ khi kết thúc năm tài chính?		x		
D.1.2	Công ty có công bố chi tiết về thù lao của Tổng Giám đốc			x	Được trình bày trong báo cáo tài chính hàng năm của công ty
E. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT					
E.1	Năng lực và sự đa dạng của HĐQT				
E.1.1	Công ty có tối thiểu 01 thành viên Hội đồng quản trị là nữ.	x			Trong nhiệm kỳ 2017-2021, công ty chưa đáp ứng đủ điều kiện. Tuy nhiên, tại nhiệm kỳ tiếp theo, công ty sẽ cố gắng để hoàn thiện.
E.1.2	Công ty có công bố chính sách, công bố những yêu cầu đo lường về đa dạng thành viên HĐQT và theo dõi tiến độ triển khai cũng như thành quả thực hiện?			x	Thể hiện tại BCTN.

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2019			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
E.2	Cấu trúc HĐQT				
E.2.1	Tiểu ban Nhân sự có hoàn toàn là thành viên HĐQT.			x	Tại thời điểm thành lập tiểu ban đều bao gồm các thành viên HĐQT độc lập.
E.2.2	Tiểu ban Nhân sự có thực hiện quy trình xác định chất lượng của thành viên HĐQT phù hợp với định hướng chiến lược của công ty.	x			LGL chưa thực hiện tốt tiêu chí này.
E.3	Bổ nhiệm và tái cử HĐQT				
E.3.1	Công ty có sử dụng các công ty tìm kiếm hay nguồn ứng viên độc lập khác khi tìm ứng viên cho thành viên HĐQT?			x	
E.4	Cơ cấu và thành phần của HĐQT				
E.4.1	Thành viên HĐQT độc lập không điều hành chiếm trên 50% số thành viên HĐQT với Chủ tịch là thành viên HĐQT độc lập.		x		Trên 50% thành viên HĐQT là thành viên độc lập, tuy nhiên Chủ tịch HĐQT của LGL chưa phải là thành viên độc lập, LGL sẽ cân nhắc trong nhiệm kỳ tới.
E.5	Quản lý rủi ro				
E.5.1	HĐQT có mô tả việc quản trị liên quan đến các vấn đề CNTT đảm bảo tất cả các rủi ro chính được xác định, quản lý và Báo cáo đến HĐQT.		x		BCTN 2018, Báo cáo HĐQT đã thể hiện. Tiểu ban Kiểm toán định kỳ báo cáo HĐQT về các rủi ro được xác định.
E.6	Hiệu quả hoạt động của HĐQT				
E.6.1	Công ty có Tiểu ban Quản lý rủi ro riêng biệt			x	Tiểu ban Kiểm toán phụ trách Quản lý rủi ro

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2019			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
A. QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG					
A1 Quyền cơ bản của cổ đông					
A1.1	Công ty không hoặc sơ suất không đối xử công bằng với việc mua lại cổ phần đối với tất cả cổ đông.			x	Tại Điều lệ, Quy chế của LGL quy định phải tuân thủ việc thực hiện mua lại cổ phần theo yêu cầu của cổ đông. Hiện công ty đang áp dụng rất tốt các quy định này.
A.2 Quyền tham gia vào các quyết định liên quan đến nhưng thay đổi cơ bản của công ty					
A.2.1	Có bằng chứng gì về rào cản đối với việc cổ đông không được trao đổi thông tin hoặc tham khảo ý kiến của các cổ đông khác?			x	LGL chưa nhận được bất kỳ kiến nghị nào của cổ đông. Tại Điều lệ, Quy chế quyền lợi của cổ đông được quy định rất rõ ràng, cụ thể.
A.3 Quyền tham gia và biểu quyết tại ĐHĐCĐ, được thông tin về quy định họp ĐHĐCĐ, bao gồm thủ tục biểu quyết					
A.3.1	Công ty có đưa nội dung bổ sung và không được thông báo trước trong chương trình nghị sự vào thông báo ĐHĐCĐ/ĐHĐCĐ bất thường.			x	Các nội dung bổ sung, điều chỉnh công ty luôn công bố bổ sung đầy đủ trong chương trình ĐHĐCĐ/ĐHĐCĐ bất thường.
A.3.2	Chủ tịch HĐQT, Trưởng ban Tiểu ban Kiểm toán nội bộ và TGD có tham dự ĐHĐCĐ gần nhất.			x	Tham dự đầy đủ.
A.4 Cơ cấu vốn và các thỏa ước cho phép một số cổ đông nắm giữ quyền kiểm soát không tương ứng với tỷ lệ cổ phần mà họ sở hữu phải được công bố công khai					
A.4.1	Công ty có không công bố sự tồn tại của thỏa thuận cổ đông?			x	Không tồn tại thỏa thuận này tại LGL.
A.4.2	Công ty có không công bố sự tồn tại của giới hạn biểu quyết			x	Công ty quy định cụ thể tại Điều lệ, chương trình và quy chế biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
A.4.3	Công ty có không công bố sự tồn tại của cổ phiếu có nhiều quyền biểu quyết.			x	LGL không có cổ phiếu có nhiều quyền biểu quyết.
A.5 Cơ cấu vốn và các thỏa ước cho phép một số cổ đông nắm giữ quyền kiểm soát không tương ứng với tỷ lệ cổ phần mà họ sở hữu phải được công bố công khai					
A.5.1	Cấu trúc sở hữu kim tự tháp hoặc cấu trúc sở hữu chéo có tồn tại không.			x	LGL không ghi nhận cấu trúc sở hữu kim tự tháp hay cấu trúc sở hữu chéo.
B. ĐỐI XỬ CÔNG BẰNG VỚI CỔ ĐÔNG					
B1 Cản ngăn cấm giao dịch nội gián và lạm dụng mua bán tư lợi cá nhân					
B.1.1	Công ty có bị kết luận vi phạm về giao dịch nội gián của HĐQT, Ban TGD và nhân viên trong 3 năm qua?			x	Không xảy ra.
B.2 Bảo vệ cổ đông nhỏ lẻ từ các hành vi tư lợi cá nhân					
B.2.1	Có trường hợp nào không tuân thủ luật pháp, quy tắc và quy định liên quan đến giao dịch bên liên quan đáng kể hoặc trọng yếu 3 năm qua?			x	Không xảy ra.
B.2.2	Có giao dịch bên liên quan nào có tính chất hỗ trợ tài chính cho các đơn vị không phải là công ty con trực thuộc không?			x	Điều lệ, Quy chế quy định: Hành vi lạm dụng kinh doanh để tư lợi hoàn toàn bị cấm.

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2019			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
C. VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN					
C1 Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng					
C.1.1	Có vi phạm luật pháp nào về các vấn đề lao động/việc làm/người tiêu dùng/phá sản/thương mại/cạnh tranh hay các vấn đề môi trường không?			x	Không xảy ra.
C.2 Quyền lợi các bên liên quan được bảo vệ bởi luật pháp, các bên liên quan có cơ hội để thể hiện ý kiến nếu quyền lợi bị xâm phạm					
C.2.1	Công ty có phải chịu bất kỳ hình phạt nào của cơ quan quản lý liên quan đến việc CBTT không đúng hạn cho những yêu cầu thiết yếu?			x	LGL không vi phạm và không bị cơ quan quản lý nhắc nhở.
D. CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH					
D.1 Hình phạt của cơ quan quản lý liên quan BCTC					
D.1.1	Công ty có nhận được "ý kiến ngoại trừ" trong Báo cáo kiểm toán độc lập?			x	Ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.
D.1.2	Công ty có nhận được "ý kiến bất lợi" trong Báo cáo kiểm toán độc lập?			x	
D.1.3	Công ty có nhận được "ý kiến ngoại trừ" trong Báo cáo kiểm toán độc lập?			x	
E. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT					
E.1 Tuân thủ quy tắc và quy định hiện hành về niêm yết					
E.1.1	Có bằng chứng gì là công ty đã không tuân thủ quy tắc và quy định nào về niêm yết trong năm qua ngoài các quy định về CBTT.			x	LGL luôn tuân thủ quy tắc.
E.1.2	Có trường hợp nào mà thành viên HĐQT không điều hành đã từ nhiệm và nêu ra bất kỳ lo ngại nào liên quan đến quản trị.			x	LGL không ghi nhận thấy bất kỳ trường hợp nào.
E.2 Cấu trúc HĐQT					
E.2.1	Công ty có thành viên HĐQT độc lập nào đã phục vụ trong hơn 9 năm hay 2 nhiệm kỳ 5 năm cùng chức trách?			x	Không có, LGL thực hiện tốt chỉ tiêu này.
E.2.2	Công ty đã không xác định rõ ai là thành viên HĐQT.			x	LGL xác định rõ và được trình bày trong các văn bản của LGL.
E.2.3	Công ty có thành viên HĐQT không điều hành/độc lập nào phụ vụ tại hơn 5 HĐQT của các công ty niêm yết?			x	Không có.
E.3 Kiểm toán độc lập					
E.3.1	Trong 2 năm qua có thành viên HĐQT hay lãnh đạo điều hành cấp cao nào từng là nhân viên hoặc thành viên hợp danh của công ty kiểm toán độc lập hiện tại?			x	Không có.
E.4 Thành phần và cơ cấu của HĐQT					
E.4.1	Chủ tịch có phải là TGD công ty trong 3 năm qua?			x	Không phải, LGL thực hiện tốt quy định này.
E.4.2	Thành viên HĐQT độc lập không điều hành có được nhận quyền mua cổ phiếu, cổ phiếu thưởng.			x	Không phát sinh trường hợp nào trong năm 2020.

Chương 6

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

168

Tổng quan về báo cáo phát triển bền vững

170

Cấu trúc quản trị cho phát triển bền vững

171

Hiệu quả của hoạt động phát triển bền vững



► Tổng quan về báo cáo phát triển bền vững

2020 là một năm nhiều biến động: lần đầu tiên sa u nhiều năm, nền kinh tế thế giới rơi vào mức tăng trưởng âm do những tác động trực tiếp của dịch Covid-19; căng thẳng thương mại giữa các nước lớn xuất hiện thêm nhiều diễn biến phức tạp; biến đổi khí hậu, tình trạng thất nghiệp... đang dần trở thành những thách thức lớn của nhiều quốc gia. Bối cảnh đó khiến Long Giang Land nói riêng và cộng đồng doanh nghiệp nói chung càng phải nhìn nhận nghiêm túc hơn, đánh giá đúng mức hơn về vai trò của phát triển bền vững đối với sự phát triển và sống còn của doanh nghiệp trong bối cảnh nhiều biến động, rủi ro và thách thức như hiện nay.

Long Giang Land cho rằng, ngay cả trong điều kiện tương đối ổn định, phát triển bền vững đã là một lựa chọn tối ưu đối với doanh nghiệp và là một xu hướng chung của thị trường. Còn trong điều kiện phức tạp, ẩn chứa nhiều rủi ro, phát triển bền vững sẽ trở thành một lựa chọn tất yếu. Chúng tôi nhận thấy một mối tương quan giữa hiệu quả hoạt động môi trường, xã hội, quản trị và khả năng sinh lời cũng như khả năng tồn tại trong những thời điểm kinh tế khó khăn của doanh nghiệp. Một mô hình kinh doanh bền vững có thể giúp doanh nghiệp vững vàng ứng phó với những rủi ro, điều chỉnh phương thức quản lý vận hành để tối ưu hóa các nguồn lực và vượt qua giai đoạn khó khăn để phát triển bền vững trong dài hạn.

Giữ vai trò hạt nhân trong nhóm công ty Long Giang (Long Giang Group), Long Giang Land luôn là thành viên đi đầu trong việc từng bước tích hợp phát triển bền vững vào các hoạt động của công ty, góp phần cùng với các thành viên trong nhóm Long Giang Group tạo lập các giá trị chia sẻ chung và hiện thực hóa mục tiêu trong



giai đoạn phát triển mới. Chúng tôi hiểu rằng, khi áp dụng mô hình kinh doanh bền vững, thực hiện quản lý rủi ro về môi trường... công ty sẽ phải đối mặt với nhiều thách thức, có thể kể đến như gia tăng chi phí do phải lựa chọn sử dụng các công nghệ tiên tiến, thân thiện với môi trường. Nhưng về lâu dài, cách làm này sẽ đảm bảo các giá trị bền vững cho khách hàng, cổ đông và các bên liên quan, góp phần tạo ra nhiều cơ hội kinh doanh mới. Vì lẽ đó, chúng tôi xác định, việc đầu tư vào các động lực của phát triển bền vững và từng bước tích hợp phát triển bền vững vào các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh cốt lõi là một trong những hoạt động trọng tâm của công ty cả trong ngắn hạn, trung hạn và dài hạn.

Các chủ đề phát triển bền vững trọng yếu trên các phương diện kinh tế, xã hội và môi trường mang tính đặc thù đã được Long Giang Land xác định trên cơ sở gắn kết và tương tác với các bên liên quan, đảm bảo phù hợp với chiến lược phát triển của công ty cũng như cập nhật các thông lệ và xu hướng phát triển bền vững quốc tế. Long Giang Land cam kết đầu tư các nguồn lực phát triển theo định hướng xanh và bền vững, cùng góp phần tạo nên một xã hội phát triển bền vững thông qua các hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các hoạt động thuộc trách nhiệm của doanh nghiệp với cộng đồng.

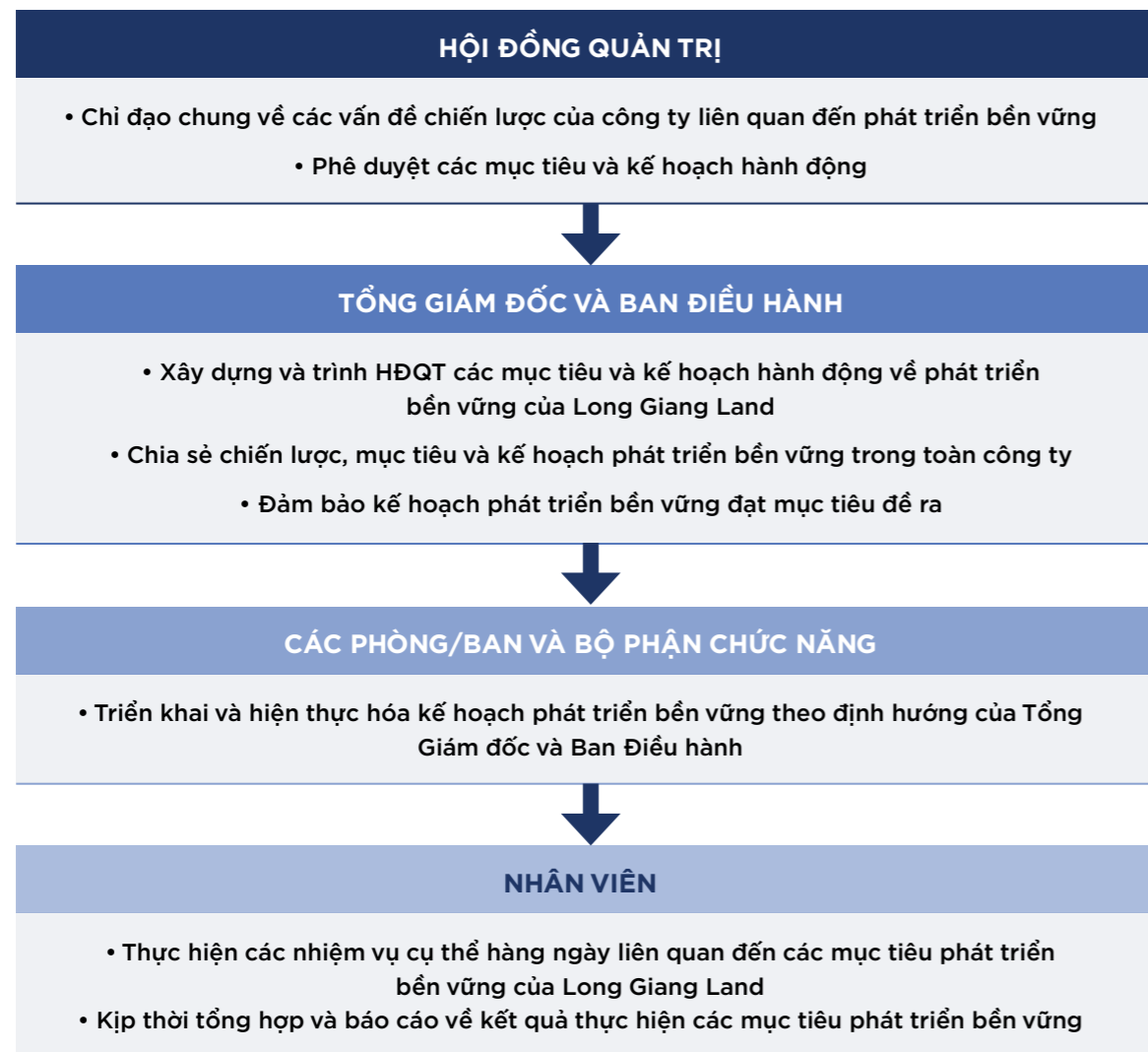
Báo cáo phát triển bền vững được thực hiện bởi Long Giang Land và là một phần gắn kết chặt chẽ với Báo cáo thường niên, phản ánh kết quả của các hoạt động phát triển bền vững trong năm 2020, đồng thời phần nào thể hiện quan điểm, định hướng phát triển bền vững của công ty trong những năm tiếp theo.

➤ Cấu trúc quản trị cho phát triển bền vững

Dựa trên phương pháp tiếp cận nhất quán hướng đến PTBV, hài hòa lợi ích phát triển kinh tế với thực hiện trách nhiệm xã hội, Long Giang Land đang từng bước xây dựng và triển khai thực hiện khung quản lý, chính sách và quy trình đối với các lĩnh vực PTBV, giúp các cấp quản lý có thể đánh giá hiệu quả hoạt động và liên tục cải thiện.

Long Giang Land đề cao trách nhiệm giải trình trong việc giao tiếp minh bạch, kịp thời và dựa trên thực tế về lợi ích của các bên liên quan, xem đó như tôn chỉ mục đích của mình, tiến tới xây dựng các mối quan hệ hợp tác và tin cậy với các bên.

Cấu trúc quản trị bền vững của Long Giang Land:



➤ Hiệu quả hoạt động phát triển bền vững

Tăng trưởng kinh tế bền vững

Long Giang Land xác định, yêu cầu tiên quyết để đạt được sự phát triển bền vững là đảm bảo năng lực tài chính, tạo ra được những giá trị vật chất cho xã hội và duy trì tình hình kinh doanh ổn định. Những giá trị kinh tế được tạo ra sẽ mang lại lợi ích trực tiếp cho công ty, người lao động, đối tác và cổ đông; trở thành nguồn tài chính cần thiết để tái đầu tư.

Năm 2020, dù trong bối cảnh đặc biệt khó khăn của nền kinh tế nói chung và những khó khăn đặc thù của Long Giang Land do chu kỳ dòng tiền cũng như tiến trình hoàn thiện thủ tục pháp lý dự án nói riêng, Công ty vẫn nỗ lực để đảm bảo dòng tài chính đủ để đáp ứng các các yêu cầu vận hành và phát triển của Công ty, trong khi không phải giảm bớt hay sa thải nhân sự.

Trong năm qua, hoạt động SXKD của Công ty ghi nhận mức doanh thu và lợi nhuận hợp nhất lần lượt đạt 171 và 4 tỷ đồng.

Chỉ số đo lường

GRI 201-1: Giá trị kinh tế trực tiếp được tạo ra và phân bổ

GRI 201-3: Các nghĩa vụ theo chế độ phúc lợi đã quy định và các chế độ hưu trí khác



Phát triển nguồn nhân lực

› Quản trị nguồn nhân lực

Nguồn lực con người là tài sản và là yếu tố quyết định sự thành công trong kinh doanh và thực hiện thành công chiến lược PTBV. Chính vì vậy, Long Giang Land luôn chú trọng đến các hoạt động phát triển nguồn nhân lực nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển cho giai đoạn mới. Long Giang Land nỗ lực phấn đấu tạo dựng môi trường làm việc tốt, luôn duy trì, áp dụng những chính sách đãi ngộ phù hợp, đảm bảo sự hài hòa giữa lợi ích của CBNV với điều kiện, bối cảnh hoạt động cụ thể của doanh nghiệp.

Năm 2020, trong bối cảnh cả thế giới phải gồng mình chống dịch Covid-19, nền kinh tế toàn cầu rơi vào suy thoái; tại Việt Nam, hàng ngàn doanh nghiệp buộc phải ngừng hoạt động, hàng chục ngàn người lao động mất việc làm thì tại Long Giang Land, 100% CBNV vẫn được duy trì việc làm và nhận lương hàng tháng. Không một ai bị bỏ lại phía sau, không một CBNV nào bị buộc phải thôi việc.

Dù phải đối mặt với bài toán tài chính khó khăn, các chế độ đãi ngộ về vật chất cho CBNV như: chế độ bảo hiểm chăm sóc sức khỏe, chương trình nghỉ mát hè 3 ngày 2 đêm tại Hạ Long (đối với CBNV phía Bắc) và Đà Lạt (với CBNV phía Nam), quà tặng nhân dịp Lễ, Tết... vẫn được Công ty duy trì. Thậm chí, Công ty còn tăng cường các hoạt động giao lưu tập thể thông qua các chương trình sinh hoạt ngoại khoá dành riêng cho đội ngũ CBQL, CBNV tại khu biệt thự Phú Thị (Gia Lâm, Hà Nội), tạo môi trường thực sự thoải mái để CBNV chia sẻ và gắn kết với nhau. Bên cạnh nhóm đối tượng CBNV là lao động gián tiếp, làm việc tại văn phòng, nhóm CBNV là lao động trực tiếp cũng được Ban Lãnh đạo Công ty đặc biệt quan tâm. Do tính chất công việc đặc thù, Công ty đã tổ chức riêng các chương trình nghỉ mát hè, chương trình liên hoan, giao lưu tập thể dành cho nhóm đối tượng này, hướng tới sự phân phối hài hoà lợi ích giữa toàn thể các CBNV trong nội bộ Công ty. Bên cạnh đó, Công ty cũng thúc đẩy sự duy trì hoạt động của các câu lạc bộ văn nghệ, thể thao, bao gồm: câu lạc bộ văn nghệ Rivera Band, câu lạc bộ chạy "Run for young" thu hút sự tham gia của đông đảo CBNV đến từ nhiều đơn vị phòng/ban, thuộc nhiều độ tuổi khác nhau.

Trên một nền tảng quản trị giàu tính nhân văn, luôn quan tâm và dành những chế độ đãi ngộ xứng đáng, bao gồm cả chế độ đãi ngộ về vật chất, về tinh thần và văn hoá doanh nghiệp cho mỗi cán bộ nhân viên, Long Giang Land đang tạo nên những giá trị bền vững để kết nối người lao động với công ty, làm tiền đề để công ty luôn duy trì được nguồn nhân lực ổn định và chất lượng, đáp ứng tốt nhu cầu phát triển của công ty trong giai đoạn mới.

Chỉ số đo lường

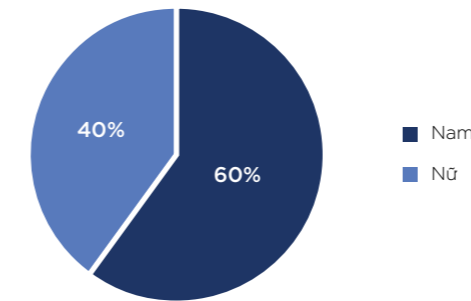
GRI 102-8: Thông tin về nhân viên và người lao động

GRI 401-1: Số lượng nhân viên thuê mới và tỷ lệ thôi việc

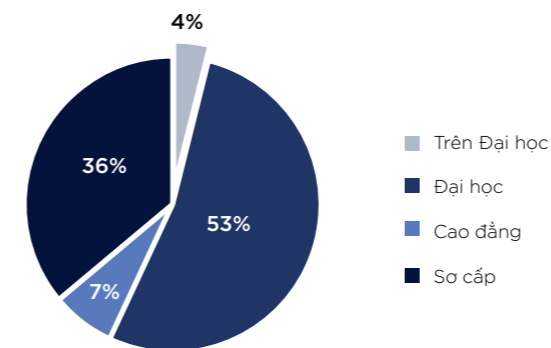
GRI 401-2: Phúc lợi cung cấp cho nhân viên toàn thời gian không dành cho nhân viên tạm thời hoặc bán thời gian

GRI 401-3: Nghỉ thai sản

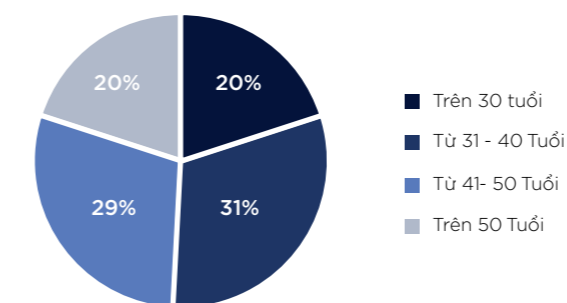
Tỷ lệ lao động theo giới tính (đơn vị:%)



Tỷ lệ lao động theo trình độ (đơn vị:%)



Tỷ lệ lao động theo độ tuổi (đơn vị:%)



Chỉ số đo lường

GRI 404-1: Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm cho mỗi nhân viên

GRI 404-2: Các chương trình nâng cao kỹ năng cho nhân viên và chương trình hỗ trợ chuyển tiếp

GRI 404-3: Tỷ lệ phần trăm nhân viên được đánh giá định kỳ hiệu quả công việc và phát triển nghề nghiệp

› Giáo dục và đào tạo

Trên quan điểm sự phát triển của Long Giang Land đồng hành cùng sự phát triển của mỗi nhân viên, chúng tôi luôn nỗ lực mang đến cho nhân viên những cơ hội phát triển tương xứng với tiềm năng. Long Giang Land luôn coi đào tạo là nền tảng để xây dựng một nguồn nhân lực mạnh về lượng, tinh về chất.

Năm 2020, hoạt động đào tạo nâng cao chất lượng nguồn nhân lực được triển khai hiệu quả, góp phần đưa Long Giang Land trở thành một môi trường làm việc hấp dẫn – nơi các cán bộ nhân viên không chỉ được cống hiến, làm việc phù hợp với khả năng của mình mà còn được hướng dẫn để không ngừng nâng cao trình độ.

Hàng chục chương trình đào tạo nội bộ dành cho CB lãnh đạo, quản lý và CBNV đã được Long Giang Land tổ chức thành công; hơn 10 CB lãnh đạo, quản lý đã hoàn thành chương trình đào tạo chuyên sâu tại trường doanh nhân PTi - đơn vị đào tạo có uy tín hàng đầu tại Việt Nam. Cùng với đó, Long Giang Land cũng tập trung phát triển văn hoá nội bộ, ban hành Sổ tay Văn hoá doanh nghiệp Long Giang 2020, thiết lập một nền tảng văn hoá nội bộ giàu bản sắc, tiến bộ và văn minh, tạo môi trường thuận lợi cho CBNV làm việc và phát triển năng lực, văn hoá của bản thân.

Bên cạnh đó, tiếp nối công tác đánh giá hiệu quả công việc cho cán bộ nhân viên đã được thực hiện một cách toàn diện và hiệu quả từ năm 2019, trong năm 2020, Long Giang Land tiếp tục duy trì tốt hoạt động này, nghiêm túc thực hiện đánh giá hiệu quả công việc cho 100% CBNV định kỳ hàng tháng/năm, đảm bảo tính công khai và minh bạch. Đây là cơ sở để CBNV biết rõ năng lực của mình, đồng thời, cũng là căn cứ để công ty xác định mức khen thưởng phù hợp dành cho CBNV.



Phát triển cộng đồng

Nhân văn là giá trị tư tưởng chủ đạo, được khẳng định, phát huy và lan tỏa rộng rãi tại Long Giang Land. Công ty luôn chú trọng các công tác xã hội trong chiến lược, xem đó là trách nhiệm của mình đối với cộng đồng nhằm góp phần vào sự phát triển lâu dài, bền vững của xã hội.

Năm 2020, dù phải xoay sở trong bối cảnh đặc biệt khó khăn, nhưng Long Giang Land đã luôn nỗ lực để hoàn thành tốt trách nhiệm xã hội của mình. Trong khi không ít doanh nghiệp tạm ngưng các hoạt động từ thiện cộng đồng thì tại Long Giang Land, các hoạt động đó vẫn được duy trì. Trách nhiệm xã hội không chỉ là nghĩa vụ, đó còn là những điều mà một doanh nghiệp luôn coi trọng và lựa chọn “nhân văn” làm nền tảng văn hoá như Long Giang Land luôn mong muốn hướng đến.

Tháng 8/2020, Long Giang Land đồng hành cùng các thành viên trong nhóm công ty Long Giang đã đến thăm hỏi, động viên và trao tặng lần lượt 1 và 1,5 tấn gạo cho Làng Thiếu niên Thủ Đức (P. Trường Thọ, Q. Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh) và chùa Kỳ Quang (P. 17, Q. Gò Vấp, TP Hồ Chí Minh). Đây là 2 đơn vị hiện đang chăm sóc và nuôi dưỡng hơn 300 em nhỏ khuyết tật, mồ côi hoặc bị bỏ rơi.

Tháng 10/2020, ngay sau trận mưa lũ lịch sử đổ bộ vào miền Trung, ngay trong những cơn mưa rào do bão số 09 gây ra vẫn còn đang tiếp diễn, đoàn từ thiện của Long Giang Land đã đến với bà con huyện biên giới Đa Krông để chia sẻ và hỗ trợ bà con vượt qua khó khăn, sớm ổn định lại cuộc sống sau mưa lũ. Hơn 100 suất quà, bao gồm: tiền hỗ trợ, quần áo ấm, thực phẩm thiết yếu cùng tấm lòng của những người Long Giang đã được chuyển đến bà con đầy yêu thương, trân trọng.

Đến tháng 11/2020, Long Giang Land cùng với các công ty thành viên trong nhóm đã tài trợ toàn bộ chi phí gần 250 triệu đồng cho việc cải tạo, nâng cấp các hạng mục khu thể thao, khu phụ trợ và khu vệ sinh của trường Phổ thông Dân tộc nội trú THCS & THPT huyện Kim Bôi (tỉnh Hòa Bình). Với đặc thù là ngôi trường của một tỉnh miền núi, trường Phổ thông Dân tộc nội trú THCS & THPT huyện Kim Bôi hiện là nơi học tập và phát

Chỉ số đo lường

GRI 413-1: Những hoạt động có sự tham gia của cộng đồng địa phương, đánh giá tác động và các chương trình phát triển

triển của gần 500 học sinh, trong đó có nhiều em là người dân tộc thiểu số. Ông Lưu Mạnh Cường – Hiệu trưởng nhà trường cho biết: “Sự hỗ trợ của Long Giang Land chắc chắn sẽ mang lại những lợi ích thiết thực và lâu dài cho thầy và trò nhà trường trong nhiều khoá học.”

Toàn bộ chi phí cho các hoạt động từ thiện xã hội trong năm 2020 được Long Giang Land trích một phần từ ngân sách từ thiện của công ty, một phần từ hoạt động đóng góp của toàn thể CBNV trong công ty. Dẫu chưa phải thật nhiều, nhưng đó là những điều thực sự đáng quý và đáng trân trọng, nhất là trong bối cảnh chính Long Giang Land cũng đang phải đối mặt với muôn vàn khó khăn.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

178

Báo cáo của Chủ tịch HĐQT

182

Báo cáo kiểm toán độc lập

184

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

188

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

189

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

191

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

➤ Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các Công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

Khái quát về Công ty

Công ty là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103000552, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Sau đổi thành Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101184201 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 14 tháng 05 năm 2010.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 13 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trong đó Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 13 ngày 10 tháng 07 năm 2020 về việc thay đổi số lượng người đại diện theo pháp luật.



➤ Trụ sở hoạt động

- **Địa chỉ:** Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- **Điện thoại:** 024 3795 0595
- **Fax:** 024 3795 0099

➤ Công ty có các đơn vị trực thuộc sau

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại Thành phố Cần Thơ	Số nhà 35/11, đường Trần Đình Xu, phường Cầu Kho, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh Lô C, Trần Quang Khải, Khu dân cư phường Cái Khế, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh nhà và bất động sản.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

➤ Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Mai Thanh Phương	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Đình Thanh	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Đặng Anh Tâm	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2019

➤ Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Bà Lưu Thị Thanh Nga	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 7 năm 2019
Ông Nguyễn Ngọc Hưng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 7 năm 2019
Bà Hồ Thị Kim Vân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017

► Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2020
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 07 năm 2019
Ông Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 07 năm 2019

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Lê Hà Giang - Chủ tịch Hội đồng quản trị - Người đại diện theo pháp luật số 01 và Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc - Người đại diện theo pháp luật số 02 (đăng ký ngày 10 tháng 07 năm 2020).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

Ngày 02 tháng 4 năm 2021

Số: 2.0372/21/TC-AC

➤ Báo cáo Kiểm toán độc lập

Kính gửi: **CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 02 tháng 4 năm 2021, từ trang 06 đến trang 58, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Trong năm, Công ty đã ước tính và tập hợp bổ sung các chi phí do Công ty Cổ phần Tư 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.

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 Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C CHI NHÁNH HÀ NỘI



Lê Văn Khoa - Phó Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1794-2018-008-1

Trần Anh Tuấn - Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1708-2018-008-1

Hà Nội, ngày 02 tháng 4 năm 2021

► Bảng cân đối Kế toán hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(Đơn vị tính: VND)

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.099.314.963.539	1.117.674.482.649
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	65.986.237.029	15.663.124.909
1.	Tiền	111		11.881.684.636	11.558.572.516
2.	Các khoản tương đương tiền	112		54.104.552.393	4.104.552.393
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		5.320.423.600	4.640.442.200
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	5.321.105.325	4.641.425.325
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(681.725)	(983.125)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	-	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		648.850.563.307	684.095.252.876
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	289.813.890.951	374.242.393.538
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	13.584.840.653	14.050.961.428
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	97.472.414.049	98.612.414.049
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	293.982.444.201	242.861.959.574
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(52.879.624.263)	(53.043.612.191)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.8	6.876.597.716	7.371.136.478
IV.	Hàng tồn kho	140		374.885.217.902	408.999.702.004
1.	Hàng tồn kho	141	V.9	376.175.928.343	410.290.412.445
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.290.710.441)	(1.290.710.441)
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		4.272.521.701	4.275.960.660
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.272.521.701	4.275.960.660
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		708.639.037.044	655.236.620.873
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		32.407.712.750	52.580.224.194
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3.	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6.	Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	32.407.712.750	52.580.224.194
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

(Đơn vị tính: VND)

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
II.	Tài sản cố định	220		17.388.316.444	21.299.271.685
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	5.066.447.953	6.136.217.899
	<i>Nguyên giá</i>	222		20.991.463.572	15.755.423.572
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(15.925.015.619)	(9.619.205.673)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.12	4.607.701.841	7.416.887.132
	<i>Nguyên giá</i>	225		12.635.984.411	19.773.969.866
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(8.028.282.570)	(12.357.082.734)
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.13	7.714.166.650	7.746.166.654
	<i>Nguyên giá</i>	228		7.847.500.000	7.847.500.000
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(133.333.350)	(101.333.346)
III.	Bất động sản đầu tư	230	V.14	-	-
	<i>Nguyên giá</i>	231		2.577.018.894	2.577.018.894
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(2.577.018.894)	(2.577.018.894)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	V.15	43.513.431.839	43.168.016.264
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		43.513.431.839	43.168.016.264
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250		492.064.319.256	399.028.274.101
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	457.818.706.476	321.302.166.997
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	49.046.596.000	83.685.796.000
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2d	(15.800.983.220)	(15.339.688.896)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	1.000.000.000	9.380.000.000
VI.	Đầu tư tài chính dài hạn	260		123.265.256.755	139.160.834.629
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	6.054.915.108	5.141.854.774
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		6.176.043.773	7.269.992.596
3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5.	Lợi thế thương mại	269	V.16	111.034.297.874	126.748.987.259
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		270		1.807.954.000.583	1.772.911.103.523

(Đơn vị tính: VND)

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		1.054.686.884.850	1.013.385.389.390
I.	Nợ ngắn hạn	310		891.320.509.482	998.083.037.975
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	161.152.886.033	150.975.582.717
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	17.876.418.924	88.148.800.380
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	69.506.841.449	64.446.175.855
4.	Phải trả người lao động	314		1.812.946.022	1.640.372.625
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	23.132.587.270	15.185.293.680
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.21	31.736.422.839	32.570.959.402
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.22a	244.906.293.864	234.711.389.341
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.23a	321.497.684.130	399.072.465.976
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.24	19.698.428.951	11.331.997.999
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II.	Nợ dài hạn	330		163.366.375.368	15.302.351.415
1.	Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7.	Phải trả dài hạn khác	337		161.061.133.132	11.991.133.132
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		2.305.242.236	3.311.218.283
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
D	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		753.267.115.733	759.525.714.133
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.25	753.267.115.733	759.525.714.133
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		515.000.000.000	500.000.000.000
-	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		515.000.000.000	500.000.000.000
-	Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		1.425.992.965	1.458.992.965
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-

(Đơn vị tính: VND)

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ	415		(43.500.000)	(43.500.000)
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		43.078.459.800	34.255.275.688
9.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		21.271.903.799	16.860.311.743
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		54.254.372.207	90.002.837.742
-	LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		52.184.877.463	90.002.837.742
-	LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.069.494.744	-
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		118.279.886.962	116.991.795.994
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440		1.807.954.000.583	1.772.911.103.523

Lập, ngày 02 tháng 4 năm 2021

Người lập biểu



Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng



Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

► Báo cáo Kết quả hoạt động Kinh doanh hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

(Đơn vị tính: VND)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	170.879.316.080	1.284.093.485.769
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		170.879.316.080	1.284.093.485.769
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	193.969.451.428	997.455.946.795
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(23.090.135.348)	286.637.538.974
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	7.525.699.897	24.220.427.011
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	44.235.174.197	88.693.543.061
Trong đó: chi phí lãi vay	23		42.366.057.346	88.284.285.475
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2b	2.532.539.479	23.724.529.037
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	735.560.796	139.353.501.963
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	32.539.804.544	32.600.619.135
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(90.542.435.510)	73.934.830.863
12. Thu nhập khác	31	VI.7	114.546.411.380	11.226.406.131
13. Chi phí khác	32	VI.8	4.998.510.017	7.358.833.312
14. Lợi nhuận khác	40		109.547.901.363	3.867.572.819
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19.005.465.853	77.802.403.682
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.19	13.879.041.717	15.027.453.975
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		1.093.948.824	(5.973.220.388)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.032.475.312	68.748.170.095
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		2.069.494.744	62.189.572.003
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.962.980.568	6.558.598.092
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	40	1.023
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	40	1.023

Lập, ngày 02 tháng 4 năm 2021

Người lập biểu

Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

► Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

(Theo phương án gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

(Đơn vị tính: VND)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		19.005.465.854	77.802.403.682
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.11.12.13	4.297.310.147	4.677.750.849
- Các khoản dự phòng	03		297.004.996	14.033.518.706
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(116.245.511.339)	(1.779.941.361)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	42.366.057.346	88.284.285.475
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(50.279.672.996)	183.018.017.351
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		114.560.600.034	(139.104.741.860)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		34.114.484.102	831.925.840.425
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		116.858.109.623	(312.622.880.764)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(913.060.334)	29.311.708.195
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(679.680.000)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(40.000.560.200)	(93.986.247.284)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.19	(16.133.179.234)	(46.059.362.592)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		23.592.960	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(580.346.120)	(6.091.300.132)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		156.970.287.836	446.391.033.338
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.625.615.575)	(12.487.797.166)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		66.345.454.545	12.229.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.200.000.000)	(20.716.453.314)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.578.372.00	105.913.342.204
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(136.000.000.000)	(212.800.001.000)

(Đơn vị tính: VND)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		21.168.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		14.893.149.553	788.437.500
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(34.840.639.477)	(127.073.380.867)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.23	323.105.738.464	297.223.918.774
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.23	(391.375.637.812)	(700.996.564.483)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.23	(2.861.747.291)	(7.314.077.087)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(674.889.600)	(59.996.520.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(71.806.536.239)	(471.083.242.796)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		50.323.112.120	(151.765.590.325)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	15.663.124.909	167.428.715.233
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	65.986.237.029	15.663.124.909

Lập, ngày 02 tháng 4 năm 2021

Người lập biểu



Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng



Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

► Bản thuyết minh báo cáo Tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đặc điểm hoạt động

► Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là "Công ty" hay "Công ty mẹ") là công ty cổ phần.

► Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Đầu tư bất động sản và thi công xây lắp, dịch vụ.

► Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản và thi công xây lắp

► Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng, ngoại trừ các công trình đặc thù của hoạt động kinh doanh bất động sản trên 12 tháng.

► Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong 6 tháng đầu năm, Công ty có doanh thu từ hoạt động bán Bất động sản của Dự án chung cư Rivera Park số 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tuy nhiên, lợi nhuận gộp từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ bị lỗ chủ yếu do việc tính bổ sung thêm vào đơn giá m² căn hộ và sàn thương mại dự án chung cư Rivera Park số 69 Vũ Trọng Phụng phần tiền đất phải trả bổ sung. Trong 6 tháng cuối năm, Công ty không có doanh thu từ hoạt động bán Bất động sản.

Lợi nhuận trong năm chủ yếu đến từ giao dịch chuyển nhượng một phần vốn góp của hợp đồng hợp tác kinh doanh (Xem thuyết minh V.6b).

► Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 03 Công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

• Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Minh Phát	G18, tổ 19, khu phố 2, phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	65%	65%	65%	65%
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Số 1 phố Nghĩa Tân, Phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	52,46%	52,46%	52,46%	52,46%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May thu Việt Hưng	Số 335/402/2 Nguyễn Văn Linh, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, Hà Nội	Gia công hàng dệt may	51%	51%	51%	51%

Tình hình hoạt động của các công ty con trong năm

Công ty Cổ phần Minh Phát đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chưa đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh, các công ty con khác đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

• Danh sách các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	VP1, tầng 24A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội	Hoạt động xây dựng chuyên dụng	48%	48%	48%	48%
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	Tầng 1, Tòa Nhà Packsimex, 52 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và xây dựng chuyên dụng	48%	48%	48%	48%
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	Tầng 3, Lô A và Lô B Tòa nhà Rivera Park Sài Gòn, 7/28 Thành Thái, Phường 14, Quận 10, TP.Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý tòa nhà	49%	48%	49%	48%
Công ty Cổ phần Xây Dựng Hạ Long	Chung cư và dịch vụ sau đường bao biển Lán bè - Cột 8 - đường Điện Biên Phủ, phường Hồng Hải, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản	40%	40%	40%	40%

► Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

► Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, có 46 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 70 nhân viên).

► Năm tài chính, Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

► Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

► Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

► Chuẩn mực và Chế độ Kế toán áp dụng

► Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

► Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

► Các chính sách kế toán áp dụng

► Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

► Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả

năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

► Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

► Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Tập đoàn có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm trái phiếu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Tập đoàn tại đơn vị đó.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

► Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

► Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

► Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn là chi phí công cụ dụng cụ và chi phí bán hàng dự án chưa bàn giao. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí dự án

Chi phí dự án bao gồm các chi phí phát sinh cho việc bán dự án: chi phí nhà mẫu, chi phí tư vấn, quản lý, môi giới bán hàng, chi phí công tác viên kinh doanh được phân bổ vào chi phí tương ứng với doanh thu bán căn hộ của dự án.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

► Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Máy móc và thiết bị	03 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

› Tài sản cố định thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Tập đoàn sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định thuê tài chính như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Máy móc và thiết bị	08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

› Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Phần mềm máy tính

Phần mềm quản lý kinh doanh bất động sản, khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

› Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 25 năm.

› Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

› Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong năm là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

› Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận cố định

Các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Tập đoàn với các đối tác, trong đó: Tập đoàn là bên nhận và theo dõi vốn góp của đối tác; các đối tác được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng. Trường hợp này mặc dù hình thức pháp lý của hợp đồng là hợp đồng hợp tác kinh doanh nhưng bản chất là hợp đồng vay. Tập đoàn ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

- Ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của hoạt động hợp tác kinh doanh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của mình;
- Khoản nhận vốn góp từ các đối tác được phản ánh là khoản đi vay;
- Khoản phân chia kết quả cho các đối tác (được tính trên cơ sở số vốn góp, thời gian góp vốn và tỷ lệ lãi suất cố định) được phản ánh là chi phí tài chính trong kỳ.

› Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

› Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông của Công ty.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

› Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

› Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.

- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn đã được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

› Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tập đoàn đã tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

› Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

› Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

› Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

► Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

► Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

► Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất

► Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.532.908.455	3.709.344.208
Tiền gửi ngân hàng	10.348.776.181	7.849.228.308
Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	54.104.552.393	4.104.552.393
Cộng	65.986.237.029	15.663.124.909

► Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

• Chứng khoán kinh doanh (cổ phiếu)

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	1.425.325	743.600	(681.725)	1.425.325	442.200	(983.125)
Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex HN	5.319.680.000	8.971.855.200	-	4.640.000.000	9.515.625.000	-
Cộng	5.321.105.325	8.972.598.800	(681.725)	4.641.425.325	9.516.067.200	(983.125)

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	983.125	910.525
Trích lập dự phòng bổ sung	-	72.600
Hoàn nhập dự phòng	(301.400)	-
Số cuối năm	681.725	983.125

• Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn đều có giá trị ghi sổ bằng giá gốc, chi tiết như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I (i)	-	8.380.000.000
Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội (ii)	1.000.000.000	1.000.000.000
Cộng	1.000.000.000	9.380.000.000

(i) Tập đoàn đầu tư 838 trái phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I, giá mua 10.000.000 VND/trái phiếu, thời hạn 7 năm từ 19/12/2018 đến 19/12/2025, lãi suất 7,63%/năm. Lãi trái phiếu được ngân hàng thanh toán sau, định kỳ vào ngày tròn năm so với ngày phát hành trái phiếu. Toàn bộ trái phiếu này đã được bù trừ với khoản vay thấu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam vào ngày 22/12/2020.

(ii) Tập đoàn đầu tư 1.000 trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội, giá mua 1.000.000 VND/trái phiếu, thời hạn 07 năm từ 24/9/2019 đến 24/9/2026, lãi suất thả nổi có điều chỉnh định kỳ bằng lãi suất tham chiếu kỳ hạn 12 tháng + 1,2%/năm. Lãi trái phiếu được ngân hàng thanh toán sau định kỳ 01 năm/lần vào ngày 24 tháng 9 hàng năm.

• Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	48.000.000.000	5.677.887.836	53.677.887.836	48.000.000.000	5.111.309.997	53.111.309.997
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	144.000.000.000	6.229.575.719	150.229.575.719	144.000.000.000	6.165.433.410	150.165.433.410
Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes	9.800.000.000	1.965.776.916	11.765.776.916	9.800.000.000	1.263.800.687	11.063.800.687
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long(i)	243.200.001.000	(1.054.534.995)	242.145.466.005	107.200.001.000	(238.378.097)	106.961.622.903
Cộng	445.000.001.000	12.818.705.476	457.818.706.476	309.000.001.000	12.302.165.997	321.302.166.997

(i) Trong năm Tập đoàn đã góp vốn bổ sung vào Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long số tiền 136.000.000.000 VND tương đương 13.600.000 cổ phiếu. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn nắm giữ 20.800.000 cổ phiếu, tương đương 40% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long (số đầu năm là 7.200.000 cổ phiếu, tương đương 40% vốn điều lệ).

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên kết như sau:

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phân lãi hoặc lỗ trong năm	Giá trị đầu tư tăng thêm trong năm	Công ty liên kết chia cổ tức	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	53.111.309.997	566.577.839	-		53.677.887.836
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	150.165.433.410	2.080.142.309	-	(2.016.000.000)	150.229.575.719
Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes	11.063.800.687	701.976.229	-		11.765.776.916
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	106.961.622.903	(816.156.898)	136.000.000.000		242.145.466.005
Cộng	321.302.166.997	2.532.539.479	136.000.000.000	(2.016.000.000)	457.818.706.476

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

Ngoại trừ Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long chưa hoạt động, chưa có doanh thu, các công ty liên kết còn lại đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Giao dịch với các công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với các công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang		
Góp thêm vốn vào Công ty liên kết	-	19.200.000.000
Cổ tức được chia	-	11.520.000.000
Doanh thu bán điện, nước	5.681.544	-
Doanh thu bán hàng hóa	20.693.507.266	71.474.026.528
Chi phí thi công công trình	1.159.720.870	46.347.829.752
Thu nhập từ thanh lý tài sản	-	11.956.363.636
Hoàn trả vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng	-	30.000.000.000
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	-	1.134.246.575
Vay của Công ty liên kết	-	37.000.000.000
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	1.335.897.917	-
Bù trừ công nợ	-	2.564.779.247
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera		
Góp thêm vốn vào Công ty liên kết	-	86.400.000.000
Cổ tức được chia	2.016.000.000	8.640.000.000
Doanh thu bán hàng hóa	9.067.955.545	9.028.262.334
Chi phí thi công công trình	2.141.897.145	9.462.312.727

	Năm nay	Năm trước
Chi phí mua vật tư, hàng hóa	-	2.141.897.145
Hoàn trả vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng	-	30.000.000.000
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	-	2.090.136.987
Nhận tiền hợp tác đầu tư từ Công ty liên kết	149.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes		
Cổ tức được chia	-	2.940.000.000
Doanh thu bán điện, nước	9.122.268.315	9.028.262.334
Phí môi giới bất động sản	-	53.368.600
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	-	6.241.315.371
Đặt cọc dịch vụ phân phối căn hộ	-	12.990.000.000
Tiền lãi phải trả theo hợp đồng tiếp thị và phân phối độc quyền dự án Rivera Park Sài Gòn	-	3.322.028.917
Vay của Công ty liên kết	-	29.910.000.000
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	3.264.020.000	1.764.480.000
Lãi phạt thanh toán	-	1.595.187.806
Phí quản lý tòa nhà	-	319.224.327
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long		
Góp thêm vốn vào Công ty liên kết	136.000.000.000	-

• Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân	7.000.000.000	(461.294.324)	7.000.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	10.000.000.000	(1.493.092.896)	10.000.000.000	(1.493.092.896)
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	3.000.000.000		3.000.000.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	13.846.596.000	(13.846.596.000)	13.846.596.000	(13.846.596.000)
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai (i)	-		34.639.200.000	
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	15.200.000.000	-	15.200.000.000	
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (iv)	49.046.596.000	(15.800.983.220)	83.685.796.000	
Cộng	83.685.796.000	(15.339.688.896)	42.758.783.500	(15.339.688.896)

(i) Trong năm Tập đoàn đã bán toàn bộ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai với giá bán là 40.410.360.000 VND. lãi chuyển nhượng là 5.771.160.000 VND (Xem thuyết minh VI.3). Tại ngày kết thúc năm tài chính. Công ty không còn nắm giữ cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai.

Giá trị hợp lý

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính. Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh

Tập đoàn dùng 20.800.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long để đảm bảo cho 150.000 trái phiếu phát hành thêm trong năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera.

Kế hoạch đầu tư

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng với các cá nhân để mua thêm 960.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May theo Việt Hưng (Công ty con). tổng giá mua là 30.240.000.000 VND (giá 31.500 VND/ cổ phần). Dự kiến sau khi hoàn thành giao dịch. Tập đoàn sẽ sở hữu 1.980.000 cổ phần, tương đương 99% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May theo Việt Hưng. Tại ngày kết thúc năm tài chính. Tập đoàn chưa thanh toán đủ cho bên bán, do đó chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cổ phần (xem thêm thuyết minh V.6a).

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	15.339.688.896	15.339.688.896
Trích lập dự phòng bổ sung	461.294.324	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối năm	15.800.983.220	15.339.688.896

► Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	145.434.337.311	152.164.347.672
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	47.134.557	47.134.557
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	449.214.651	2.950.079.675
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	447.753.648	447.753.648
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	781.776.205	2.244.194.401
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (*)	141.441.274.084	144.208.001.225
Các cá nhân là bên liên quan - Phải thu về mua căn hộ	111.289.438.080	135.116.438.080
Phải thu các khách hàng khác	144.379.553.640	222.078.045.866
Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	55.842.394.064	67.202.079.499
Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	32.825.313.577	95.591.919.708
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	6.842.349.375	6.842.349.375
Công ty Cổ phần Phát triển thương mại Việt Nam	-	6.807.724.175
Các khách hàng khác	27.168.885.942	23.933.362.427
Các khách hàng khác	289.813.890.951	374.242.393.538

(*) Phải thu Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội về giá trị chuyển nhượng sản phẩm thương mại tại Dự án Rivera Park Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng tài sản năm 2018 và Biên bản bàn giao tài sản ngày 15 tháng 11 năm 2019, có tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng 204.156.756.003 VND, giá trị quyết toán hợp đồng chuyển nhượng được xác định theo giá trị quyết toán các mục chi phí sau khi được kiểm toán và diện tích tài sản nhận bàn giao thực tế. Theo quy định của hợp đồng, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội phải thanh toán đến 90% giá trị tạm tính, chậm nhất đến ngày 15 tháng 12 năm 2019. Do ảnh hưởng của dịch Covid-19 đối với hoạt động khai thác kinh doanh sản phẩm thương mại, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội chưa thanh toán được theo thời hạn hợp đồng. Lãi phạt chậm thanh toán trong 6 tháng đầu năm là 5.567.448.609 VND. Theo văn bản thỏa thuận số 3006/2020/CV-RHN ký ngày 30 tháng 06 năm 2020, hai bên thống nhất không tính lãi phạt chậm thanh toán trong 6 tháng cuối năm do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19.

▶ Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	8.573.161.332	8.273.161.332
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Long Giang	8.273.161.332	8.273.161.332
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	300.000.000	-
Trả trước cho các người bán khác	5.011.679.321	5.777.800.096
Các nhà cung cấp khác	5.011.679.321	5.777.800.096
Cộng	13.584.840.653	14.050.961.428

▶ Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Cho vay các bên liên quan	11.980.565.424	(4.702.091.814)	11.620.565.424	(4.702.091.814)
Thành viên HĐQT	2.658.473.610	-	2.658.473.610	-
Thành viên Ban Tổng Giám đốc	4.260.000.000	-	4.260.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (i)	360.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang (i)	4.702.091.814	(4.702.091.814)	4.702.091.814	(4.702.091.814)
Cho vay các tổ chức và cá nhân khác	85.491.848.625	(2.029.403.426)	86.991.848.625	(2.029.403.426)
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang (i)	1.416.186.629	-	1.416.186.629	(1.416.186.629)
Ông Nguyễn Tấn Cường (ii)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Viễn (ii)	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
Ông Vũ Thanh Xuân (ii)	15.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Các tổ chức và cá nhân khác (i)	14.075.661.996	(613.216.797)	10.575.661.996	(613.216.797)
Cộng	97.472.414.049	(6.731.495.240)	98.612.414.049	(6.731.495.240)

(i) Các khoản cho vay không có tài sản bảo đảm, thời hạn cho vay từ 1 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 10,3% đến 12,1%.

(ii) Các khoản cho vay với các cá nhân kèm theo tài sản bảo đảm là cổ phần của ông Nguyễn Phan theo hợp đồng thế chấp cổ phần 3 bên để đảm bảo có giá trị tương đương số tiền cho vay, thời hạn cho vay là 12 tháng, lãi suất 0%.

▶ Phải thu khác

• Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	51.514.148.002		59.673.123.978	
Ban Tổng Giám đốc - Tạm ứng và lãi cho vay	4.871.885.002		11.763.180.978	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	45.002.263.000		44.969.943.000	
Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án 173 Xuân Thủy(i)	44.966.627.000		44.966.627.000	
Phải thu khác	35.636.000		3.316.000	
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Rivera Homes- cổ tức	1.640.000.000		2.940.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	3.316.000		3.316.000	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	242.468.296.199		183.188.835.596	
Thuế GTGT TSCĐ thuế tài chính	103.172.393		101.259.457	
Ký cược, ký quỹ	-		162.355.806	
Tạm ứng	151.101.698.601		154.627.027.032	
<i>Dự án Phan Thiết</i>	<i>38.411.223.772</i>		<i>38.411.223.772</i>	
<i>Dự án Việt Hưng</i>	<i>10.620.564.135</i>		<i>10.586.724.735</i>	
<i>Các cá nhân khác</i>	<i>102.069.910.694</i>		<i>105.629.078.525</i>	
Thanh toán một phần Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS May thuê Việt Hưng(ii)	5.000.000.000		4.000.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt(iii)	19.242.360.000		-	
Công ty TNHH TBM Sài Gòn Hà Nội - Tiền chuyển nhượng dự án Việt Hưng (xem thuyết minh V.6b)	64.750.000.000		-	
Lãi dự thu tiền gửi, cho vay và trái phiếu	1.020.393.176		1.714.911.174	
Phải thu cá nhân về chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	-		21.884.828.745	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.250.672.029		698.453.382	
Cộng	293.982.444.201		242.861.959.574	

(i) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng số 2512/2009/HĐ-KD ngày 25 tháng 12 năm 2009 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang để xây dựng dự án Trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở tại 173 Xuân Thủy với số vốn góp của Tập đoàn là 45.442.122.000 VND. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, các bên chưa thực hiện việc quyết toán lợi nhuận được chia và hoàn trả vốn góp hợp tác kinh doanh.

(ii) Các hợp đồng mua 960.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May thuê Việt Hưng ký với các cá nhân từ năm 2019, tổng giá mua là 30.240.000.000 VND (giá 31.500 VND/CP), đã thanh toán 5.000.000.000 VND. Số tiền còn phải thanh toán là 25.240.000.000 VND. Tập đoàn chưa thanh toán đủ cho bên bán, do đó, chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cổ phần.

(iii) Chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai theo Hợp đồng số 01/2020/HĐCNCP/LGL-BV ngày 28/09/2020 cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt, tổng giá trị chuyển nhượng là 40.410.360.000 VND, đã thanh toán 21.168.000.000 VND bằng tiền gửi ngân hàng. Thời hạn thanh toán số tiền còn lại là 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo, Tập đoàn vẫn chưa thu được số tiền còn lại của hợp đồng (Xem thuyết minh V.2c).

• Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	23.964.102.750		44.152.820.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu đô thị mới Việt Hưng - Hà Nội(*)	23.964.102.750		44.152.820.000	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	8.443.610.000		8.427.404.194	
Ký cược, ký quỹ	8.443.610.000		8.427.404.194	
Dự án Rivera Park Cần Thơ	8.279.210.000		8.279.210.000	
Ký quỹ thuê tài chính	164.400.000		148.194.194	
Cộng	32.407.712.750		52.580.224.194	

(*) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 0406/2010/HĐ-HTKD/LGL-LGG ngày 04 tháng 6 năm 2010 để thực hiện dự án khu nhà ở cao tầng tại ô đất CC05A - dự án khu đô thị Việt Hưng - Hà Nội với số vốn góp cam kết của Công ty là 40.930.890.000 VND tương ứng với tỷ lệ 90%.

Hiện tại dự án vẫn đang tiếp tục triển khai. Cụ thể:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phần vốn góp của Công ty theo hợp đồng	9.209.450.250	30.698.167.500
Phần vốn góp nhận ủy thác của Ông Mai Thanh Phương (xem thuyết minh V.17b)	10.232.722.500	10.232.722.500
Phần vốn góp thừa của Công ty	4.521.930.000	3.221.930.000
Cộng	23.964.102.750	44.152.820.000

Ngày 29/12/2020, Công ty đã chuyển nhượng một phần vốn góp tại vào hợp đồng hợp tác kinh doanh này cho Công ty TNHH TBM Sài Gòn - Hà Nội với giá trị chuyển nhượng là 129.500.000.000 VND, giá gốc 21.488.717.250 VND, lãi chuyển nhượng 108.011.282.750 VND. Thời hạn thanh toán số tiền còn lại là 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng (ngày 29/12/2020). Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa thu được số tiền còn lại của hợp đồng. Số dư nợ phải thu tại ngày 31/12/2020 là 64.750.000.000 VND (Xem thuyết minh V.6a).

› Nợ xấu

Các khoản nợ xấu sau đây đều không có khả năng thu hồi và đã được trích dự phòng 100%.

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan	4.902.091.814	4.902.091.814
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	4.702.091.814
Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	200.000.000	200.000.000
Các tổ chức và cá nhân khác	47.977.532.449	48.141.520.377
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Cung cấp giải pháp kỹ thuật	548.772.197	548.772.197
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	5.586.161.832	5.586.161.832
Công ty Cổ phần Địa ốc COMA	956.866.074	956.866.074
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đồng Dương	235.628.628	235.628.628
Công ty Cổ phần Long Việt	1.704.662.296	1.704.662.296

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	2.700.617.731	2.700.617.731
Công ty Xây dựng số 1	725.814.494	725.814.494
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	681.210.289	681.210.289
Công ty Cổ phần Lilama Hà Nội	828.693.477	828.693.477
Công ty Cầu 12	644.405.913	644.405.913
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam	288.390.391	288.390.391
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	8.258.536.004	8.258.536.004
Các tổ chức và cá nhân khác	3.117.162.441	3.281.150.369
Cộng	52.879.624.263	53.043.612.191

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu và cho vay khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	53.043.612.191	40.300.876.526
Trích lập dự phòng bổ sung	13.830.000	12.992.897.818
Hoàn nhập dự phòng	(352.221)	(250.162.153)
Sử dụng dự phòng	(177.465.707)	-
Số cuối năm	52.879.624.263	53.043.612.191

› Tài sản thiếu chờ xử lý

Là các khoản mục tài sản bao gồm tiền, hàng tồn kho, các khoản phải thu khác và chi phí trả trước phát hiện thiếu chưa rõ nguyên nhân tại Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Maythều Việt Hưng.

› Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	47.088.880.291	-	46.672.131.731	-
<i>Dự án Rivera Park Cần Thơ</i>	<i>40.108.295.327</i>	-	<i>39.448.815.817</i>	-
<i>Các dự án khác</i>	<i>6.980.584.964</i>	-	<i>7.223.315.914</i>	-
Hàng hóa	1.350.537.426	(1.290.710.441)	1.336.645.376	(1.290.710.441)
Hàng hóa bất động sản	327.736.510.626	-	362.281.635.339	-
<i>Dự án Thành Thái (i)</i>	<i>277.591.499.445</i>	-	<i>281.920.287.271</i>	-
<i>Dự án 69 Vũ Trọng Phụng(ii)</i>	<i>50.145.011.181</i>	-	<i>80.361.348.068</i>	-
Cộng	376.175.928.343	(1.290.710.441)	410.290.412.445	(1.290.710.441)

(i) Dự án đầu tư xây dựng chung cư Thành Thái theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0104/HTKD/LGL - VIE "V/v Hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Thành Thái tại Khu đất B29 số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, TP. Hồ Chí Minh" ngày 01 tháng 4 năm 2014 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam - Vietradico.

(ii) Dự án công trình xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 396A/HTKD "V/v 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" ngày 15 tháng 10 năm 2009 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Tư bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương.

Dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sỡ giao dịch I.

Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.194.971.468	1.536.128.590
Tiền thuê đất	-	579.390.880
Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	4.710.216.134	2.982.520.718
<i>Phí tư vấn, quản lý, môi giới bán hàng</i>	<i>727.213.611</i>	<i>1.253.463.449</i>
<i>Chi phí nhà mẫu</i>	<i>421.033.620</i>	<i>536.423.595</i>
<i>Chi phí cộng tác viên kinh doanh</i>	<i>744.470.748</i>	<i>350.000.000</i>
<i>Hỗ trợ lãi suất và 5% phí làm sổ đỏ</i>	<i>2.021.510.483</i>	-
<i>Chi phí khác</i>	<i>795.987.672</i>	<i>842.633.674</i>
Chi phí cho công tác bán hàng dự án Thành Thái	149.727.506	43.814.587
Cộng	6.054.915.108	5.141.854.774

Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	5.758.327.521	988.732.750	8.573.281.091	435.082.210	15.755.423.572
Mua trong năm	-	-	-	-	-
Chuyển từ tài sản thuê tài chính	-	-	8.418.185.455	-	8.418.185.455
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.168.145.454)	-	(3.168.145.454)
Phân loại lại	-	(30.000.000)	-	30.000.000	-
Giảm khác	-	(14.000.001)	-	-	(14.000.001)
Số cuối năm	5.758.327.521	988.732.750	13.823.321.092	465.082.210	20.991.463.572
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng					
Chờ thanh lý					
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	4.804.217.137	917.408.912	3.464.676.094	432.903.530	9.619.205.673
Khấu hao trong năm	313.201.293	9.626.732	1.416.734.946	15.505.356	1.755.068.327
Thanh lý, nhượng bán	-	-	6.839.041.980	-	6.839.041.980
Tăng do hợp nhất KD	-	-	(2.288.300.361)	-	(2.288.300.361)
Tăng do hợp nhất KD	-	(6.567.330)	-	6.567.330	-
Số cuối năm	5.117.418.430	920.468.314	9.432.152.659	454.976.216	15.925.015.619
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	954.110.384	71.323.838	5.108.604.997	2.178.680	6.136.217.899
Số cuối năm	640.909.091	24.264.435	4.391.168.433	10.105.994	5.066.447.953

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng					
Đang chờ thanh lý					

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 4.137.247.487 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng.

Tài sản cố định thuê tài chính

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	12.877.672.725	6.896.297.141	19.773.969.866
Tăng trong năm	1.280.200.000	-	1.280.200.000
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(8.418.185.455)	-	(8.418.185.455)
Số cuối năm	5.739.687.270	6.896.297.141	12.635.984.411
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	6.247.628.364	6.109.454.370	12.357.082.734
Khấu hao trong năm	1.969.355.766	540.886.050	2.510.241.816
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(6.839.041.980)	-	(6.839.041.980)
Số cuối năm	1.377.942.150	6.650.340.420	8.028.282.570
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	6.630.044.361	786.842.771	7.416.887.132
Số cuối năm	4.361.745.120	245.956.721	4.607.701.841

Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	7.687.500.000	160.000.000	7.847.500.000
Số cuối năm	7.687.500.000	160.000.000	7.847.500.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	101.333.346	101.333.346
Khấu hao trong năm	-	32.000.004	32.000.004
Số cuối năm	-	133.333.350	133.333.350
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	7.687.500.000	58.666.654	7.746.166.654
Số cuối năm	7.687.500.000	26.666.650	7.714.166.650

▶ Bất động sản đầu tư

Là nhà thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (Công ty con) dùng để cho thuê

Tình hình biến động của bất động sản đầu tư trong năm như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	2.577.018.894	(2.577.018.894)	-
Khấu hao trong năm	-	-	-
Số cuối năm	2.577.018.894	(2.577.018.894)	-

▶ Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Là chi phí xây dựng dự án khu biệt thự Rivera Park tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Theo Quyết định số 3391/QĐ-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2018 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận ký chấp thuận chủ trương đầu tư của nhà đầu tư Công ty Cổ phần Minh Phát thực hiện đầu tư dự án với nội dung sau:

- Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại dịch vụ, khách sạn kết hợp với việc xây dựng khu biệt thự du lịch để kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch theo vòng đời dự án.
- Địa điểm thực hiện dự án tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, diện tích đất sử dụng 116,204 m².
- Tổng vốn đầu tư là 1.374,3 tỷ đồng, thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày 19/9/2007 (theo Quyết định số 2439/QĐ-UBND ngày 19/9/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh).
- Tiến độ thực hiện dự án:
 - Quý 4 năm 2018 đến quý 2 năm 2019: Hoàn chỉnh thủ tục đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy, lập hồ sơ quy hoạch và xin cấp phép xây dựng dự án.
 - Quý 3 năm 2019: Triển khai thi công xây dựng và hoàn thành dự án vào cuối năm 2020.
 - Quý 1 năm 2021: Đưa dự án vào hoạt động kinh doanh.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, dự án đã thực hiện được công việc đền bù cho các hộ dân trong khu vực dự án (căn cứ theo Biên bản khảo sát thực tế diện tích sử dụng, Biên bản thỏa thuận hỗ trợ đền bù di dời nhà ở, đất ở các hộ dân, Giấy giao nhận tiền đền bù).

Dự án chưa triển khai thi công xây dựng, do đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý hồ sơ xin cấp phép xây dựng dự án.

▶ Lợi thế thương mại

	Công ty Cổ phần Minh Phát	Công ty CP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Công ty CP Đầu tư Bất động sản may thuê Việt Hưng	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	53.210.688.978	80.821.588.067	23.114.616.797	157.146.893.842
Số cuối năm	53.210.688.978	80.821.588.067	23.114.616.797	157.146.893.842

	Công ty Cổ phần Minh Phát	Công ty CP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Công ty CP Đầu tư Bất động sản may thuê Việt Hưng	Cộng
Số đã phân bổ				
Số đầu năm	15.963.206.694	12.123.238.210	2.311.461.680	30.397.906.583
Phân bổ trong năm	5.321.068.898	8.082.158.807	2.311.461.680	15.714.689.384
Số cuối năm	21.284.275.592	20.205.397.017	4.622.923.359	46.112.595.968
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	37.247.482.284	68.698.349.857	20.803.155.117	126.748.987.259
Số cuối năm	31.926.413.386	60.616.191.050	18.491.693.438	111.034.297.874

▶ Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	82.413.352.967	84.448.043.735
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	56.536.594.564	59.743.311.696
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	7.835.252.830	5.548.256.872
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	6.837.279.095	7.781.192.235
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	329.264.666	241.499.420
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	2.282.834.593	2.041.656.293
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	8.592.127.219	9.092.127.219
Phải trả các nhà cung cấp khác	78.739.533.066	66.527.538.982
Công ty Cổ phần Bất động sản Meco	14.906.802.770	14.906.802.770
Các nhà cung cấp khác	63.832.730.296	51.620.736.212
Cộng	161.152.886.033	150.975.582.717

▶ Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	799.659.676	556.231.312
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	549.779.644	549.779.644
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	243.428.364	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	6.451.668	6.451.668
Trả trước của các khách hàng khác	17.076.759.248	87.592.569.068
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	15.786.652.232	75.148.610.673
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Thành Thái	-	11.486.031.868
Các khách hàng khác	1.290.107.016	957.926.527
Cộng	17.876.418.924	88.148.800.380

› Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	16.819.451.992	2.115.315.533	(1.815.281.321)	17.119.486.204
Thuế thu nhập doanh nghiệp(*)	43.539.658.354	15.754.879.567	(16.133.179.234)	43.161.358.687
Thuế thu nhập cá nhân	4.041.725.852	1.324.178.941	(2.201.538)	5.343.889.413
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	3.276.246.388	(2.285.881.048)	990.365.340
Các loại thuế khác	45.339.657	9.000.000	(9.000.000)	45.339.657
Phạt chậm nộp thuế	-	2.846.402.148	-	2.846.402.148
Cộng	64.446.175.855	25.326.022.577	(20.265.356.983)	69.506.841.449

(*) Trong đó:

Thuế TNDN Tập đoàn phải nộp	13.879.041.717
Thuế TNDN nộp hộ các bên hợp tác kinh doanh	1.875.837.850
Cộng	15.754.879.567

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (cùng kỳ năm trước thuế suất là 20%).

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

Thông tin khác

Trong năm, Công ty mẹ đã nhận được các văn bản của Cục thuế thành phố Hà Nội về việc cưỡng chế thuế và thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng, cụ thể:

- Quyết định số 16221/QĐ-CT-QLN ngày 30/3/2020 của Cục trưởng Cục thuế Hà Nội về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của đối tượng bị cưỡng chế. Theo đó, tổng số tiền bị cưỡng chế là 5.385.449.372 VND, bao gồm: Thuế GTGT 4.804.234.778 VND; Thuế TNCN 290.004.025 VND; Tiền chậm nộp (thuế GTGT và thuế TNCN) 291.210.569 VND.
- Quyết định số 45539/QĐ-CT-QLN ngày 3/6/2020 của Cục trưởng Cục thuế Hà Nội về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng. Quyết định này có hiệu lực thi hành trong thời hạn 01 năm, kể từ ngày 08 tháng 6 năm 2020 đến ngày 07 tháng 6 năm 2021 và sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Công ty nộp đủ tiền thuế, tiền phạt tiền chậm nộp tiền thuế, tiền chậm nộp tiền phạt vào Ngân sách Nhà nước.

Hiện Công ty đang làm việc với Cục thuế Hà Nội về lý do chưa hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế vào Ngân sách Nhà nước để khoanh nợ thuế, thu hồi quyết định cưỡng chế. Cụ thể Ngân sách Nhà nước chưa thanh toán cho Công ty tiền Đầu tư xây dựng 288 căn hộ và toàn bộ công trình gắn liền với căn hộ tại Lô C chung cư Thành Thái, giá trị ước tính gần 300 tỷ đồng.

› Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	10.987.068.755	10.987.068.755
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Lãi vay phải trả	10.987.068.755	10.987.068.755
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	12.145.518.515	4.198.224.925
Chi phí lãi vay phải trả	4.857.767.241	2.492.270.095
Chi phí Dự án Vũ Trọng Phụng	7.184.871.737	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	102.879.537	1.705.954.830
Cộng	23.132.587.270	15.185.293.680

› Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các giao dịch với Công ty liên kết	10.987.068.755	10.987.068.755
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán sản phẩm thương mại Dự án Thành Thái cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết)	10.987.068.755	10.987.068.755
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán các khoản đầu tư vào Rivera Hà Nội và Xuân Thủy (*)	4.857.767.241	2.492.270.095
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán sản phẩm thương mại Dự án Vũ Trọng Phụng cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (Công ty con của Công ty liên kết)	7.184.871.737	-
Doanh thu chưa thực hiện khác	125.136.366	266.818.181
Doanh thu chưa thực hiện của hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	125.136.366	32.570.959.402
Cộng	31.736.422.839	15.185.293.680

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, các khoản đầu tư này thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết của Tập đoàn).

› Phải trả khác

• Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	25.363.946.878	22.894.768.687
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	6.621.704.081	5.285.806.164
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	3.670.356.164	3.670.356.164
Phải trả về tiền lãi vay	2.943.772.917	1.607.875.000
Phải trả ngắn hạn khác	7.575.000	47.575.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	7.038.226.065	6.054.226.065
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	4.675.364.384	4.675.364.384
Phải trả về tiền điện trả hộ	1.378.861.681	1.378.861.681

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác	984.000.000	306.000.000
Ông Nguyễn Phan	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	4.946.048.917	1.682.028.917
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	6.654.575.342	4.729.315.068
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (tiền khách hàng chuyển nhầm)	103.392.473	103.392.473
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	219.542.346.986	211.816.620.654
Tài sản thừa chờ giải quyết	52.279.599	155.159.136
Kinh phí công đoàn	1.008.047.097	916.521.692
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	973.984.224	189.266.656
Nhận đặt cọc, ký quỹ các dự án Bất động sản	98.542.355.333	75.015.669.584
Kinh phí bảo trì dự án	16.615.047.452	16.203.088.025
Phí quản lý căn hộ dự án	415.596.366	474.105.370
Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	38.629.005.406	39.629.005.406
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	12.758.713.021	10.542.352.455
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam - Vietradico - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	44.966.574.364	53.187.743.532
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	5.580.744.124	15.503.708.798
Cộng	244.906.293.864	234.711.389.341

• Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	159.332.722.500	10.232.722.500
Ông Mai Thanh Phương - Góp vốn dự án Việt Hưng	10.232.722.500	10.232.722.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Tiền hợp tác đầu tư các sản phẩm bất động sản (*)	149.100.000.000	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	1.728.410.632	1.758.410.632
Công ty TNHH Long Thịnh - Góp vốn dự án Cần Thơ	458.599.632	458.599.632
Các cá nhân khác - Góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng	1.269.811.000	1.269.811.000
Đối tượng khác	-	30.000.000
Cộng	161.061.133.132	11.991.133.132

(*) Khoản tiền nhận bảo đảm thực hiện Hợp đồng nguyên tắc số 2312/2020/HĐNT-LGL-RI ngày 23/12/2020 để cùng góp vốn và hợp tác đầu tư các sản phẩm bất động sản do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang làm chủ đầu tư bao gồm: Dự án tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ tại phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ; Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ khách sạn, văn phòng và nhà ở Long Giang tại phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội và Dự án Khu chung cư, dịch vụ thương mại tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Khoản tiền này sẽ được chuyển thành tiền góp vốn hợp tác đầu tư khi 2 bên ký kết Phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư cho từng dự án khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty chưa nhận đủ số tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng, cụ thể:

Số tiền bảo đảm thực hiện Hợp đồng nguyên tắc theo thỏa thuận (a)	155.746.464.000
Số đã nhận (b)	149.100.000.000
Số còn được nhận (a)-(b)	6.646.464.000

► Vay và nợ thuê tài chính

• Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	60.076.000.000	68.276.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (i)	12.100.000.000	16.300.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes (ii)	24.410.000.000	28.410.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy (i)	16.000.000.000	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (i)	306.000.000	306.000.000
Các cá nhân liên quan khác(iii)	7.260.000.000	7.260.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	75.474.734.881	112.983.998.184
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Hà Nội (iv)	75.474.734.881	81.040.771.024
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long	-	23.641.907.160
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-Chi nhánh Sở Giao dịch 1	-	8.301.320.000
Vay ngắn hạn các tổ chức, cá nhân khác	85.752.093.880	110.142.200.533
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt(i)	4.779.220.533	7.779.220.533
Công ty TNHH An Ninh LG(vi)	7.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân (v)	4.338.990.000	4.338.990.000
Vay ngắn hạn các cá nhân khác(iii)	69.633.883.347	98.023.990.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)	99.274.065.783	105.355.800.055
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch số 1	98.469.142.831	104.469.142.831
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	399.996.000	399.996.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	404.926.952	405.061.224
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)	920.789.586	2.314.467.204
Cộng	321.497.684.130	399.072.465.976

(i) Các khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh để thực hiện "Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội", ký kết với các đối tác, trong đó, các đối tác góp vốn cho Công ty quản lý và hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án.

(ii) Khoản vay Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes theo hợp đồng vay số 0105/HĐVT ngày 29 tháng 4 năm 2019, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất vay 12%/năm, mục đích vay vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(iii) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay có thời gian vay 12 tháng, lãi suất 12%/năm, không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện đầu tư dự án Rivera Park Sài Gòn và dự án Rivera Park Hà Nội.

(iv) Khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-202000349 ngày 28/8/2020, hạn mức cấp tín dụng 82.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ SXKD, thời hạn vay theo từng lần nhận nợ, lãi suất vay 9,5%/năm. Tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ông Lê Hà Giang và Bà Ngô Thị Thanh Hòa, của Ông Nguyễn Quốc Chính và các cá nhân khác. Ngoài ra, còn có 10.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang - mã chứng khoán LGL thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang và 10.000.000 cổ phiếu mã LGL thuộc sở hữu của Ông Lê Hà Giang hiện đang được lưu ký tại Công ty Cổ phần chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.

(v) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/tháng.

(vi) Khoản vay Công ty TNHH An Ninh LG theo hợp đồng vay số 1612/HĐVT/LGS-LGL ngày 17 tháng 12 năm 2020 và hợp đồng vay số 2312/HĐVT/LGS-LGL ngày 23 tháng 12 năm 2020, kỳ hạn lần lượt là 12 tháng và 09 tháng, mục đích vay vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Lãi vay nhập gốc	Số tiền vay đã trả trong năm	Bù trừ công nợ (*)	Số cuối năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	68.276.000.000	-	-	-	(8.200.000.000)	-	60.076.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	112.983.998.184	105.076.900.939	-	-	(134.284.844.242)	(8.301.320.000)	75.474.734.881
Vay ngắn hạn các tổ chức, cá nhân khác	110.142.200.533	216.619.497.525	-	979.457.896	(241.989.062.074)	-	85.752.093.880
Vay dài hạn đến hạn trả	105.355.800.055	-	805.057.224	-	(6.886.791.496)	-	99.274.065.783
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	2.314.467.204	-	920.789.586	-	(2.187.218.054)	(127.249.150)	920.789.586
Cộng	399.072.465.976	321.696.398.464	1.725.846.810	979.457.896	(393.547.915.866)	(8.428.569.150)	321.497.684.130

(*) Trong năm, Công ty có các khoản bù trừ tiền vay như sau:

Bù trừ tiền vay thấu chi ngân hàng BIDV với trái phiếu ngân hàng BIDV

(Xem thuyết minh V.2b)

Bù trừ kỳ quỹ khi mua lại TSCĐ thuê tài chính

Cộng

8.301.320.000

127.249.150

8.428.569.150

• Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	991.207.736	1.729.604.960
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội(i)	233.351.000	633.347.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - Chi nhánh 8 tháng 3 Hà Nội	184.020.000	117.360.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm(ii)	573.836.736	978.897.960
Nợ thuê tài chính	1.314.034.500	1.581.613.323
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (iii)	602.962.500	337.213.323
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (iv)	711.072.000	1.244.400.000
Cộng	2.305.242.236	3.311.218.283

(i) Khoản vay theo hợp đồng số 238/2019/HDTD/LNH/01 ngày 10 tháng 5 năm 2019, mục đích vay là để thanh toán tiền mua xe Toyota Landcruise VX biển kiểm soát 30F - 118.35, lãi suất vay 8,9%/năm, thời hạn 48 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.

(ii) Khoản vay theo hợp đồng số 238/2019/HDTD/LNH/01 ngày 10 tháng 5 năm 2019, mục đích vay là để thanh toán tiền mua xe Toyota Landcruise VX, lãi suất vay 8,9%/năm, thời hạn 48 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay (xem thuyết minh số V.10).

(iii) Khoản nợ thuê tài chính của Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo hợp đồng số 109.20.04/CTTC ngày 26/06/2020, tài sản thuê tài chính là Xe ô tô Toyota Camry, tổng giá trị thuê là 1.100.000.000 VND (Chưa bao gồm thuế GTGT), thời hạn 48 tháng. Thời hạn thu hồi nợ gốc là 48 tháng, ân hạn 1 tháng. Lãi suất cho thuê được xác định như sau: sáu tháng đầu kể từ ngày giải ngân lãi suất áp dụng 9,3%/năm; sau đó sẽ lấy lãi suất tiết kiệm có kỳ hạn 12 tháng đối với cá nhân hình thức trả lãi sau do Vietcombank Sở giao dịch công bố cộng biên độ 3,3%/năm.

(iv) Khoản nợ thuê tài chính theo hợp đồng cho thuê tài chính số 01.020/2019/TSC-CTTC ngày 11 tháng 4 năm 2019 và phụ lục hợp đồng số 01 ngày 10 tháng 5 năm 2019 với Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, thời hạn thuê 48 tháng, lãi suất 9%. Tài sản thuê là 02 xe ô tô Hyundai Santafe. Nợ gốc và lãi được thanh toán định kỳ hàng tháng.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
Số cuối năm				
Vay dài hạn ngân hàng	100.265.273.519	99.274.065.783	991.207.736	-
Nợ thuê tài chính	2.234.824.086	920.789.586	1.314.034.500	-
Cộng	102.500.097.605	100.194.855.369	2.305.242.236	-
Số đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	107.085.405.015	105.355.800.055	1.729.604.960	-
Nợ thuê tài chính	3.896.080.527	2.314.467.204	1.581.613.323	-
Cộng	110.981.485.542	107.670.267.259	3.311.218.283	-

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số cuối năm
Vay dài hạn ngân hàng	1.729.604.960	81.600.000	(14.940.000)	(805.057.224)	991.207.736
Nợ thuê tài chính	1.581.613.323	1.327.740.000	(674.529.237)	(920.789.586)	1.314.034.500
Cộng	3.311.218.283	1.409.340.000	(689.469.237)	(1.725.846.810)	2.305.242.236

► **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	10.738.608.905	8.923.184.112	23.592.960	(580.346.120)	19.105.039.857
Quỹ thưởng Ban quản lý,	593.389.094	-	-	-	593.389.094
điều hành	11.331.997.999	8.923.184.112	23.592.960	(580.346.120)	19.698.428.951



► **Vốn chủ sở hữu**

• **Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	23.157.102.783	11.311.225.290	116.445.565.879	121.979.887.033	774.309.273.950
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	6.558.598.092	68.748.170.095
Trích lập các quỹ	-	-	-	11.098.172.905	-	(59.996.520.000)	(674.889.600)	(11.098.172.905)
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	(76.127.052)	500.000.000	(60.671.409.600)
CDKKS góp thêm vốn vào RVR Hà Nội	-	-	-	-	-	-	500.000.000	500.000.000
Thay đổi tỷ lệ lợi ích trong RVR Hà Nội	-	-	-	-	-	(76.127.052)	76.127.052	-
Tặng do hợp nhất kinh doanh (Việt Hưng)	-	-	-	-	-	-	8.661.838.764	8.661.838.764
Giảm do thoái vốn công ty con (RVR Hà Nội)	-	-	-	-	-	-	(19.824.952.696)	(19.824.952.696)
Điều chỉnh LICDKKS đầu kỳ	-	-	-	-	-	284.812.649	(284.812.649)	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	(19.033.475)	(19.033.475)	(19.033.475)
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	(1.080.000.000)	(1.080.000.000)	(1.080.000.000)
Số dư cuối năm trước	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	34.255.275.688	16.860.311.743	90.002.837.742	116.991.795.994	759.525.714.133
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	34.255.275.688	16.860.311.743	90.002.837.742	116.991.795.994	759.525.714.132
Tặng vốn từ nguồn lợi nhuận (*)	15.000.000.000	-	-	-	-	(15.000.000.000)	-	-
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(33.000.000)	-	-	-	-	-	(33.000.000)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	2.069.494.744	1.962.980.568	4.032.475.312
Trích lập các quỹ	-	-	-	8.823.184.112	-	-	-	(8.823.184.112)
Công ty con chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(674.889.600)	(674.889.600)
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	(660.000.000)	-	(660.000.000)
Số dư cuối năm nay	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	43.078.459.800	21.271.903.799	54.254.372.207	118.279.886.962	753.267.115.733

(*) Thực hiện Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 27 tháng 4 năm 2019. Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu thường theo chương trình lựa chọn cho người lao động để tăng vốn điều lệ. Số lượng cổ phiếu đã phát hành là 1.500.000 cổ phiếu, nguồn phát hành từ lợi nhuận sau thuế năm 2018. Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 02 năm kể từ ngày phát hành. Ngày giao dịch dự kiến là 28/4/2022.

• Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	51.500.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	51.500.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	51.500.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	2.900	2.900
- Cổ phiếu phổ thông	2.900	2.900
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	51.497.100	49.997.100
- Cổ phiếu phổ thông	51.497.100	49.997.100
- Cổ phiếu ưu đãi		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

• Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2020 số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 27 tháng 6 năm 2020 như sau:

	VND
• Trích quỹ đầu tư phát triển (10%)	8.823.184.112
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (10%)	8.823.184.112
• Trích quỹ dự phòng bổ sung vốn điều lệ (5%)	4.411.592.056
• Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2019	660.000.000

Ngoài ra, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 27 tháng 6 năm 2020 đã thông qua việc chia cổ tức cho các cổ đông từ lợi nhuận năm 2019 với tỷ lệ 15% vốn điều lệ, số tiền 51.497.100.000 VND, thực hiện bằng hình thức phát hành cổ phiếu trả cổ tức.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa thực hiện thủ tục phát hành cổ phiếu trả cổ tức.

► Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

► Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

• Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa, vật tư	111.797.879.438	125.995.730.609
Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.895.700.550	20.623.928.540
Doanh thu bán bất động sản	32.185.736.092	933.250.299.006
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	-	204.156.756.003
Doanh thu khác	-	66.771.611
Cộng	170.879.316.080	1.284.093.485.769

• Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Ngoài giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho công ty con và các công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Công ty còn phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con và công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Các thành viên Hội đồng quản trị	-	3.185.812.281
Các thành viên Ban Kiểm soát	-	2.248.181.821
Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt	-	15.511.821.449
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch Vụ Xuân Thủy - Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	572.727.272
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội - Doanh thu bán sản thương mại	-	204.156.756.003
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội - Doanh thu bán điện, nước	2.143.031.360	-
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội - Doanh thu bán hàng hóa	82.036.416.627	28.106.858.989

► Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	111.297.058.552	110.271.721.683
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	21.442.668.543	16.727.269.035
Giá vốn bán bất động sản	61.229.724.333	675.652.732.837
Giá vốn của bất động sản đầu tư đã bán	-	193.513.512.799
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	1.290.710.441
Cộng	193.969.451.428	997.455.946.795

› Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi đầu tư trái phiếu, lãi cho vay	1.203.709.137	5.480.567.620
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	7.080.760	174.394.735
Cổ tức, lợi nhuận được chia	543.750.000	1.828.117.500
Lãi thanh lý các khoản đầu tư khác	5.771.160.000	13.386.782.500
Lãi thanh lý một phần khoản đầu tư vào Công ty Rivera Hà Nội	-	3.337.403.983
Doanh thu tài chính khác	-	13.160.673
Cộng	7.525.699.897	24.220.427.011

› Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	32.986.868.098	22.220.125.929
Chi phí hợp tác kinh doanh (lãi suất cố định)	9.379.189.248	66.064.159.546
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	460.992.924	72.600
Chi phí tài chính khác	1.408.123.927	409.184.986
Cộng	44.235.174.197	88.693.543.061

› Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên bán hàng	58.492.163	7.181.482.087
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	37.716.457.581
Chi phí cộng tác viên kinh doanh	503.212.445	68.376.488.504
Các chi phí khác	173.856.188	26.079.073.791
Cộng	735.560.796	139.353.501.963

› Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	7.071.303.150	3.705.609.966
Chi phí vật liệu quản lý	28.758.749	60.557.010
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	49.546.514
Chi phí khấu hao tài sản cố định	422.144.748	299.579.781
Thuế, phí và lệ phí	127.807.307	132.750.809
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	13.477.779	12.742.735.665
Phân bổ lợi thế thương mại	15.714.689.384	14.583.025.445
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.379.538.788	486.342.964
Các chi phí khác	2.782.084.639	540.470.980
Cộng	32.539.804.544	32.600.619.135

› Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư	715.609.452	991.503.861
Tiền phạt vi phạm hợp đồng (chậm nộp tiền căn hộ và chậm thanh toán)	5.769.948.609	10.115.481.919
Lãi thanh lý 1 phần hợp đồng hợp tác kinh doanh	108.011.282.750	-
<i>Trong đó: Thu từ thanh lý Giá gốc phần vốn góp</i>	<i>129.500.000.000 (21.488.717.250)</i>	<i>- -</i>
Thu nhập khác	49.570.569	119.420.351
Cộng	114.546.411.380	11.226.406.131

› Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Phạt do vi phạm hợp đồng	318.575.427	-
Phạt vi phạm hành chính	125.000.000	-
Thuế bị phạt, bị truy thu, lãi chậm nộp thuế	4.008.123.221	6.850.278.099
Chi phí khác	546.811.369	508.555.213
Cộng	4.998.510.017	7.358.833.312

› Lãi trên cổ phiếu

• Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	2.069.494.744	62.189.572.003
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	(9.483.184.112)
<i>Thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát</i>		<i>(660.000.000)</i>
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>		<i>(8.823.184.112)</i>
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.069.494.744	52.706.387.891
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	51.497.100	51.497.100
Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu	40	1.023

• Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	49.997.100	49.997.100
Ảnh hưởng của việc tăng vốn từ lợi nhuận	1.500.000	1.500.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	51.497.100	51.497.100

• Thông tin khác

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do việc chia cổ tức bằng cổ phiếu và trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thù lao HĐQT, BKS khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Điều chỉnh này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 1.095 VND xuống còn 1.023 VND.

► Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	28.758.749	1.769.964.321
Chi phí nhân công	9.708.960.197	22.801.637.373
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.297.310.147	4.628.857.663
Chi phí dự phòng	13.477.779	12.742.735.665
Chi phí dịch vụ mua ngoài	133.265.586.601	731.385.023.055
Chi phí khác	29.463.321.964	264.060.106.750
Cộng	176.777.415.437	1.037.388.324.827



► Những thông tin khác

► Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

• Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b. Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thành viên Hội đồng quản trị		
Chia cổ tức	-	12.246.328.020
Thành viên Ban kiểm soát		
Tạm ứng		
Hoàn ứng	172.396.087	-
Thành viên Ban Tổng Giám đốc	159.682.496	-
Tạm ứng		
Hoàn ứng		
Trà gốc vay cho cá nhân	23.190.000	262.000.000
Chi phí lãi vay phải trả cá nhân	-	854.595.061

Cam kết bảo lãnh

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho một số khoản vay của Công ty (xem thuyết minh số V.21a)

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.5, V.6a, V.19, V.20a và V.21a

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban Kiểm soát

	Năm nay (*)	Năm trước
Tiền lương	1.485.522.609	3.495.386.825
Tiền thưởng	73.000.000	20.000.000
Các khoản phúc lợi khác	660.000.000	1.080.000.000
Cộng	2.218.522.609	4.595.386.825

(*) Năm nay	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Ông Lê Hà Giang - Chủ tịch HĐQT	262.480.000			460.480.000
Ông Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	-		99.000.000	99.000.000
Ông Nguyễn Đình Thanh - Thành viên HĐQT	-		99.000.000	99.000.000
Ông Mai Thanh Phương - Thành viên HĐQT	-		99.000.000	99.000.000
Ông Đặng Anh Tâm - Thành viên HĐQT	-		99.000.000	99.000.000

(*) Năm nay	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Bà Lưu Thị Thanh Nga - Trưởng Ban Kiểm soát	-		33.000.000	33.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Hưng - Thành viên BKS	-		16.500.000	16.500.000
Bà Hồ Thị Kim Vân - Thành viên BKS	-		16.500.000	16.500.000
Ông Nguyễn Mạnh Hà - TGD	336.268.696	26.000.000	-	362.268.696
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh - P.TGD	443.386.956	26.000.000	-	469.386.956
Ông Lê Quốc Trung - P.TGD	443.386.957	21.000.000	-	464.386.957
Cộng	1.485.522.609	73.000.000	660.000.000	2.218.522.609

• **Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	Cổ đồng lớn
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	Công ty liên kết

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch Vụ Xuân Thủy	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội - UAC	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Sản xuất và Công nghệ Nhựa Pha Lê	Bên liên quan của thành viên HĐQT

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các Công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang		
Chuyển tiền góp vốn xây dựng khu nhà ở cao tầng tại ô đất CC-05A thuộc Dự án Khu đô thị mới Việt Hưng, Q. Long Biên	-	4.905.000.000
Chuyển tiền góp vốn Dự án Việt Hưng	1.300.000.000	-
Chi phí văn phòng phải trả	2.897.808.687	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch Vụ Xuân Thủy		
Cổ tức được chia	-	1.039.680.000
Chi phí thuê mặt bằng, điện nước	-	677.659.931
Hoàn trả vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng	219.253.000	5.000.000.000
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	1.925.260.274	2.209.315.068
Lãi vay phải trả	-	101.342.121
Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng		
Chi phí lập hồ sơ kiến trúc công trình	-	2.014.400.805
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí		
Chi phí thi công hệ thống điều hòa không khí	-	25.784.036.227
Thanh toán tiền thi công	500.000.000	23.525.624.403
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (không còn là bên liên quan kể từ ngày 05/08/2020)		
Góp thêm vốn vào Công ty	-	49.600.000.000
Doanh thu bán sàn thương mại	-	204.156.756.003
Lãi chậm thanh toán tiền sàn thương mại	5.567.448.609	7.991.890.697
Thu tiền chuyển nhượng sàn thương mại	23.827.000.000	-
Chi phí thuê văn phòng	-	1.607.825.454

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.6a, V.16, V.17, V.19, V.20a và V.21a

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

Cam kết bảo lãnh

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 20/2020/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2020, Hội đồng quản trị Công ty đã chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes liên quan tới hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đống Đa để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 09/2020/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 6 năm 2020, Hội đồng quản trị Công ty đã chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang liên quan tới hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Đông Hà Nội để đầu tư tài sản cố định phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản bảo lãnh được thế chấp bằng Cổ phần tại Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội (Xem thuyết minh V.2a).

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 11/2020/NQ-HĐQT ngày 03 tháng 8 năm 2020, Hội đồng quản trị Công ty đã chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang liên quan tới hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Đông Hà Nội để đầu tư tài sản cố định phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản bảo lãnh được đảm bảo bằng tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty.

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 18/2020/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 12 năm 2020, Hội đồng quản trị Công ty đã chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi vay và các nghĩa vụ khác liên quan đến trái phiếu với tổng mệnh giá 150.000.000.000 VND của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera sẽ phát hành trong năm 2020, 2021.

► **Thông tin về bộ phận**

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác.

• **Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- **Lĩnh vực bán bất động sản.**
- **Lĩnh vực kinh doanh thương mại.**
- **Lĩnh vực đầu tư tài chính** (cho vay, đầu tư trái phiếu và đầu tư dài hạn khác).
- **Lĩnh vực khác.**

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

Năm nay	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Lĩnh vực khác	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	32.185.736.092	111.797.879.438		26.895.700.550	170.879.316.080
Doanh thu hoạt động đầu tư tài chính			7.518.619.137		7.518.619.137
Giá vốn	(61.229.724.333)	(111.297.058.552)		(21.442.668.543)	(193.969.451.428)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(42.366.057.346)				(42.366.057.346)
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính			(460.992.924)		(460.992.924)
Chi phí bán hàng	(735.560.796)				(735.560.796)
Thu nhập của lĩnh vực BĐS	5.769.948.609				5.769.948.609
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết			2.532.539.479		2.532.539.479
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	(66.375.657.774)	500.820.886	9.590.165.692	5.453.032.007	(50.831.639.190)
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(32.539.804.544)
Doanh thu tài chính khác và lãi tiền gửi không kỳ hạn					7.080.760
Chi phí tài chính khác					(1.408.123.927)
Thu nhập khác					108.776.462.771
Chi phí khác					(4.998.510.017)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(13.879.041.717)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(1.093.948.824)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					4.032.475.312
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác					10.256.092.483
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn					4.569.177.821

Năm trước	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Lĩnh vực khác	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1137.407.055.009	125.995.730.609		20.690.700.151	(997.455.946.795)
Doanh thu hoạt động đầu tư tài chính			24.032.871.603		(88.284.285.475)
Giá vốn	(869.166.245.636)	(110.271.721.683)		(18.017.979.476)	-
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(88.284.285.475)				(139.353.501.963)
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	(139.353.501.963)				10.115.481.919
Chi phí bán hàng					23.724.529.037
Thu nhập của lĩnh vực BĐS	10.115.481.919				116.872.634.095
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết			23.724.529.037		(32.600.619.135)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	50.718.503.854	15.724.008.926	47.757.400.640	2.672.720.675	187.555.408
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(409.257.586)
Doanh thu tài chính khác và lãi tiền gửi không kỳ hạn					1.110.924.212
Chi phí tài chính khác					(7.358.833.312)
Thu nhập khác					(15.027.453.975)
Chi phí khác					5.973.220.388
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					68.748.170.096
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					6.400.535.500
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác					
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn					5.362.525.092

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

Số cuối năm	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Lĩnh vực khác	Cộng
Tài sản trực tiếp của bộ phận	872.680.520.046	15.952.681.525	887.921.505.600	2.425.520.558	1.778.980.227.729
Tài sản phân bổ cho bộ phận					
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					28.973.772.854
Tổng tài sản					1.807.954.000.583
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	985.570.848.613	18.406.713.705	984.000.000	4.406.557.306	1.009.368.119.624
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận					-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					45.318.765.226
Tổng nợ phải trả					1.054.686.884.850
Số đầu năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	965.594.562.884	3.043.149.167	799.500.883.701	3.791.619.836	1.771.930.215.588
Tài sản phân bổ cho bộ phận					
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					798.113.936
Tổng tài sản					1.772.728.329.524
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	971.002.244.273	8.330.971.879		4.136.122.764	983.469.338.916
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận					
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					29.733.276.475
Tổng nợ phải trả					1.013.202.615.391

- Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

- › Số liệu so sánh

Số liệu so sánh được trình bày theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán. Trong đó, số liệu “Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác” (thuyết minh V.6) và “Phải trả ngắn hạn khác” (thuyết minh V.17a) trong báo cáo tài chính hợp nhất năm trước đã trình bày có sai sót, nay trình bày lại như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán hợp nhất				
Phải thu ngắn hạn khác	135	240.874.185.575	1.987.773.999	242.861.959.574
Phải thu dài hạn khác	136	54.385.224.194	(1.805.000.000)	52.580.224.194
Phải trả ngắn hạn khác	319	234.528.615.342	182.773.999	234.711.389.341

- › Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lập, ngày 02 tháng 4 năm 2021

Người lập biểu



Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng



Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Phụ trách Công bố thông tin

Ông Nguyễn Mạnh Hà

Tổng Giám đốc Công ty

Email: congvanlg@longgiangland.com.vn

Điện thoại: (+84-24) 3 7950598 (Số máy lẻ: 114)


Bộ phận Quan hệ cổ đông


Bà Nguyễn Thị Cẩm Tú

Email: IR@longgiangland.com.vn

Điện thoại: (+84-24) 3 7950598 (Số máy lẻ: 114)

LONG GIANG LAND

 | Tầng 25, tháp A, toà nhà số 173 đường Xuân Thuý,
P. Dịch Vọng Hậu, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

 | (+84-24) 3795 0595/96/97/98/99

 | longgiangland.com.vn