

# KHÉP KÍN CHUỖI GIÁ TRỊ BẤT ĐỘNG SẢN



**LONG GIANG**  
LAND

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG



## CAM KẾT

### VỀ TÍNH CHÍNH XÁC VÀ TRUNG THỰC CỦA BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019

“**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 cũng như tất cả các thành viên. 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 BCTN 2019 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 BCTN 2019 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 BCTN 2019 được đảm bảo thống nhất với Báo cáo Tài chính 2019 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 BCTN 2019 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**





**RIVERA PARK**



## CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

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

## NỘI DUNG BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019

### 10 CHƯƠNG I - THÔNG TIN CHUNG VỀ LONG GIANG LAND

- 12 Thông tin khái quát về Công ty
- 24 Những chỉ số tài chính nổi bật 2019
- 26 Giải thưởng tiêu biểu 2019
- 28 Sự kiện tiêu biểu 2019
- 32 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 36 Định hướng phát triển
- 52 Các rủi ro

### 54 CHƯƠNG II - TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

- 56 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019
- 64 Tổ chức và nhân sự
- 72 Tình hình đầu tư & tình hình thực hiện các dự án
- 86 Tình hình tài chính
- 92 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu

### 96 CHƯƠNG III - BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

- 98 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- 101 Tình hình tài chính
- 106 Báo cáo công tác phát triển dự án
- 107 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 110 Hoạt động của Công ty con – Công ty liên kết
- 115 Đóng góp đối với cộng đồng
- 116 Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020

### 120 CHƯƠNG IV - ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- 122 Đánh giá công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2019
- 127 Định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2020

### 128 CHƯƠNG V - QUẢN TRỊ CÔNG TY

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

### 166 CHƯƠNG VI - 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 hoạt động phát triển bền vững theo các lĩnh vực

### 182 CHƯƠNG VII - BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 243 THÔNG TIN LIÊN HỆ



## THÔNGIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



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

**2019** vừa qua là năm cuối cùng trong giai đoạn phát triển mạnh mẽ nhất (2016 - 2019) của Long Giang Land trong gần 20 năm hình thành và phát triển của mình. Với việc hoàn thành dứt điểm công tác kinh doanh Dự án Rivera Park Hà Nội, Long Giang Land đã tiếp tục ghi nhận doanh thu đạt mức 1.000 tỷ đồng năm thứ 3 liên tiếp. Bên cạnh đó, trong năm vừa qua Long Giang Land

cũng đã hoàn thành cơ bản các công tác sau bán hàng của 2 dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn: Hoàn thành công tác bảo hành các căn hộ; Hoàn thành nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận sở hữu các căn hộ; Đưa công tác quản lý vận hành tòa nhà vào nề nếp...

Để chuẩn bị cho giai đoạn phát triển tiếp theo của mình, bên cạnh việc hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư của các dự án cũ, trong năm 2019 vừa qua Long Giang Land cũng đã phát triển thêm được 1 dự án mới là Rivera Premier Hạ Long với quy mô gần 12.000m<sup>2</sup> đất. Đây sẽ là tiền đề để Long Giang Land có thể duy trì tốc độ phát triển trong giai đoạn 2021 - 2025.

Cũng nằm trong mục tiêu chuẩn bị cho giai đoạn phát triển tiếp theo, trong năm 2019 vừa qua Long Giang Land cũng đã hoàn thành việc cơ cấu lại các mảng hoạt động khác của mình thông qua việc ra mắt các Công ty liên kết: Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Rivera Invest hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và khai thác các 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. Cùng với Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera - Rivera Homes, các Công ty liên kết này sẽ giúp Long Giang Land hoàn thiện chuỗi giá trị khép kín trong lĩnh vực bất động sản.

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

Năm 2020 được dự báo sẽ là một năm nhiều khó khăn của nền kinh tế Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp bất động sản nói riêng. Bên cạnh những điều kiện vĩ mô thuận lợi như Việt Nam đã hoàn thành việc ký Hiệp định thương mại tự do với EU, được hưởng lợi từ cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung..., nền kinh tế Việt Nam cũng phải đối diện với những thách thức rất lớn như: Phụ thuộc rất lớn vào tình hình kinh tế quốc tế do độ mở lớn của nền kinh tế; Động lực phát triển của nền kinh tế suy giảm do dư địa các lĩnh vực phát triển cũ không còn nhiều; Sự phụ thuộc ngày càng lớn của nền kinh tế vào khối đầu tư nước ngoài - FDI... Bên cạnh đó, dịch bệnh COVID - 19 bắt đầu bùng phát ở Trung Quốc cuối tháng 12/2019 và đầu tháng 01/2020 có nguy cơ lan rộng ra toàn thế giới, đe dọa tất cả các nền kinh tế, trong đó có Việt Nam.

Thị trường bất động sản năm 2020 sẽ tiếp tục là một năm khó khăn do các nguyên nhân: Thông tư 36 của Ngân hàng Nhà nước tiếp tục siết chặt nguồn cung tín dụng vào bất động sản; Các bất cập của chính sách liên quan đến lĩnh vực bất động sản; 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; Sự thiếu hụt nguồn cung trên thị trường...

Với Long Giang Land, năm 2020 dự kiến sẽ là một năm nhiều khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh do chưa có bất cứ một dự án mới nào được khởi công sau khi hoàn thành 2 dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn. Việc này sẽ làm giảm mạnh doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong năm 2020.

Trong năm 2020, một trong những mục tiêu quan trọng nhất của Long Giang Land là hoàn thành thủ tục với Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh để được thanh toán toàn bộ giá trị lô C - dự án Thành Thái với giá trị ước tính trên 300 tỷ đồng. Long Giang Land cũng đặt mục tiêu hoàn thành các thủ tục pháp lý để có thể khởi công ít nhất 2 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 2020 Long Giang cũng sẽ tập trung nâng cao năng lực của bộ máy quản lý điều hành thông qua việc: Hoàn thiện hệ thống văn bản quản lý theo hướng chuyên nghiệp; Đầu tư ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý điều hành; Triển khai 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!**

Mặc dù bối cảnh thị trường trong năm 2020 được dự báo sẽ nhiều khó khăn, nhưng với những kết quả đã đạt được trong năm 2019, 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 2020 và chuẩn bị các điều kiện để có thể phát triển mạnh mẽ trong những năm tiếp theo.

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  
**I**

## THÔNG TIN CHUNG VỀ LONG GIANG LAND

- 12 Thông tin khái quát về Công ty
- 24 Những chỉ số tài chính nổi bật 2019 (KPIs)
- 26 Giải thưởng tiêu biểu 2019
- 28 Sự kiện tiêu biểu 2019
- 32 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 36 Định hướng phát triển
- 52 Các rủi ro



# THÔNG TIN KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY LONG GIANG LAND

## 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 Rivera - Rivera 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 Rivera Homes - Rivera 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	500.000.000.000 đồng (năm 2019)
Mã cổ phiếu	LGL
Người đại diện theo pháp luật	Ông Lê Hà Giang - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

### 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

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

### Giới thiệu chung về 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 Meco 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 đặc 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.

Nhằm duy trì tốc độ phát triển trong những năm tiếp theo, Long Giang Land đã và đang tích lũy quỹ đất để triển khai 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 ...

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 – Mecco 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.



# NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

## SẢN PHẨM VÀ DỊCH VỤ



### 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 đặc 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 đặc 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

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 toà 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.



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 toà nhà cao tầng, phụ trách từ khâu pháp lý, 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



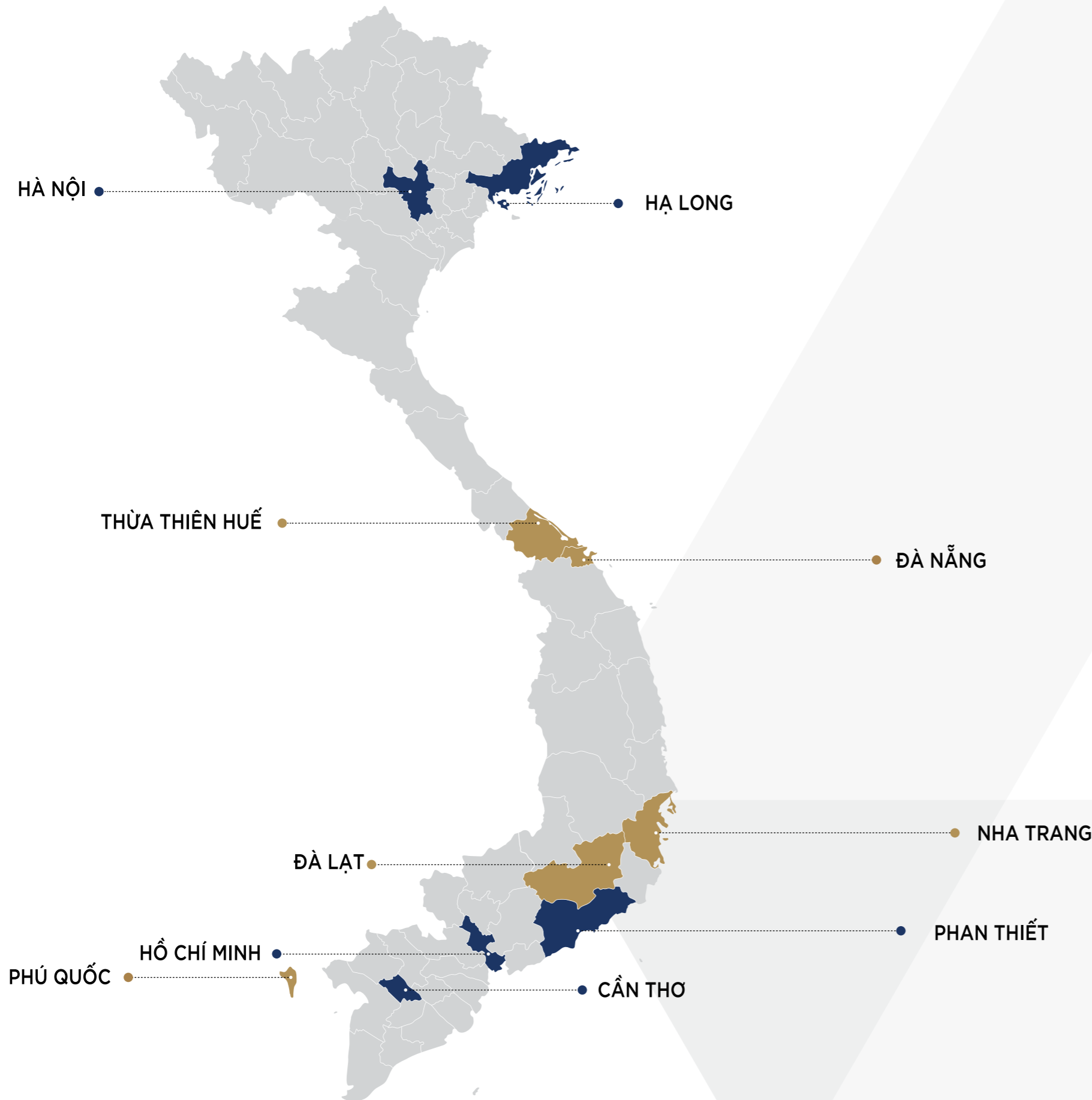
Công ty CP Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes là Công ty liên kết của Long Giang Land và là một thành viên chủ chốt trong nhóm Công ty Long Giang. Rivera Homes cung cấp dịch vụ quản lý các loại hình bất động sản: căn hộ chung cư, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, khách sạn/ căn hộ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

## 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.





- 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.

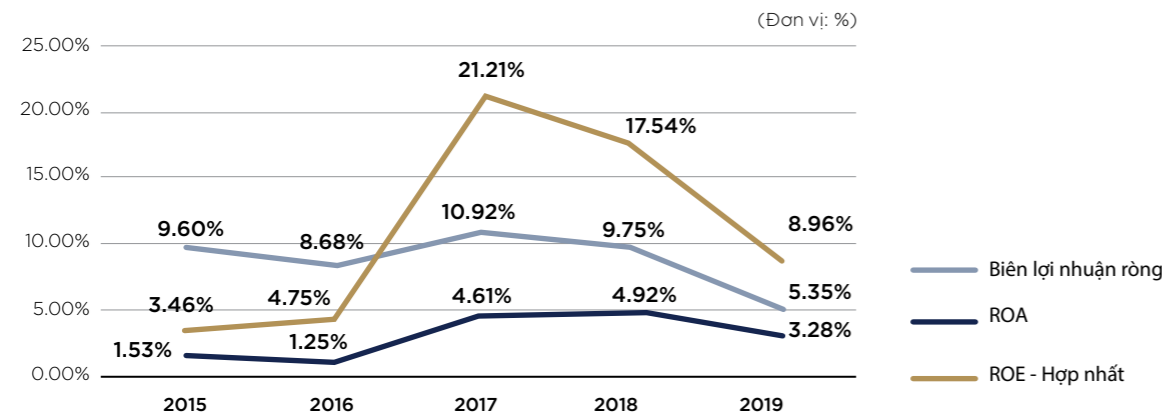
Trong năm 2020, dự kiến địa bàn kinh doanh của Công ty sẽ được mở rộng với việc khởi công 2 dự án mới tại thành phố Hạ Long (Quảng Ninh) và Cần Thơ.

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) ...

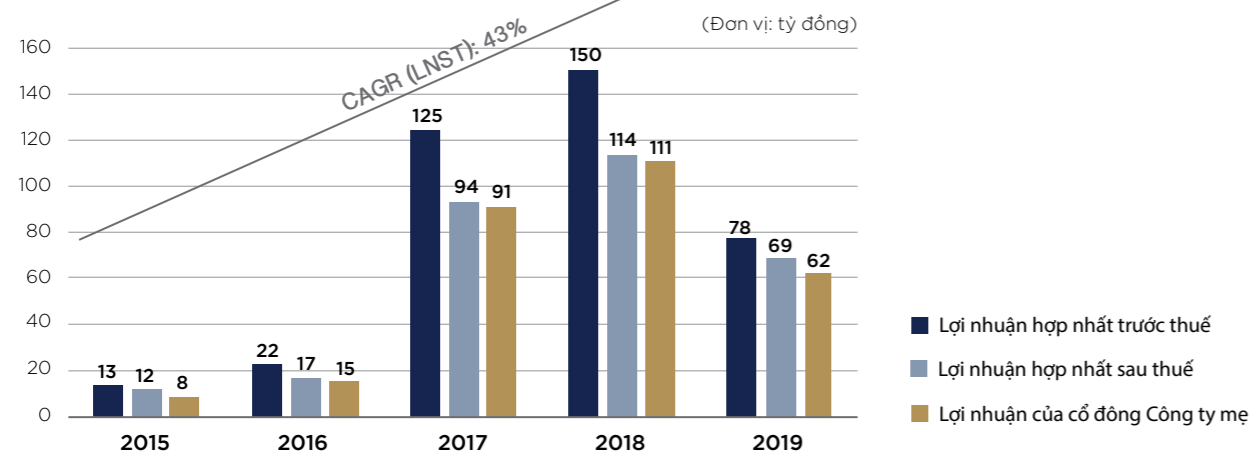


# NHỮNG CHỈ SỐ TÀI CHÍNH NỔI BẬT 2019 THEO BCTC HỢP NHẤT

## BIÊN LỢI NHUẬN RÒNG; ROE; ROA



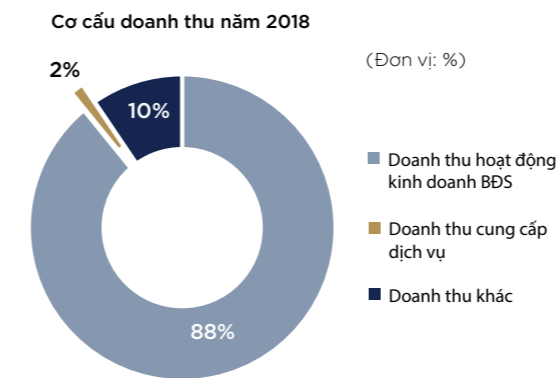
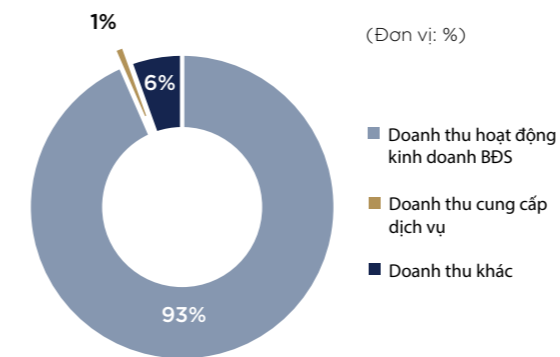
## LỢI NHUẬN



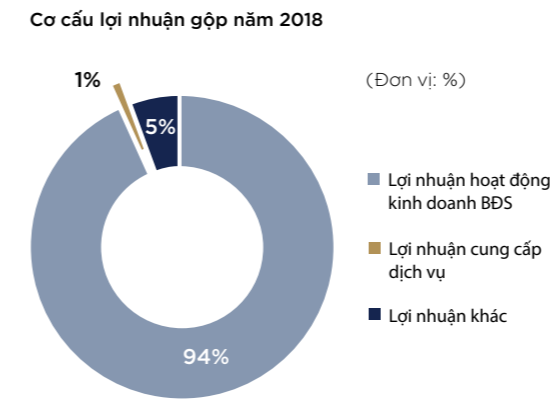
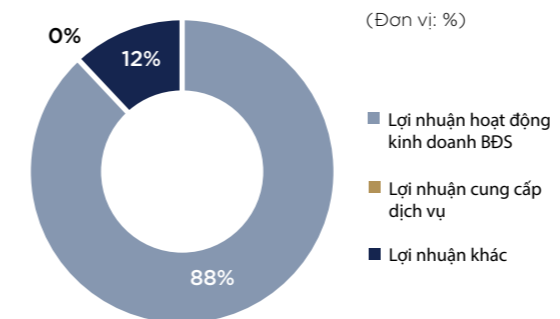
## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Hợp nhất	Công ty mẹ
Tổng tài sản	1.772.728	1.824.856
Vốn chủ sở hữu	759.525	695.977
Tổng doanh thu	1.284.093	1.338.143
Lợi nhuận trước thuế	77.802	102.799
Lợi nhuận sau thuế	68.748	88.232

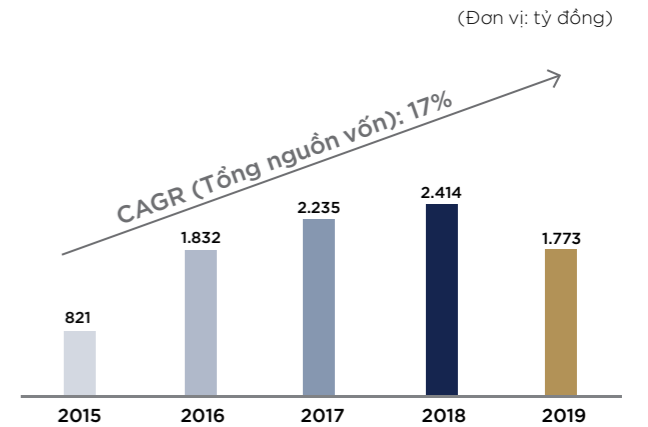
## CƠ CẤU DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ 2018 VÀ 2019 (THEO BCTC HỢP NHẤT)



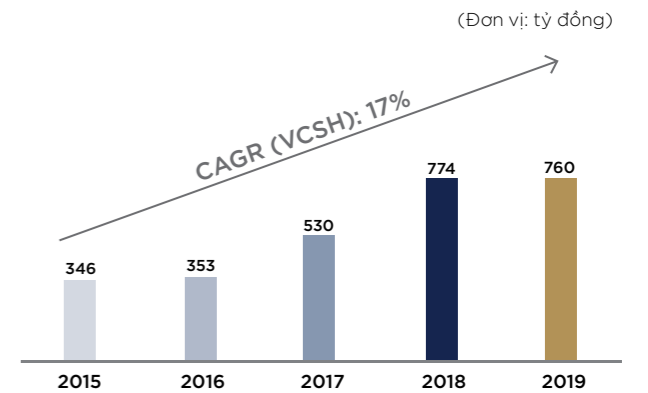
## CƠ CẤU LỢI NHUẬN GỘP NĂM 2018 & 2019 (THEO BCTC HỢP NHẤT)



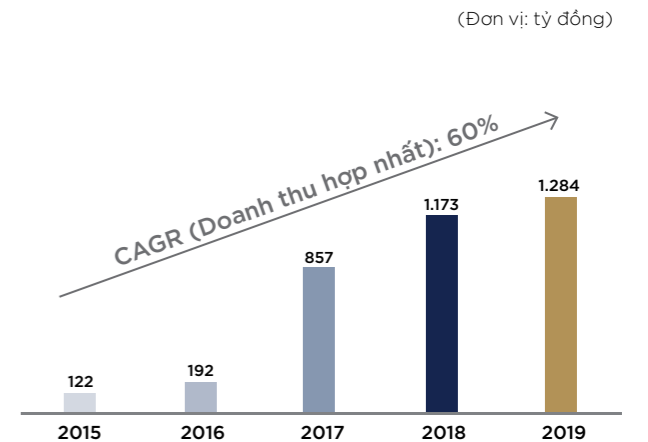
## TỔNG NGUỒN VỐN (THEO BCTC HỢP NHẤT)



## VỐN CHỦ SỞ HỮU (THEO BCTC HỢP NHẤT)



## DOANH THU (THEO BCTC HỢP NHẤT)





## GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU



Ông Nguyễn Mạnh Hà - Q. Tổng Giám đốc Long Giang Land nhận giải Báo cáo thường niên tốt nhất từ Ban Tổ chức cuộc bình chọn Doanh nghiệp niêm yết 2019

### LONG GIANG LAND ĐẠT GIẢI BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN TỐT NHẤT

Với sự đầu tư nghiêm túc và chất lượng, vượt qua hơn 200 doanh nghiệp, báo cáo thường niên của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (Long Giang Land) xuất sắc giành vị trí Báo cáo thường niên tốt nhất (nhóm doanh nghiệp vốn hoá nhỏ) tại Cuộc bình chọn Doanh nghiệp niêm yết 2019 do Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM (HOSE), Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) và Báo Đầu tư phối hợp tổ chức. 2019 là năm thứ 12 cuộc bình chọn đồng hành cùng thị trường chứng khoán Việt Nam và là năm đầu tiên Long Giang Land tham gia cuộc bình chọn uy tín này.

Giải thưởng này không chỉ cho thấy sự nghiêm túc và trách nhiệm của Long Giang Land đối với công chúng đầu tư, đối với xã hội, mà còn phần nào khẳng định tính chuyên nghiệp và minh bạch thông tin của Long Giang Land trên thị trường chứng khoán.



Phối cảnh dự án Rivera Park Hà Nội

### RIVERA PARK HÀ NỘI LỘT TOP DỰ ÁN ĐÔ THỊ ĐƯỢC ƯA THÍCH

Với 31.520 lượt bình chọn của độc giả báo Đầu tư trong chương trình bình chọn “Dự án bất động sản được yêu thích” được tổ chức từ ngày 11/11/2019 đến ngày 12/12/2019, dự án Rivera Park Hà Nội đã xuất sắc giành vị trí Á quân tại hạng mục Dự án đô thị được ưa thích.

Kết quả này cho thấy sự tin tưởng, đánh giá cao của đồng đảo độc giả báo Đầu tư, bao gồm cả cộng đồng cư dân, các khách hàng khách hàng tiềm năng và khách hàng hiện hữu dành cho Rivera Park Hà Nội.

“Dự án bất động sản được yêu thích” là tên của cuộc bình chọn uy tín do báo Đầu tư tổ chức. Cuộc bình chọn năm nay chứng kiến một cuộc cạnh tranh sôi động với sự tham gia của 64 chủ đầu tư với 76 dự án và gần 945.000 lượt bình chọn.



Giấy chứng nhận giải thưởng

### RIVERA PARK HÀ NỘI LỘT TOP 10 DỰ ÁN CHUNG CƯ CAO CẤP TỐT NHẤT 2019

Rivera Park Hà Nội xuất sắc lọt Top 10 dự án chung cư cao cấp tốt nhất năm 2019 trong chương trình bình chọn, xếp hạng các thương hiệu, sản phẩm, dịch vụ tiêu biểu do Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam - Reatimes (cơ quan ngôn luận của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam) tổ chức.

Chương trình được thực hiện bởi sự giới thiệu từ Hội đồng 20 chuyên gia của Reatimes, được bình chọn sơ khảo bởi hơn 300.000 độc giả trên hệ thống <http://binhchon.reatimes.vn> và được bình chọn chung khảo bởi 150 nhà báo theo dõi lĩnh vực kinh tế - xây dựng - bất động sản. Các dự án tham gia bình chọn được đánh giá khắt khe trên nhiều tiêu chí như: chủ đầu tư uy tín; vị trí thuận lợi; thiết kế cảnh quan, hạ tầng đồng bộ, nhiều không gian công cộng cho cư dân; hệ thống tiện ích, dịch vụ tốt; xây dựng được văn hóa cộng đồng; được cư dân hài lòng và đánh giá cao.





## SỰ KIỆN TIÊU BIỂU



# 01

## HỘI NGHỊ CỤM NHÀ CHUNG CƯ RIVERA PARK HÀ NỘI LẦN ĐẦU

Ngày 21/4/2019, tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, “Hội nghị cụm nhà chung cư Rivera Park Hà Nội lần đầu” đã được tổ chức thành công với sự tham gia của 71,94% chủ sở hữu đồng ý nhập tòa nhà vào cụm nhà chung cư cùng sự góp mặt của đại diện chính quyền địa phương, chủ đầu tư và đơn vị quản lý.

Hội nghị đã bầu ra Ban quản trị nhiệm kỳ 2019-2022, lựa chọn Công ty CP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes là đơn vị quản lý vận hành cụm nhà chung cư Rivera Park Hà Nội. Đồng thời, thông qua nhiều văn kiện, quy chế và các nội dung quan trọng khác theo các Thông tư, hướng dẫn của Bộ Xây dựng.





## 02

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2019

Ngày 27/4/2019, tại tòa nhà 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (Long Giang Land) đã tổ chức thành công Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2019. Đại hội có sự tham dự của hơn 100 cổ đông, đại diện cho 38.727.806 cổ phần tương đương 77,46% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

Đại hội đã bầu ông Đặng Anh Tâm làm thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2017-2021, thông qua báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh (SXKD) năm 2018, kế hoạch SXKD năm 2019 của Ban Giám đốc và thống nhất được nhiều chủ trương quan trọng, bao gồm: chủ trương tăng vốn điều lệ, chủ trương chia cổ tức năm 2018 bằng tiền, chủ trương thành lập các tiểu ban thuộc HĐQT...



## 03

### THỰC HIỆN CHI TRẢ CỔ TỨC BẰNG TIỀN MẶT, TỶ LỆ 12%

Ngày 08/11/2019, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang đã hoàn thành việc chốt danh sách cổ đông trả cổ tức năm 2018 bằng tiền mặt với tỷ lệ 12%, tương ứng 1 cổ phiếu sẽ được nhận 1.200 đồng. Đây cũng là mức cao nhất kể từ khi cổ phiếu LGL chính thức gia nhập thị trường chứng khoán. Với khối lượng chứng khoán đang niêm yết và lưu hành gần 50 triệu cổ phiếu, Công ty dự kiến chi gần 60 tỉ đồng để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu. Ngày chốt hưởng quyền là 8/11/2019 và ngày chi trả là 5/12/2019.



## 04

### BAN HÀNH QUY CHẾ QUẢN TRỊ NỘI BỘ LONG GIANG LAND PHIÊN BẢN 2019

Ngày 10/6/2019, Quy chế Quản trị nội bộ Long Giang Land phiên bản 2019 đã được ban hành và chính thức có hiệu lực. Phiên bản quy chế lần này được nâng cấp toàn diện, hướng đến xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp và chuẩn mực ứng xử văn minh tại Long Giang Land.

Nhằm giúp các CBNV nhanh chóng nắm bắt được các nội dung để áp dụng vào thực tế một cách đồng bộ, thống nhất và hiệu quả, Long Giang Land đã triển khai chương trình đào tạo Quy chế quản trị nội bộ cho 100% CBQL và CBNV. Đây là cơ sở để Long Giang Land tiếp tục nâng cao hiệu suất và hiệu quả công việc, góp phần kịp thời đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty trong giai đoạn mới.



## 05

### CHƯƠNG TRÌNH KỶ NIỆM 18 NĂM THÀNH LẬP LONG GIANG LAND

Chương trình kỷ niệm 18 năm thành lập Long Giang Land (8/10/2001 - 8/10/2019) đã được Long Giang Land long trọng tổ chức vào các ngày 8/10/2019 tại miền Bắc và 11/10/2019 tại miền Nam với sự tham gia của toàn thể cán bộ nhân viên.

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 nhóm Công ty Long Giang.



## 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 tinh nhân văn trong văn hóa của Công ty, Long Giang Land đã triển khai chương trình mua bảo hiểm chăm sóc sức khỏe tự nguyện dành cho toàn thể CBNV Công ty.

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. Các CBNV có nhu cầu mua bảo hiểm cho người thân có thể đăng ký mua theo giá của Công ty với mức chiết khấu lên đến 35%.

Đến nay, Long Giang Land đã hoàn thành việc mua và trao thẻ bảo hiểm đến tận tay các CBNV đủ điều kiện tham gia với tổng giá trị là 430 triệu đồng.



## 07

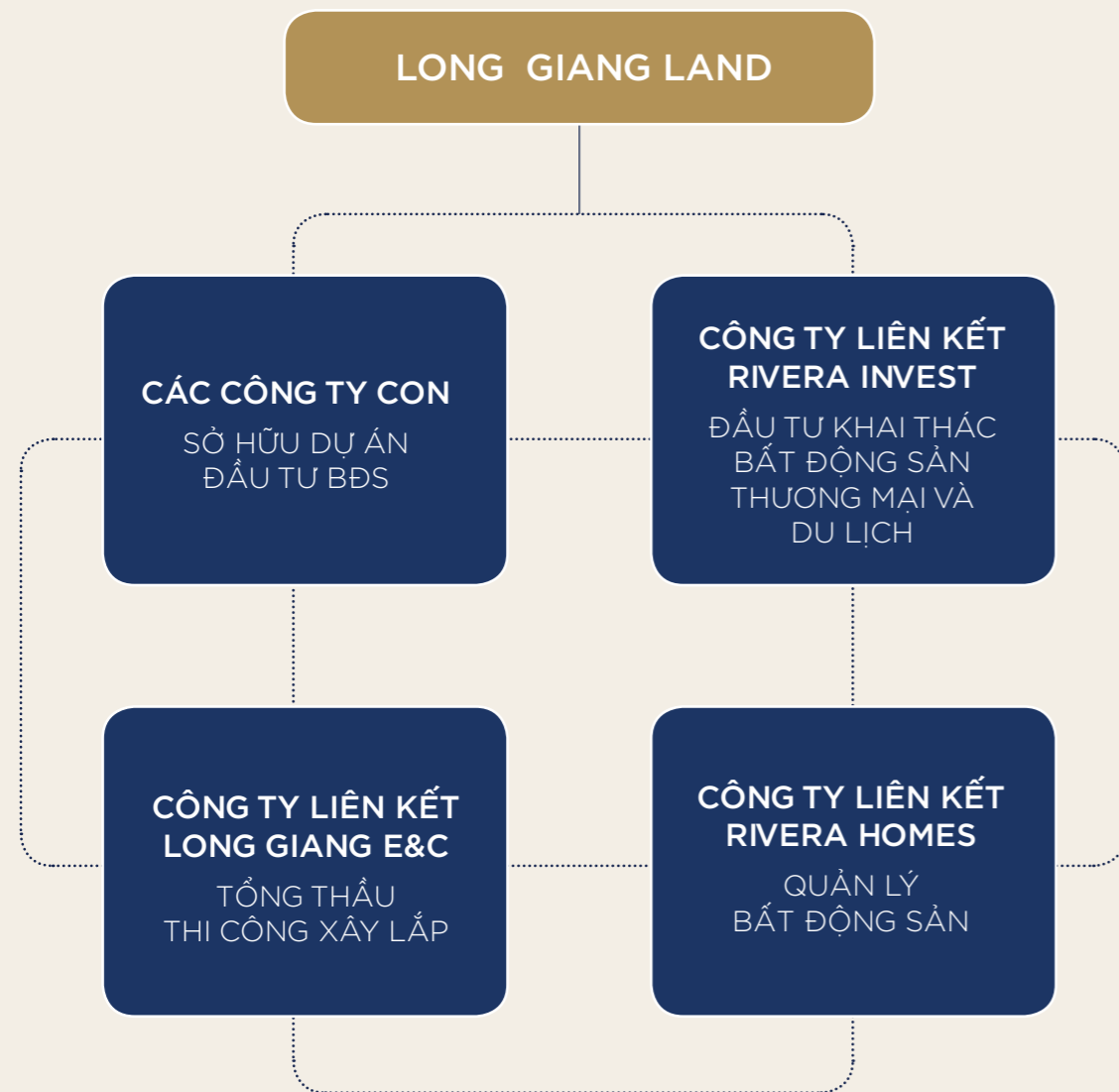
### TÀI TRỢ HƠN 1,1 TỶ ĐỒNG CHO CÁC CHƯƠNG TRÌNH TỪ THIỆN

Với tinh thần nhân văn, sẵn sàng sẽ chia sẻ với những nhóm người còn nhiều khó khăn trong xã hội, trong năm 2019, Long Giang Land đã tài trợ hơn 1,1 tỷ đồng cho các chương trình từ thiện mà nổi bật trong đó là hoạt động thường xuyên duy trì nổi chấu từ thiện ở BV Đức Giang, BV Điện Biên, chương trình tổ chức Tết Trung thu và tặng quà nhân dịp Tết Nguyên đán cho các cháu thiếu nhi và bà con bản Pù Đừa, xã Quang Chiểu, huyện Mường Lát, tỉnh Thanh Hóa, chương trình hỗ trợ thăm khám sức khỏe cho bà con vùng cao tại tỉnh Hà Tĩnh và Hoà Bình.

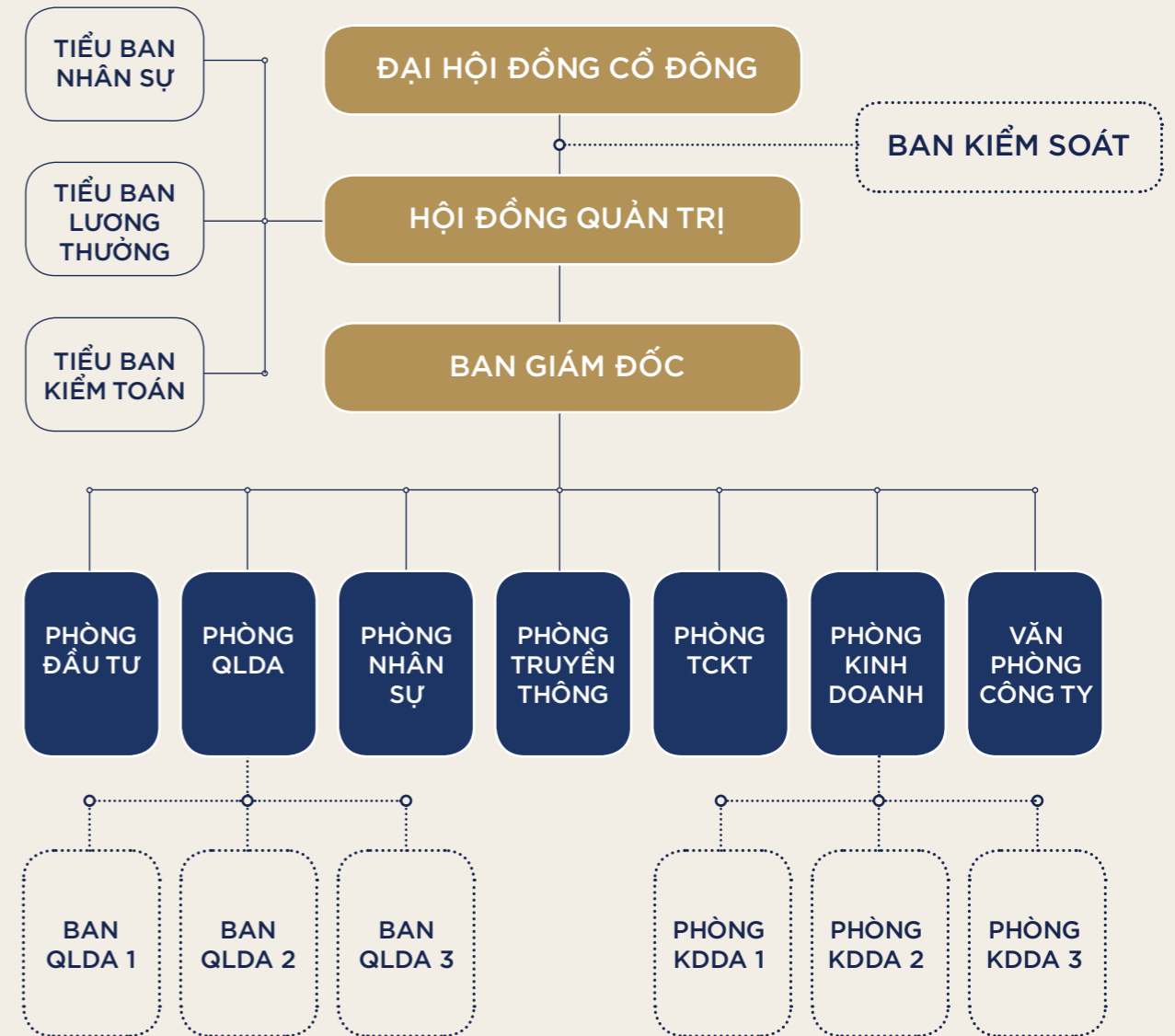


# THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

## 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
<b>Các công ty con, công ty liên kết sở hữu dự án đầu tư bất động sản</b>					
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	180.000.000.000	40%
<b>Công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và khai thác diện tích thương mại dịch vụ, văn phòng</b>					
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%
<b>Công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp</b>					
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%
<b>Công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực quản lý bất động sản</b>					
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%



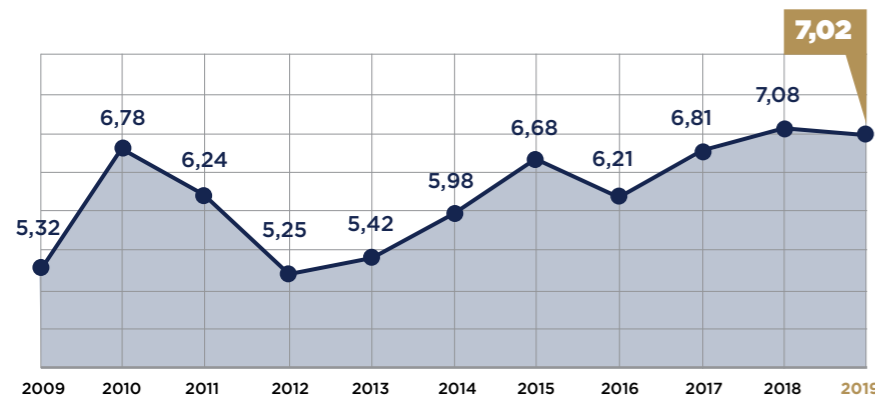


## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ

### VỀ KINH TẾ VIỆT NAM

Kinh tế - xã hội Việt Nam năm 2019 diễn ra trong bối cảnh tình hình kinh tế thế giới tiếp tục tăng trưởng chậm lại. Ở trong nước, bên cạnh những thuận lợi từ kết quả tăng trưởng tích cực trong năm 2018, kinh tế vĩ mô ổn định nhưng cũng phải đối mặt với không ít khó khăn, thách thức.

### TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP (%)



GDP năm 2019 đạt kết quả ấn tượng với tốc độ tăng 7,02%, vượt mục tiêu của Quốc hội đề ra (từ 6,6%-6,8%).

### TĂNG TRƯỞNG THEO TỪNG NGÀNH

\* So với năm 2018

↑ 2,01%



Nông, lâm nghiệp  
và thủy sản

↑ 8,9%



Công nghiệp  
và xây dựng

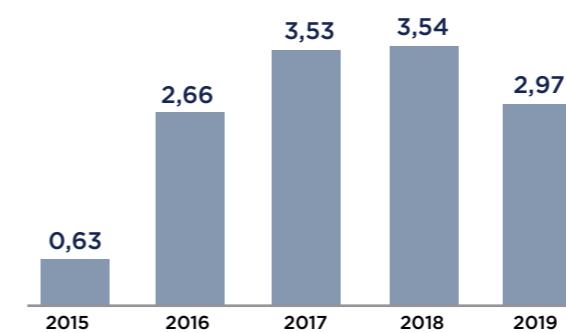
↑ 7,3%



Dịch vụ

Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,01%, đóng góp 4,6% vào mức tăng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,90%, đóng góp 50,4%; khu vực dịch vụ tăng 7,3%, đóng góp 45%.

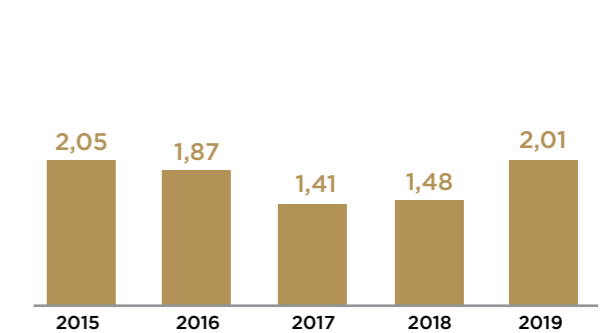
### CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG (CPI) (%)



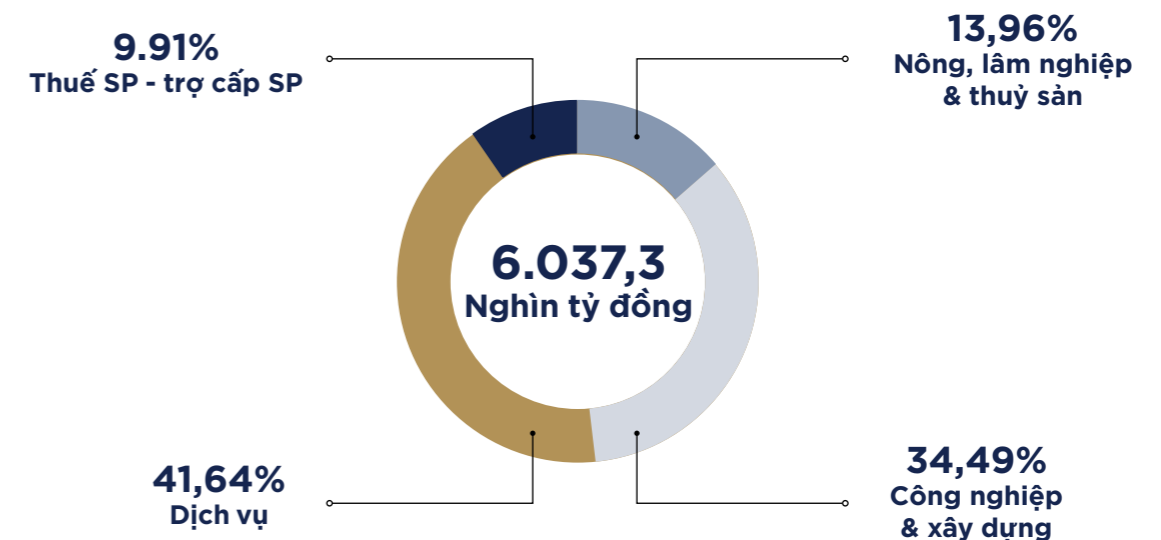
Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2019 tăng 2,79% so với năm 2018, dưới mục tiêu Quốc hội đề ra, đây cũng là mức tăng bình quân năm thấp nhất trong 3 năm qua.

Lạm phát cơ bản tháng 12/2019 tăng 0,68% so với tháng trước và tăng 2,78% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2019 tăng 2,01% so với bình quân năm 2018.

### LẠM PHÁT CƠ BẢN (%)



### CƠ CẤU NỀN KINH TẾ NĂM 2019



Giá trị nền kinh tế Việt Nam năm 2019 ước đạt hơn 6 nghìn tỷ đồng, trong đó ngành Dịch vụ chiếm tỷ trọng 41,64%, đứng thứ hai là nhóm ngành Công nghiệp & xây dựng chiếm tỷ trọng 34,49%, thứ ba và thứ tư là nhóm ngành Nông, lâm nghiệp & thủy sản và Thuế SP - Trợ cấp SP với tỷ trọng lần lượt 13,96% và 9,91%.



VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Năm 2019, thị trường chính của Long Giang Land nói chung vẫn tập trung chủ yếu ở Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.

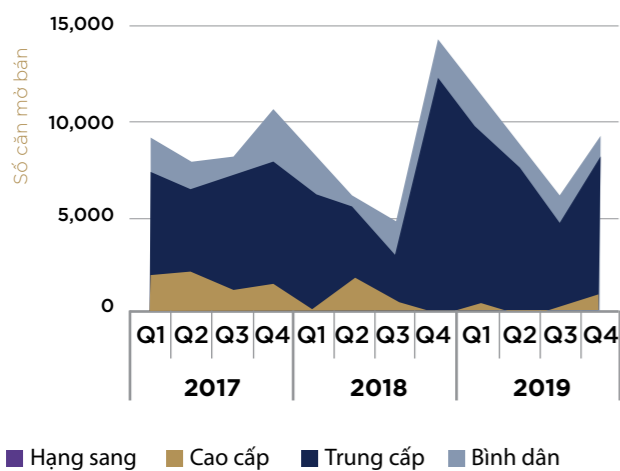
TẠI THÀNH PHỐ HÀ NỘI

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ CHUNG CƯ

Nguồn cung dồi dào: Trong năm 2019, thị trường chung cư để bán ở Hà Nội tiếp tục duy trì lượng nguồn cung mới cao với khoảng 36.000 căn mở bán mới. Trung bình trong giai đoạn 2015 - 2019, mỗi năm thị trường Hà Nội ghi nhận khoảng 35.000 căn mở bán mới, cao hơn hai lần con số trung bình trong giai đoạn 2010 - 2014 là 14.800 căn.

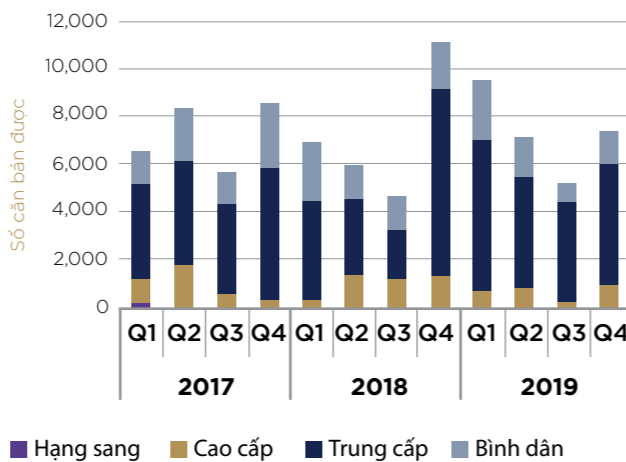
Dự án mở bán mới được chào đón tích cực: Ước tính có trên 29.000 căn bán được trong năm 2019, cao hơn 1% so với năm trước. Ngoài ra, khách mua nước ngoài đóng góp khá tích cực vào tỷ lệ hấp thụ do các chủ đầu tư trong nước đã tăng cường hoạt động tiếp thị quốc tế.

SỐ CĂN MỞ BÁN MỚI



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2019.

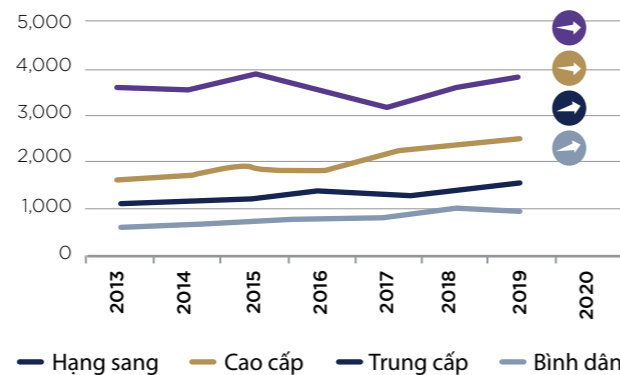
SỐ CĂN HỘ BÁN ĐƯỢC



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2019.

Giá bán tăng ổn định tại tất cả các phân khúc: giá bán trung bình đạt 1.501 USD/m<sup>2</sup>, tăng nhẹ so với năm 2018. Giá bán của phân khúc trung cấp tăng trưởng tốt nhất nhờ một số dự án mới gia nhập thị trường với vị trí tốt và danh tiếng uy tín của chủ đầu tư.

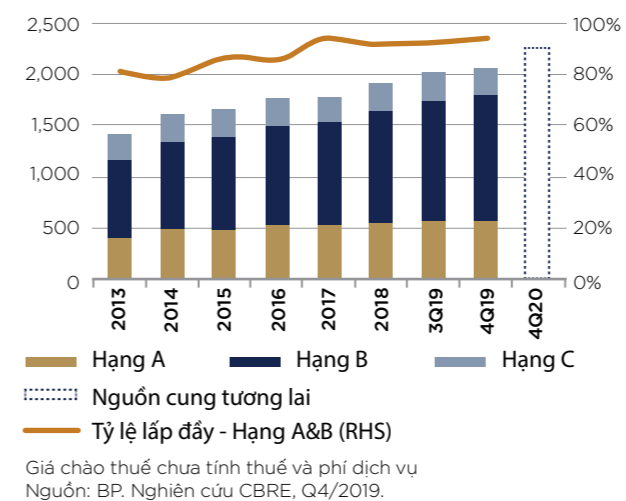
GIÁ BÁN CĂN HỘ TRUNG BÌNH (USD/m<sup>2</sup>)



THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Nguồn cung ổn định trong năm 2019: Trong quý cuối năm 2019, thị trường Hà Nội đón chào hai dự án mới – Peak View và Coninco Tower, khiến 2019 trở thành một trong những năm có nguồn cung văn phòng lớn nhất với tổng nguồn cung của thị trường văn phòng đạt xấp xỉ 1,8 triệu m<sup>2</sup>.

TỔNG NGUỒN CUNG VĂN PHÒNG (‘000 m<sup>2</sup>)

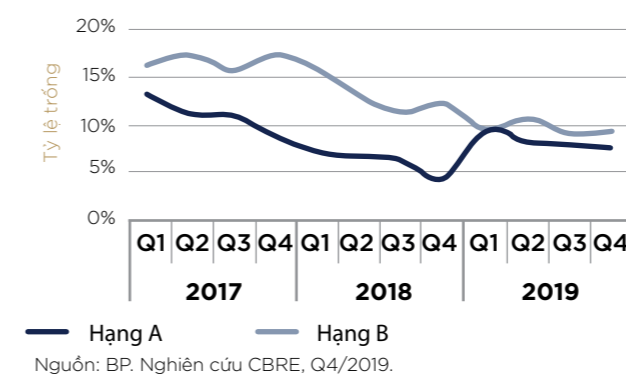


Giá chào thuê chưa tính thuế và phí dịch vụ. Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2019.

Diễn biến thị trường khả quan: Tỷ lệ lấp đầy trung bình toàn thị trường tiếp tục tăng, đạt mức 93,0%. Năm 2019, cả Hạng A và Hạng B chứng kiến tỷ lệ trống dưới 10%.

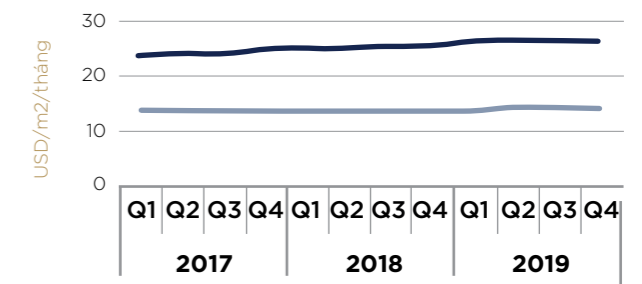
Giá thuê tiếp tục tăng: Trong Quý IV/2019, giá thuê của thị trường văn phòng Hạng A&B Hà Nội tăng nhẹ 0,3% so với Quý III/2019 và tăng 6,0% so với cùng kỳ năm ngoái. Giá thuê cho cả Hạng A và Hạng B trung bình đạt lần lượt 26,2 USD/m<sup>2</sup>/tháng và 14,3 USD/m<sup>2</sup>/tháng.

TỶ LỆ TRỐNG



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2019.

GIÁ CHÀO THUÊ



Giá chào thuê chưa tính thuế và phí dịch vụ. Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2019.

Giá thuê tiếp tục tăng: Trong Quý IV/2019, giá thuê của thị trường văn phòng Hạng A&B Hà Nội tăng nhẹ 0,3% so với Quý III/2019 và tăng 6,0% so với cùng kỳ năm ngoái. Nhờ nguồn cầu thuê ổn định, giá thuê toàn thị trường liên tục tăng trong năm 2019, mặc dù có dấu hiệu giảm tốc vào cuối năm.

Giá thuê cho cả Hạng A và Hạng B trung bình đạt lần lượt 26,2 USD/m<sup>2</sup>/tháng và 14,3 USD/m<sup>2</sup>/tháng.

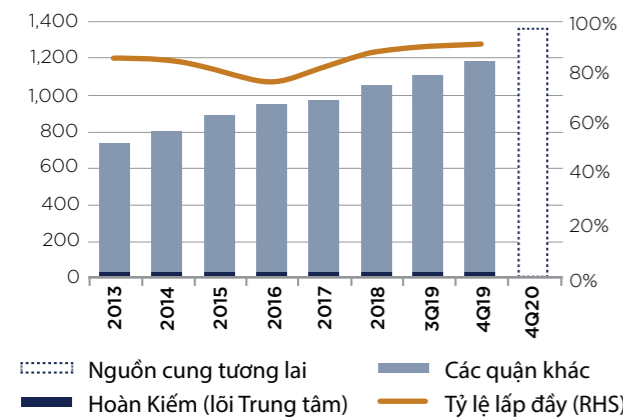




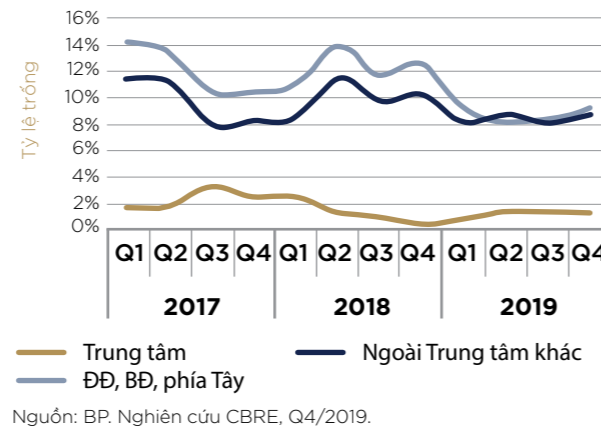
## THỊ TRƯỜNG SÀN THƯƠNG MẠI CHO THUÊ

Nguồn cung dồi dào: Đến cuối năm 2019, tổng nguồn cung thị trường mặt bằng thương mại cho thuê tại Hà Nội cũng vượt mốc 1.000.000 m<sup>2</sup>. Tỷ lệ hấp thụ trong năm 2019 đạt 139.000 m<sup>2</sup>, tăng 2,7 lần so với năm 2018.

### Tổng nguồn cung bán lẻ ('000m<sup>2</sup>)

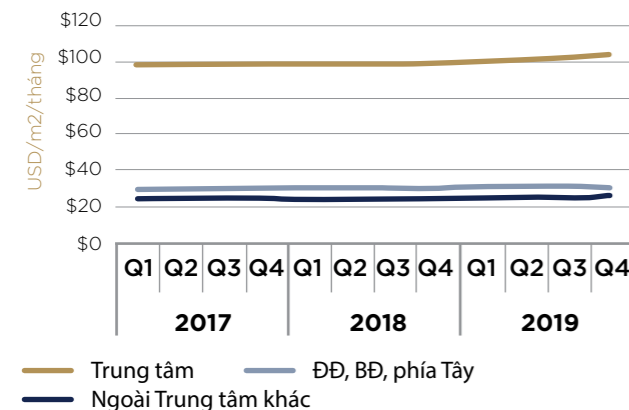


### Tỷ lệ trống

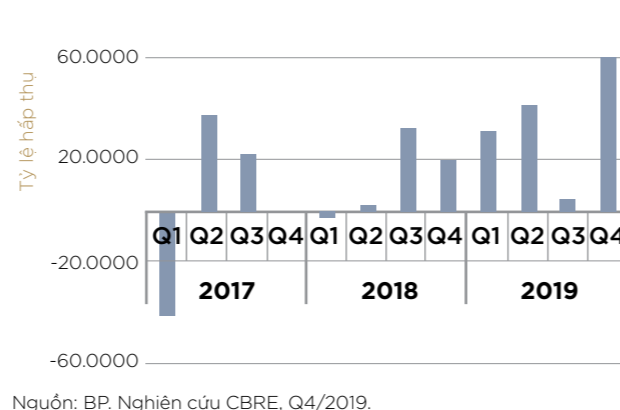


Giá thuê ổn định: Thị trường mặt bằng bán lẻ Hà Nội vẫn chứng kiến kết quả hoạt động tích cực từ tất cả các khu vực. Giá thuê ở khu trung tâm tăng 3,6% so với cuối năm 2018, đạt mức 98,1 USD/m<sup>2</sup>/tháng. Tương tự, giá thuê trung bình ở các khu vực khác cũng tăng 2% so với năm 2018, đạt 24,8 USD/m<sup>2</sup>/tháng.

### Giá chào thuê tăng rệt



### Tỷ lệ hấp thụ



Giá thuê bao gồm phí dịch vụ nhưng không bao gồm thuế. Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2019.

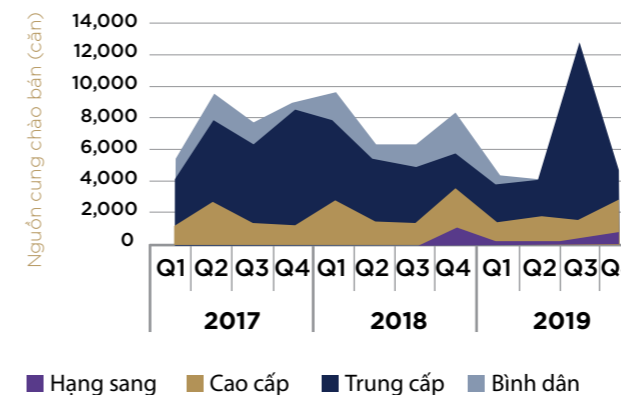
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2019.

## TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

### THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ CHUNG CƯ

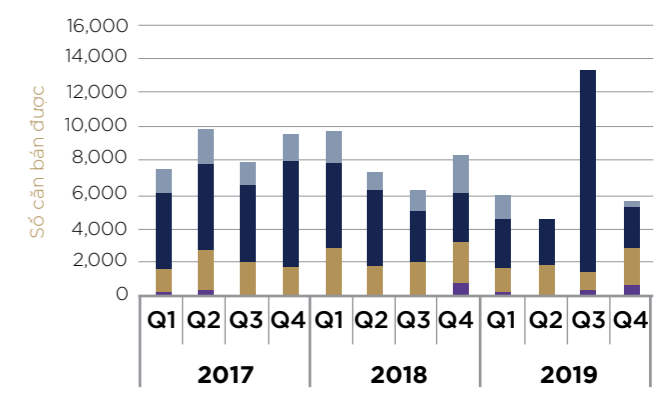
Nguồn cung mới hạn chế: Nguồn cung chào bán trong năm 2019 đạt 26.692 căn, giảm 13% so với năm 2018. Có 36 dự án được chào bán mới trong năm 2019 (so với 60 dự án trong năm 2018).

### Số căn mở bán mới



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2019.

### Số căn hộ bán

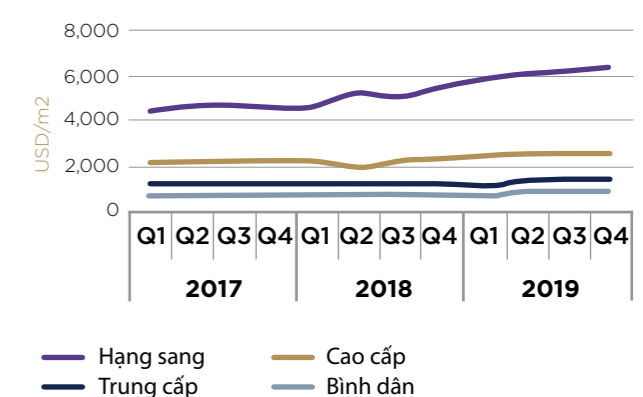


Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2019.

Nhu cầu thị trường ổn định: Lượng bán trong Quý IV/2019 giảm một nửa so với Quý VI/2018. Hàng tồn kho được hấp thụ dần khoảng 800 - 1.000 căn mỗi quý. Tổng lượng tiêu thụ cho cả năm 2019 đạt 29.874 căn, chỉ giảm 5% so với năm trước do nguồn cung giảm.

Giá bán tăng cao: Nhờ nguồn cung hạn chế và nhu cầu cao, thị trường đã thiết lập mặt bằng giá mới đạt mức 1.902 USD/m<sup>2</sup>, tăng 10% so với năm trước.

### Giá sơ cấp



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2019.





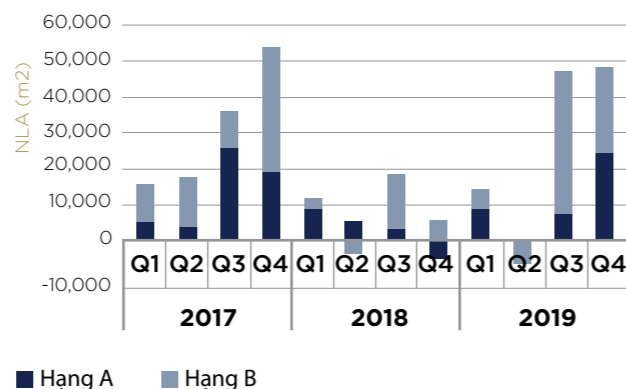
### THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Nguồn cung dồi dào: Vào cuối năm 2019, tổng diện tích cho thuê của thị trường văn phòng Hạng A và Hạng B tại TP. Hồ Chí Minh đạt 1.357.114 m<sup>2</sup>. Nguồn cung văn phòng Hạng A tăng đáng kể với mức tăng 16% so với cùng kì năm ngoái và Hạng B tăng 12%.

Nhu cầu lớn từ thị trường: Tỷ lệ trống trung bình toàn thị trường của Hạng A và B vẫn giữ ở mức khả quan là dưới 10%. Tại khu trung tâm, diện tích trống còn lại cho phân khúc Hạng A chỉ còn 3% và diện tích trống của đa số tòa nhà Hạng B là dưới 1%.

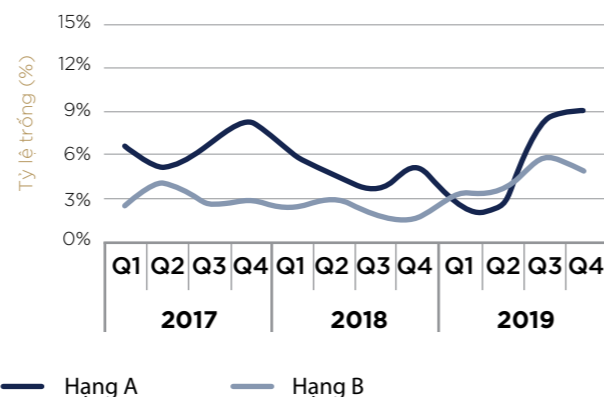
Giá thuê ổn định: Giá thuê Hạng A toàn thành phố ghi nhận 45,15 USD/m<sup>2</sup>/tháng, giảm 2,7% so với năm trước do ảnh hưởng của tòa nhà mới khu ngoài trung tâm có mức giá thuê bằng 50%-60% so với khu trung tâm. Giá thuê Hạng B tiếp tục tăng mạnh hơn so với giá Hạng A.

### Diện tích hấp thụ mới



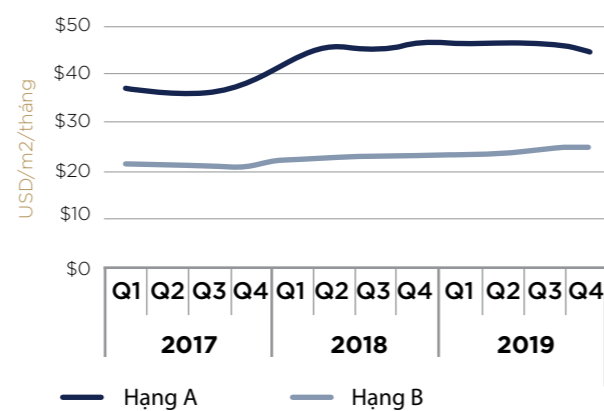
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2019.

### Tỷ lệ trống



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2019.

### Giá chào thuê

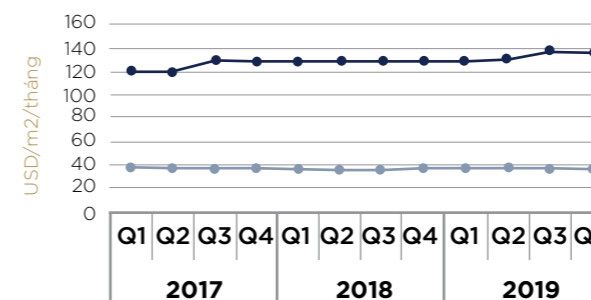


Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2019.

### THỊ TRƯỜNG SÀN THƯƠNG MẠI CHO THUÊ

Tỷ lệ lấp đầy được cải thiện: Tại khu trung tâm, tỷ lệ trống trong hai năm nay vẫn duy trì tại mức thấp dưới 4% và đạt 1,6% tính đến cuối năm 2019, giảm 1,8% so với năm ngoái. Tại khu ngoài trung tâm, mặc dù nguồn cung tăng, tỷ lệ trống giảm 0,9% so với năm ngoái và đạt mức 8,1% cuối năm 2019.

### Giá chào thuê

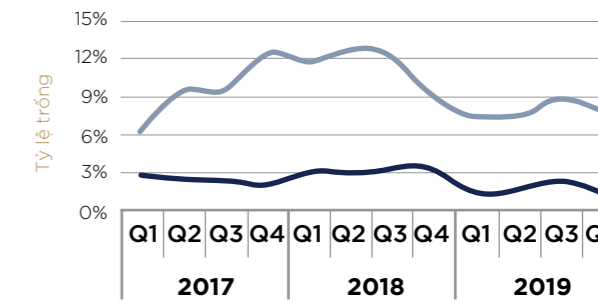


— Giá chào thuê khu trung tâm  
— Giá chào thuê khu ngoài trung tâm

Giá chào thuê trung bình của các cửa hàng boutique, chưa tính thuế và phí dịch vụ.

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2019.

### Tỷ lệ trống, Bán lẻ



— Tỷ lệ trống khu trung tâm  
— Tỷ lệ trống khu ngoài trung tâm

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2019.

Giá thuê ổn định: Trung bình, giá thuê khu trung tâm tăng 5,8% so với năm ngoái và đạt mức 135,5 USD/m<sup>2</sup>/tháng. Tại khu ngoài trung tâm, giá thuê ổn định tại mức 35,7 USD/m<sup>2</sup>/tháng.





Triển vọng kinh tế 2020



Năm 2019 hầu hết các nền kinh tế lớn trên thế giới đều đối mặt nguy cơ rủi ro tăng cao do cuộc chiến tranh thương mại Mỹ - Trung và điều này khiến cho triển vọng năm 2020 càng thêm bất ổn, đặc biệt trong bối cảnh dịch viêm đường hô hấp cấp Covid-19 đang lan rộng trên toàn cầu.

Tính đến 27/03/2020, tình hình diễn biến của dịch bệnh trên thế giới và Việt Nam vẫn diễn ra theo xu hướng phức tạp và nguy hiểm: Dịch bệnh đã lan rộng khắp thế giới với hơn 500.000 người nhiễm bệnh và trên 24.000 người chết. Để hạn chế sự lây lan của dịch bệnh, rất nhiều quốc gia trên thế giới đã thực hiện các hình thức phong tỏa với tổng số người bị hạn chế đi lại là gần 3 tỷ người.

Tại Việt Nam, dịch bệnh đã chuyển sang giai đoạn thứ 3 rất nguy hiểm với số người nhiễm bệnh đã được xác nhận là 153 người, trên 1.600 người nghi nhiễm và gần 50.000 người bị cách ly để theo dõi. Để chặn nguy cơ lây lan và bùng phát dịch bệnh, ngày 26/03/2020, Chính phủ đã có thông báo về các biện pháp hạn chế hoạt động kinh doanh và đi lại trên phạm vi cả nước từ 0h ngày 28/03/2020. Các thành

phố lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Hải Phòng ... đang triển khai các biện pháp mạnh mẽ nhằm hạn chế sự lây nhiễm của dịch bệnh.

Theo kịch bản tăng trưởng kinh tế Việt Nam 2020 được dự báo tương ứng giả thiết dịch COVID -19 được khống chế trong quý II/2020 thì mức tăng trưởng GDP chỉ đạt tối đa 5%.

Dự báo về thị trường bất động sản nhà ở năm 2020, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA) cho rằng, lượng dự án bất động sản đủ điều kiện đưa sản phẩm vào thị trường sẽ giảm mạnh bởi ở cả thành phố Hà Nội, thành phố HCM và nhiều địa phương khác vẫn chưa cho thấy động thái cải thiện xem xét phê duyệt cấp phép cho các dự án bất động sản mới. Nguồn cung khan hiếm sẽ tạo ra cuộc cạnh tranh khốc liệt giữa các doanh nghiệp bất động sản. Sự thanh lọc thị trường sẽ tiếp tục diễn ra rất mạnh, thị trường chỉ còn tồn tại những doanh nghiệp bất động sản lớn mạnh, có tiềm năng thực sự.

Tuy nhiên, vì yếu tố dịch bệnh COVID - 19 đã và đang ngày càng diễn biến phức tạp, năm 2020 sẽ

là một năm đầy khó khăn và thách thức đối với nền kinh tế vĩ mô nói chung và thị trường bất động sản nói riêng.

Trong trường hợp dịch bệnh được khống chế trong quý II, giai đoạn khắc phục hậu quả để phục hồi thiệt hại của nền kinh tế cũng phải mất ít nhất 6 tháng - tức là kéo dài đến hết năm 2020. Mức tăng trưởng GDP sẽ không được như kỳ vọng, doanh thu các ngành đều giảm. Nhu cầu đầu tư để sở hữu bất động sản của người dân cũng sẽ sụt giảm mạnh, giá bán căn hộ chung cư bị kéo xuống thấp, thị trường bất động sản bị ảnh hưởng nặng nề.

Long Giang Land cũng sẽ không tránh khỏi tác động tiêu cực của những yếu tố khách quan nêu trên. Tuy nhiên, 2020 là năm bắt đầu chu kỳ phát triển mới của Công ty, theo đó Long Giang Land sẽ 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 sẽ được hạn chế một phần.

PHÂN TÍCH SWOT

ĐIỂM MẠNH

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. Quỹ 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. Nguồn vốn CSH của Công ty đã được bổ sung và tăng mạnh trong giai đoạn vừa qua, đạt trên 750 tỷ 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. Nhóm Công ty Long Giang đã hoàn thành việc cơ cấu tổ chức theo hướng chuyên nghiệp với chuỗi giá trị khép kín trong lĩnh vực bất động sản, hỗ trợ toàn diện cho hoạt động của Công ty;
7. 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;
8. 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.

ĐIỂM YẾU

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. Quỹ 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;
5. Việc chậm ứng dụng các tiến bộ KH&CN trong quản lý điều hành làm giảm hiệu quả hoạt động của Công ty.

CƠ HỘI

1. Việt Nam đang có tốc độ tăng trưởng kinh tế ổn định, tỉ lệ người nước ngoài đến nghỉ dưỡng, mua và đầu tư BĐS tại Việt Nam ngày càng tăng, đặc biệt là từ Hàn Quốc, Trung Quốc, Nhật Bản, phù hợp với các nhóm sản phẩm mà Long Giang Land đang phát triển;
2. Thị trường bất động sản sẽ tiếp tục phát triển tích cực và gia nhập sâu rộng hơn nữa: nhiều chính sách đổi mới, mặt bằng lãi suất ổn định, dòng vốn trong và ngoài nước tiếp tục chảy vào thị trường. Sức nóng của thị trường BĐS đang lan về các địa phương khác ngoài Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Nha Trang;
3. Việt Nam đang trong cơ cấu dân số vàng và bước vào thời kỳ công nghệ 4.0, số lượng Công ty mới thành lập (start-up) tăng lên nhanh chóng. Từ đó dẫn đến nhu cầu văn phòng làm việc sẽ liên tục được duy trì ở mức cao trong dài hạn;
4. Thu nhập bình quân đầu người tại các thành phố lớn ngày càng cải thiện: Theo Báo cáo Việt Nam 2035 do Chính phủ Việt Nam và Ngân hàng Thế giới đã công bố, mục tiêu năm 2035 Việt Nam sẽ trở thành quốc gia có thu nhập trung bình cao, đạt 10.000 USD/người/năm. 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;
5. Nguồn cung của thị trường bất động sản có sự suy giảm, tạo thuận lợi cho các dự án mới của Công ty;
6. Sự phân hoá trên thị trường bất động sản ngày càng rõ nét, tạo cơ hội cho các doanh nghiệp hoạt động chuyên nghiệp, chiến lược hợp lý và tài chính vững vàng.

THÁCH THỨC

1. Dịch bệnh COVID - 19 đang lan rộng ra toàn thế giới và diễn biến phức tạp, đe dọa đến sự phát triển của nền kinh tế, thị trường bất động sản và hoạt động của Công ty.
2. Quỹ 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;
3. 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;
4. 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;
5. Thị trường BĐS thay đổi rất nhanh, đặc biệt trong phân khúc các căn hộ chung cư cao cấp; nguồn cung tăng hàng loạt ở phân khúc trung và cao cấp của các chủ đầu tư đã có tên tuổi và những chủ đầu tư mới gia nhập thị trường;
6. Ngân hàng Nhà nước tiếp tục siết tín dụng vào thị trường bất động sản, lãi suất có xu hướng tăng.



## 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:



### VỀ MẶT PHÁT TRIỂN DỰ ÁN BĐS

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 của mảng xây dựng 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, hoàn thiện chuỗi giá trị khép kín cho Long Giang Land.



### VỀ MẶT TÀI CHÍNH

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 bán hàng để tận dụng được nguồn vốn của khách hàng, ngân hàng song song với nguồn vốn chủ sở hữu và tối ưu dòng tiền;

Tái cấu trúc tài sản của Công ty để tạo nguồn tốt hơn cho việc phát triển dự án;

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

Cấu trúc lại 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 ...).



### VỀ NGUỒN NHÂN LỰC

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.



### 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 đắc 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

#### » Tiết kiệm năng lượng

- Thiết kế toà nhà luôn tận dụng tối đa ánh sáng và gió tự nhiên;
- Giảm lượng nhiệt xâm nhập vào toà 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%;
- Long Giang Land luôn 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;
- Long Giang Land 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 của Long Giang Land đều có nhiều cây xanh, góp phần điều hoà không khí và hấp thụ CO<sub>2</sub>, giảm hiệu ứng nhà kính.

#### Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường:

- Long Giang Land luôn 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 Park 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.

### 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: 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 và 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:



- Để hạn chế những rủi ro mà dịch bệnh COVID - 19 mang lại, Ban Giám đốc Long Giang Land đã chủ động theo dõi tình hình dịch bệnh, dự đoán trước các khó khăn thách thức trong năm 2020 để đề ra kế hoạch ứng phó phù hợp. 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.
- 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.

### 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.
- 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 sẽ 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 sẽ gây ra một số khó khăn nhất định trong việc tiếp cận nguồn vốn để triển khai dự án. Thủ tục vay vốn cũng sẽ 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, tình trạng nợ xấu trong lĩnh vực bất động sản vẫn còn ẩn chứa nhiều rủi ro, vấn đề nguồn vốn vẫn là thách thức lớn, khung giá đất tăng, vấn đề đền bù giải toả mặt bằng, các thủ tục hành chính chậm và phức tạp nên thời gian phát triển dự án để 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.
- Công ty cũng đã chủ động tìm kiếm các đối tác tiềm năng giàu kinh nghiệm với năng lực tài chính mạnh để hỗ trợ về kỹ thuật, công nghệ và nguồn tài chính trung dài hạn, giảm áp lực đi vay. Thêm vào đó, Long Giang Land sẽ xem xét những giải pháp huy động vốn khác như phát hành trái phiếu Công ty... chuẩn bị nguồn vốn dồi dào cho các quỹ đất mới.

### 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 Tập đoàn. Các phương

thức tấn công thông 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.

### 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 không ngắn, 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, 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.



CHƯƠNG **II**

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

- 56 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019
- 64 Tổ chức và nhân sự
- 72 Tình hình đầu tư & tình hình thực hiện các dự án
- 86 Tình hình tài chính
- 92 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu





# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019

## TỔNG QUAN



Năm 2019, thị trường bất động sản gặp khó khăn và suy giảm ở hầu hết các phân khúc. Tuy nhiên, mặc dù bị ảnh hưởng do bối cảnh khó khăn chung của thị trường, Long Giang Land cũng đã ghi nhận được nhiều kết quả đáng kể trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Công ty đã hoàn tất công tác bán hàng dự án Rivera Park Hà Nội. Dự án tiếp tục được khách hàng tin tưởng, đón nhận và đánh giá cao, khẳng định được chỗ đứng vững chắc trên thị trường. Doanh thu hợp nhất và lợi nhuận hợp nhất sau thuế lần lượt đạt 1.284 và 69 tỷ đồng, tương đương 99% và 58% kế hoạch của năm 2019. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) đạt 1.095 VND/CP.

Để chuẩn bị cho giai đoạn phát triển tiếp theo, Long Giang Land đã hoàn thành việc mua lại 40% cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long, qua đó sở hữu 1 dự án mới với quy mô gần 12.000m<sup>2</sup> đất tại thành phố Hạ Long. Ngoài ra, Công ty cũng đã triển khai và hoàn thành hàng loạt thủ tục quan trọng để có thể khởi công các dự án mới tại Hà Nội, Phan Thiết và Cần Thơ, đảm bảo nền tảng để

xây dựng Long Giang Land trở thành một trong số những nhà phát triển bất động sản uy tín nhất với chuỗi dự án mang thương hiệu Rivera trải dài tại khắp các thành phố lớn trên địa bàn cả nước.

Song song với công tác kinh doanh và phát triển dự án mới, việc hoàn thiện hệ thống quản trị điều hành cũng là một trong số những mối quan tâm hàng đầu của Công ty. Long Giang Land cùng với các Công ty trong nhóm Công ty Long Giang đã cơ bản hoàn tất quá trình tái cơ cấu, từ các Công ty hoạt động trên nhiều lĩnh vực nhưng còn chồng chéo và thiếu sự liên kết chặt chẽ chuyển sang mô hình tập đoàn với chuỗi giá trị khép kín trong lĩnh vực bất động sản.

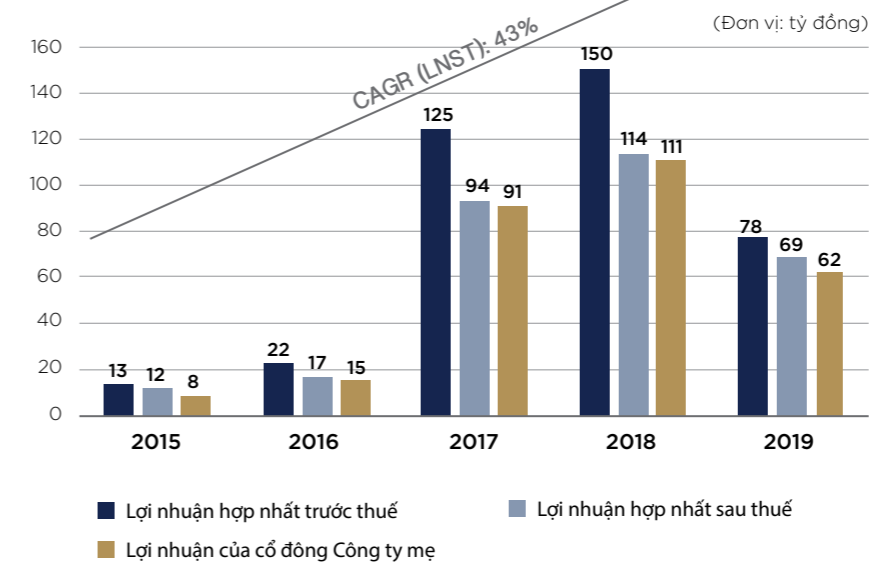
Công ty cũng đã hoàn thành việc rà soát, nâng cấp chất lượng hệ thống tài liệu quản trị nội bộ với việc đưa vào áp dụng Quy chế quản trị nội bộ, Cẩm nang văn hóa doanh nghiệp... phiên bản 2019. Với hoạt động đào tạo nội bộ được duy trì thường xuyên, chất lượng nguồn nhân sự cũng đã được nâng cấp thêm một bậc, phù hợp với định hướng phát triển trong giai đoạn mới.

## KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH SO VỚI CÙNG KỲ NĂM 2018 (THEO BCTC HỢP NHẤT)

(Đơn vị: tỷ đồng)

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018	% Thực hiện 2019 so với 2018
1	Doanh thu thuần	1.284	1.173	109%
2	Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	78	150	52%
3	Lợi nhuận hợp nhất sau thuế	69	114	61%
4	Lợi nhuận của cổ đông Công ty mẹ	62	111	56%
5	EPS (VND/CP)	1.095	2.412	45%

### Lợi nhuận giai đoạn 2015-2019



### So với năm 2018:

- » Doanh thu thuần hợp nhất năm 2019 tăng 111 tỷ đồng tương đương 9% và đạt 1.284 tỷ đồng, cơ bản hoàn thành kế hoạch năm.
- » Lợi nhuận sau thuế hợp nhất giảm 45 tỷ đồng, tương ứng 39% và đạt 69 tỷ đồng, hoàn thành 58% kế hoạch năm.
- » Lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ giảm 49 tỷ đồng, tương ứng 44% và đạt 62 tỷ đồng.



## KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH CÔNG TY MẸ SO VỚI KẾ HOẠCH NĂM 2019 (THEO BCTC HỢP NHẤT)

(Đơn vị: tỷ đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện năm 2019	% Hoàn thành kế hoạch năm
1	Doanh thu thuần	1.400	1.338	96%
2	Lợi nhuận trước thuế	150	103	69%
3	Lợi nhuận sau thuế	125	88	70%

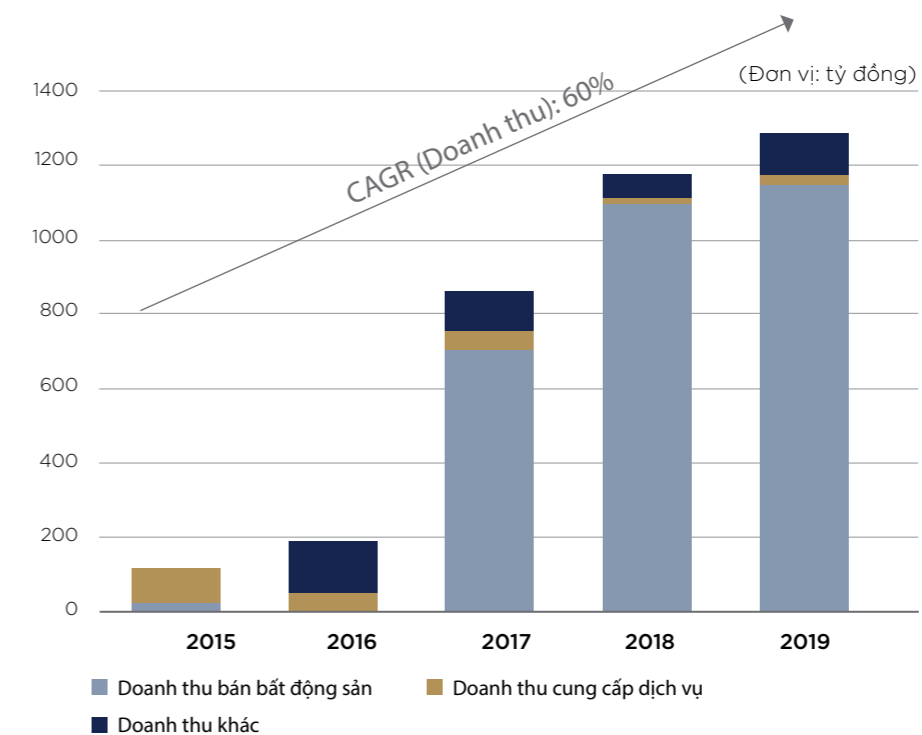
Năm 2019, doanh thu thuần công ty mẹ đạt 1.338 tỷ đồng và hoàn thành 96% kế hoạch năm. Trong đó doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 1.202 tỷ đồng, chiếm 87% tổng doanh thu và tương đương so với năm 2018. Lợi nhuận sau thuế đạt 88 tỷ đồng tương ứng hoàn thành 70% kế hoạch năm.

Trong năm Công ty đã tập trung nguồn lực để hoàn thiện, bàn giao các căn hộ còn lại và phân diện tích thương mại văn phòng dự án Rivera Park Hà Nội cho khách hàng, hoàn thành chỉ tiêu bán hàng của dự án. Công ty đã cơ bản hoàn thành kế hoạch doanh thu đã đề ra, tuy nhiên chưa hoàn thành mục tiêu lợi nhuận do các nguyên nhân: Thị trường căn hộ chung cư cao cấp tại khu vực cạnh tranh gay gắt, do đó đã đẩy chi phí bán hàng Dự án Rivera Park Hà Nội tăng mạnh; Biên lợi nhuận phân diện tích thương mại - văn phòng chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội là hẹp.

Dự kiến năm 2020, Công ty sẽ hoàn thành dứt điểm công tác thu hồi công nợ 2 dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, đồng thời khởi công 2 dự án mới tại Hạ Long và Cần Thơ, từ đó mang lại dòng tiền ổn định cho giai đoạn tiếp theo.



## CƠ CẤU DOANH THU VÀ TĂNG TRƯỞNG QUA CÁC NĂM (THEO BCTC HỢP NHẤT)



### Cơ cấu doanh thu và tăng trưởng hai năm gần nhất (theo BCTC)

(Đơn vị: tỷ đồng)

STT	Lĩnh vực	Năm 2018	Năm 2019	Tăng trưởng
1	Doanh thu bán bất động sản	1.095	1.137	4%
2	Doanh thu cung cấp dịch vụ	12	21	75%
3	Doanh thu khác	66	126	91%
4	Tổng cộng	1.173	1.284	9%

Năm 2019, doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ hợp nhất của Long Giang Land vẫn duy trì được đà tăng trưởng, đạt 9% tương đương 1.284 tỷ đồng. Trong đó doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản tăng trưởng 4%, đạt 1.137 tỷ đồng.

Cơ cấu doanh thu năm 2019 so với 2018 vẫn cho thấy chiến lược phát triển tập trung chủ yếu vào mảng kinh doanh bất động sản với việc doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm 89% tổng doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

Trong giai đoạn từ 2015 – 2019, tỷ lệ tăng trưởng lũy kế hàng năm doanh thu hợp nhất đạt 60%.



## THUẬN LỢI VÀ KHÓ KHĂN CỦA CÁC MẢNG SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH



### Kinh doanh bất động sản

#### THUẬN LỢI:

- Tiến độ bán hàng dự án Rivera Park Hà Nội trong năm 2019 thuận lợi, doanh thu được ghi nhận trong năm;
- Uy tín của Công ty với các tổ chức tín dụng, các nhà thầu, nhà cung cấp vẫn được duy trì;
- Công ty nhận được sự hỗ trợ có hiệu quả từ các Công ty trong nhóm Công ty Long Giang;
- Uy tín và thương hiệu của Công ty với đối tác và khách hàng được khẳng định sau 2 dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn;
- Bộ máy nhân sự của Công ty được tổ chức lại theo hướng tinh gọn từ 01/07/2019;
- Nhóm Công ty Long Giang đã hoàn thành việc cơ cấu tổ chức theo hướng chuyên nghiệp từ 01/07/2019;
- Nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty đã được bổ sung và tăng mạnh trong giai đoạn vừa qua, đạt trên 750 tỷ;
- Thị trường bất động sản tiếp tục phân hoá theo hướng tạo cơ hội cho các doanh nghiệp hoạt động chuyên nghiệp;
- Việt Nam được hưởng lợi trong quá trình dịch chuyển đầu tư từ Trung Quốc sang thị trường mới nổi khác;
- Sức nóng thị trường bất động sản đang lan về các địa phương khác ngoài Hà Nội, TP. HCM như: Hạ Long (Quảng Ninh), Cần Thơ.

#### KHÓ KHĂN:

- Các chính sách trong lĩnh vực đầu tư còn chưa đồng bộ, việc giải quyết thủ tục đầu tư là rất chậm;
- Ngân hàng Nhà nước tiếp tục siết tín dụng vào thị trường BĐS, lãi suất có xu hướng tăng;
- Thị trường chứng khoán tiếp tục lình xình quanh mức 950 điểm, ảnh hưởng đến việc huy động vốn từ thị trường chứng khoán;
- Các tranh chấp trong các khu chung cư tiềm ẩn bất ổn xã hội, giảm niềm tin của khách hàng với các chủ đầu tư dự án bất động sản;
- Hệ thống quản trị của Công ty vẫn chậm được hoàn thiện so với yêu cầu phát triển;
- Nguồn nhân lực có chất lượng cao của Công ty còn hạn chế, đặc biệt là các cán bộ lãnh đạo và cán bộ quản lý;
- Môi trường văn hóa doanh nghiệp của Công ty chậm được cải thiện, hạn chế việc thu hút nhân sự có chất lượng cao;
- Việc chậm ứng dụng các tiến bộ khoa học công nghệ trong quản lý, điều hành làm giảm hiệu quả hoạt động của Công ty;
- Việc tiếp cận quỹ đất còn khó khăn, tích lũy quỹ đất của Công ty chưa tương xứng với tiềm năng;
- Công ty vẫn chưa xây dựng được một chiến lược phát triển cụ thể, hạn chế việc khai thác tiềm năng;
- Thị trường bất động sản tiếp tục cạnh tranh gay gắt đặc biệt trong phân khúc các căn hộ chung cư cao cấp;
- Việc đầu tư chưa thích đáng cho công tác quan hệ cổ đông làm ảnh hưởng đến giá và thanh khoản cổ phiếu;
- Áp lực trả nợ tiền vay ngân hàng của Công ty tăng cao trong khi việc tạm ứng Lô C dự án Rivera Park Sài Gòn bị chậm.



### Thi công xây lắp: Long Giang E&C Công ty liên kết của Long Giang Land

#### THUẬN LỢI:

- Công ty Long Giang E&C đã hoàn thành cơ cấu tổ chức và bắt đầu triển khai hoạt động theo hướng tổng thầu thiết kế và thi công;
- Công ty đã cơ bản hoàn thành công tác chuẩn bị thi công 2 dự án mới;
- Công ty đã hoàn thành thi công toàn bộ các hạng mục còn lại của dự án Rivera Park Hà Nội, bàn giao các căn hộ cho khách hàng;
- Các kênh thông tin về đấu giá, đấu thầu đối với các công trình, dự án được công khai để các doanh nghiệp vừa và nhỏ có điều kiện tiếp cận thông tin sớm hơn.

#### KHÓ KHĂN:

- Năm 2019 là năm khó khăn với xây dựng cơ sở hạ tầng;
- Tín dụng BĐS/Xây dựng bị đưa vào lộ trình siết chặt để tránh rủi ro cho nền kinh tế;
- Công ty chưa áp dụng công nghệ mới trong công tác thiết kế và trong thi công nhà cao tầng;
- Thị trường xây dựng tiếp tục cạnh tranh gay gắt, phân hóa theo hướng chuyên nghiệp;
- Hệ thống các nhà thầu phụ, nhà cung cấp của Công ty chưa hoàn toàn đáp ứng nhu cầu;
- Năng lực tìm kiếm công việc bên ngoài của Công ty còn hạn chế.



### Dịch vụ quản lý bất động sản: Rivera Homes Công ty liên kết của Long Giang Land

#### THUẬN LỢI:

- Chất lượng xây dựng, thiết kế tòa nhà là tương đối tốt và thuận lợi cho công tác QLTN;
- Công ty tạo được thiện cảm và mối quan hệ tương đối tốt với cư dân và BQT;
- Công ty tự tổ chức tuyển dụng và cung cấp dịch vụ An ninh - Làm sạch, tạo được sự ổn định hơn so với nhà cung cấp ngoài;
- Định hướng của Công ty về cung cấp chất lượng dịch vụ QLTN phù hợp với thị hiếu thị trường;
- Các chính sách của Công ty hỗ trợ kịp thời người lao động phát huy hiệu quả trong công việc;
- Đội ngũ nhân viên trẻ, nhiệt tình, nhiều tiềm lực để đào tạo và phát huy năng lực;
- Công ty xây dựng được các điểm nhấn riêng trong dịch vụ QLTN: kết nối cộng đồng, chăm sóc khách hàng... ;
- Kết quả khảo sát ý kiến cư dân/ khách thuê TMVP hàng quý đạt kết quả tốt: > 85% hài lòng về dịch vụ Quản lý tòa nhà;
- Các chương trình, sự kiện kết nối cộng đồng của Công ty được đông đảo cư dân đón nhận tích cực.

#### KHÓ KHĂN:

- Hệ thống quản trị doanh nghiệp chưa hoàn thiện: Quy chế - Tiêu chuẩn - Quy trình - Hướng dẫn công việc - Biểu mẫu;
- Thiếu các vị trí CBQL tại các Ban QLTN: GE Ban/ Trưởng Bộ phận kỹ thuật tòa nhà;
- Chất lượng nhân sự hiện tại còn yếu so với yêu cầu cao về chất lượng quản lý tòa nhà;
- Chưa xây dựng được hệ thống kiểm soát chất lượng hiệu quả;
- Chưa ứng dụng công nghệ trong công tác QLTN, quản trị doanh nghiệp;
- Công tác quản lý chi phí về nhân sự, năng lượng còn hạn chế;
- Tổ chức đội ngũ an ninh còn chưa ổn định;
- Công tác QLTN Rivera Park Hà Nội được thực hiện song song với quá trình hoàn thiện căn hộ gây ảnh hưởng tới chất lượng dịch vụ;
- Chưa xây dựng tốt quan hệ với cơ quan chính quyền địa phương: Công an, phòng cháy chữa cháy, thuế... ;
- Chưa cung cấp đủ dịch vụ tiện ích đáp ứng nhu cầu của cư dân: Gym, giặt là, làm sạch căn hộ...





## Đầu tư và khai thác bất động sản thương mại và du lịch: Rivera Invest Công ty liên kết của Long Giang Land

### THUẬN LỢI:

- Hai tòa nhà Rivera Park Sài Gòn, Rivera Park Hà Nội đều tọa lạc tại các vị trí tương đối đắc địa, với mật độ dân cư cao và sầm uất, thuận lợi cho giao thông cũng như kết nối đến các khu vực khác của thành phố, chất lượng được khách hàng đánh giá cao;
- Nhóm Công ty Long Giang đã hoàn thành việc cơ cấu tổ chức theo hướng chuyên nghiệp hoá hoạt động các Công ty, hỗ trợ tốt cho hoạt động của Rivera Invest;
- Công ty đã hoàn thành việc cơ cấu lại tổ chức theo hướng là 1 Công ty BĐS thương mại chuyên nghiệp từ 01/07/2019;
- Công ty đã tích lũy được kinh nghiệm quản lý 2 tòa nhà 173 Xuân Thủy và Rivera Park Sài Gòn;
- Dự án Rivera Park Hà Nội bàn giao đưa vào sử dụng hỗ trợ cho công tác kinh doanh của tòa nhà Rivera Park Hà Nội;
- Nhu cầu thuê diện tích thương mại văn phòng tại các vị trí tốt vẫn ở mức cao.

### KHÓ KHĂN:

- Đường Vũ Trọng Phụng chưa hoàn thành mở rộng theo kế hoạch đã ảnh hưởng đến việc kinh doanh của tòa nhà Rivera Park Hà Nội;
- Công ty chưa thiết lập được mối quan hệ tốt với đối tác kinh doanh: Công ty tư vấn, môi giới bất động sản...;
- Bộ máy nhân sự Công ty vẫn còn mỏng, thiếu nhân sự cấp cao, cấp trung và chưa hoàn thiện;
- Mối quan hệ với BQT các tòa nhà có diễn biến phức tạp, ảnh hưởng đến công tác kinh doanh;
- Một số khách hàng có năng lực kinh doanh hạn chế nên có nhu cầu giảm giá hoặc thanh lý hợp đồng thuê;
- Công tác phối hợp và quản lý đơn vị quản lý vận hành vẫn còn tồn tại một số bất cập;
- Địa bàn hoạt động của Công ty rộng dẫn đến giảm hiệu quả công tác quản lý điều hành.





# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

## GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BĐH	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu LGL	Ghi chú
1	Nguyễn Mạnh Hà	Quyền Tổng Giám đốc	Từ 08/07/2019 đến 31/12/2019	0,05%	Bổ nhiệm Tổng Giám đốc kể từ ngày 01/01/2020
2	Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Từ 08/07/2019 đến nay	0,05%	Miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng ngày 08/07/2019
3	Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	Từ 08/07/2019 đến nay	2,62%	
4	Đặng Thị Loan	Kế toán trưởng	Từ 08/07/2019 đến nay	0,016%	



Ông **Nguyễn Mạnh Hà**  
Quyền 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 ECHE-VERRIA - 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 08/07/2019, Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang thông qua việc Miễn nhiệm, bổ nhiệm một số nhân sự cấp cao của Công ty như sau:

- » Miễn nhiệm chức vụ Quyền Tổng Giám đốc đối với Bà Nguyễn Thị Thanh Hà kể từ ngày 08/07/2019.
- » Bổ nhiệm Ông Nguyễn Mạnh Hà - Phó Tổng Giám đốc Công ty giữ chức vụ Quyền Tổng Giám đốc từ ngày 08/07/2019.
- » Bổ nhiệm Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh - Kế toán trưởng Công ty giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc từ ngày 08/07/2019, miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng kể từ ngày 08/07/2019.
- » Bổ nhiệm Ông Lê Quốc Trung giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc từ ngày 08/07/2019.
- » Bổ nhiệm Bà Đặng Thị Loan giữ chức vụ Kế toán trưởng từ ngày 08/07/2019.

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. Thành viên HĐQT, Giám đốc Công ty CP TMDV Nghĩa Đô 2. 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	

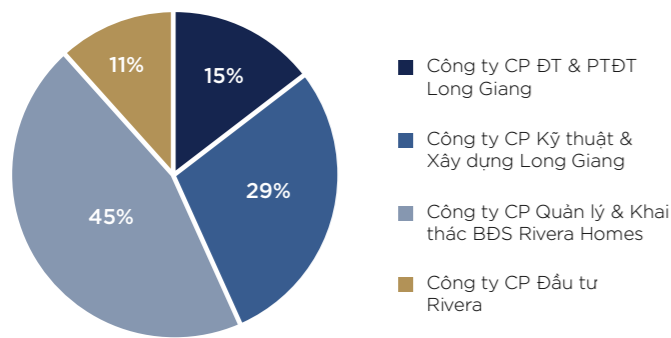


## NHÂN SỰ

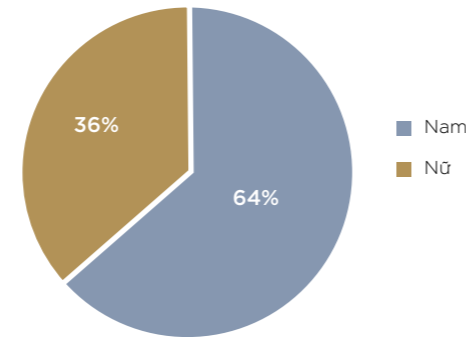
### Thống kê nhân sự

Nhân sự nhóm Công ty Long Giang đến 31/12/2019 là **245** người, trong đó:

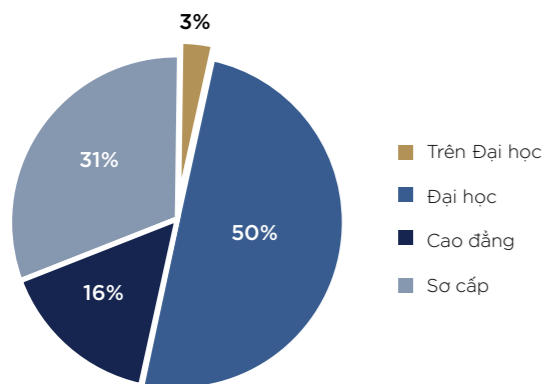
Cơ cấu nhân sự nhóm Công ty Long Giang (đơn vị:%)



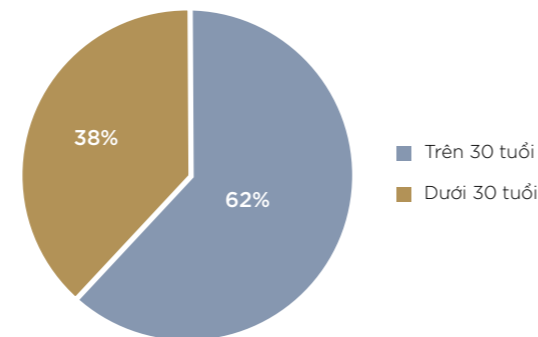
Tỷ lệ lao động theo giới tính (đơn vị:%)



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



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



**Năm 2019** tiếp tục là một năm nhóm Công ty 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. Tổng số lượng CBCNV vì thế có sự điều giảm tương đối so với năm 2018. 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.

- 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 152 người, chiếm 62% tổng số nhân sự nhóm Công ty Long Giang. Tỷ lệ nhân sự trẻ có năng lực tiếp tục được gia tăng thêm 8% so với năm 2018 - đạt tỷ lệ 38%, phù hợp với chủ trương và mục tiêu trẻ hóa đội ngũ nhân sự Công ty.

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

- Tính đến 31/12/2019, tổng số CBNV của nhóm Công ty Long Giang đạt 245 người, giảm 20% so với năm 2018, 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 63,7%.

### 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 2019.





» 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.

### 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 2019 của Long Giang Land và các Công ty trong nhóm Long Giang.

• Năm 2019, 100% cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý đã tham gia khóa đào tạo về các kỹ năng lãnh đạo, quản lý gồm 10 buổi. 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.

• 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 lãnh đạo, 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 hàng tháng 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: 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 2019, các chính sách về lương thưởng và phúc lợi của Long Giang Land và các Công ty trong nhóm Công ty Long Giang được hoàn thiện tăng tính cạnh tranh trên thị trường, nhằm thu hút và giữ chân nhân sự có chất lượng. Mặt bằng chung thu nhập của CBNV tăng gần 18% so với năm 2018. Đây là nỗ lực lớn của Công ty trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế và thị trường bất động sản. Nhiều chính sách được xây dựng, bổ sung và kiện toàn trong năm 2019, cụ thể:

#### Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

» Quy chế lương được điều chỉnh theo tình hình thực tế tại Công ty và quy định của pháp luật.

» Xây dựng và ban hành hướng dẫn đánh giá cán bộ phiên bản 2019, đánh giá chính xác hiệu quả thực hiện công việc của từng cá nhân.

» Xây dựng và thực hiện chính sách khen thưởng như thưởng các cá nhân, tập thể hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ, thưởng kết quả hoạt động trong năm.

» Bên cạnh việc xây dựng và duy trì chính sách lương thưởng, Công ty đã xây dựng và duy trì các chế độ đãi ngộ, phúc lợi khác để kịp thời động viên cán bộ nhân viên cũng như ghi nhận những nỗ lực, đóng góp của các cá nhân, tập thể như:

• 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 khỏe tự nguyện cho cán bộ nhân viên, khi gặp vấn đề về sức khỏe sẽ được điều trị miễn phí tại các bệnh viện hàng đầu trên cả nước.

• Các cán bộ nhân viên của nhóm Công ty Long Giang được Công ty hỗ trợ kinh phí để nâng cấp trang phục, cải thiện hình ảnh và tăng tính chuyên nghiệp;

• Long Giang Land cũng đã triển khai chương trình Thưởng cổ phiếu cho các cán bộ nhân viên bao gồm 1.500.000 cổ phiếu LGL, giúp cán bộ nhân viên có điều kiện cải thiện cuộc sống của mình.

• Chương trình mua nhà tại dự án của Công ty với giá ưu đãi cũng được duy trì trong suốt năm 2019.

• Các hoạt động văn hóa, thể thao vào các sự kiện đặc biệt của Công ty được tổ chức với sự tham gia của tất cả cán bộ nhân viên.

• 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 hì, 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 2018, 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

Công ty đã tiếp tục xây dựng và củng cố những bản sắc riêng về văn hóa doanh nghiệp. Tại Long Giang, “nhân văn” là giá trị được đề cao, xuyên suốt và được thể hiện rõ trong mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:

» 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 Đầu tư Rivera

- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera là chủ sở hữu diện tích thương mại, văn phòng rộng khoảng **31.500m<sup>2</sup>** tại 3 toà nhà: Xuân Thủy Tower, Rivera Park Hà Nội, Rivera Park Sài Gòn.
- Năm 2019, Long Giang Land đã góp thêm **86.400.000.000 đồng** để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera. Vốn điều lệ hiện tại của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera là **300.000.000.000 đồng**.
- Hiện nay, Long Giang Land nắm giữ 48% số cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera.

##### » Góp vốn để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội

- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội là chủ sở hữu diện tích thương mại, văn phòng rộng **9.863 m<sup>2</sup>** tọa lạc tại khối đế tòa nhà Rivera Park Hà Nội, tại số 69 đường Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.
- Năm 2019, Long Giang Land đã góp **40.000.000.000 đồng** để góp vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội. Vốn điều lệ hiện tại của Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội là **100.000.000.000 đồng**.
- Hiện nay, Long Giang Land nắm giữ **15,2%** số cổ phần của Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (sau khi chuyển nhượng **65%**).

##### » Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội

- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội là chủ sở hữu diện tích thương mại, văn phòng rộng **9.863 m<sup>2</sup>** tọa lạc tại khối đế tòa nhà Rivera Park Hà Nội tại số 69 đường Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.
- Năm 2019, Long Giang Land đã chuyển nhượng **65%** cổ phần của Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội.

##### » Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy

- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy là chủ sở hữu khu thương mại văn phòng toà nhà Xuân Thủy Tower.
- Năm 2019, Long Giang Land đã chuyển nhượng toàn bộ **866.400 cổ phần** Công ty đang sở hữu, tương đương **19%** vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy.



#### Hoạt động M&A

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

- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May theo Việt Hưng có quyền sử dụng lô đất rộng hơn **6.000 m<sup>2</sup>** 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 theo Việt Hưng, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản - May theo Việt Hưng là **20.000.000.000 đồng**.
- Hiện nay, Long Giang Land nắm giữ **51%** số cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản - May theo Việt Hưng và dự kiến hoàn thành chủ trương mua **48%** tăng tỷ lệ sở hữu trong năm 2020.

##### » Mua lại cổ phần 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 m<sup>2</sup>** tại đường bao biển Lán Bè – Cột 8, đường Điện Biên Phủ, phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.
- Năm 2019, Long Giang Land đã mua lại **40%** cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long là **180.000.000.000 đồng**.

##### » Mua lại 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.



# CÁC DỰ ÁN CHÍNH ĐÃ VÀ ĐANG ĐẦU TƯ TRONG THỜI GIAN GẦN ĐÂY



## DỰ ÁN KHU CHUNG CƯ THÀNH THÁI - RIVERA PARK SÀI GÒN

**Vị trí dự án:**

Số 7/28 đường Thành Thái, Phường 14, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh

**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:**

Căn hộ, thương mại và văn phòng

**Quy mô dự án:**

+ Tổng diện tích đất dự án: 10.893 m<sup>2</sup>  
+ Dự án gồm: 02 tòa nhà hỗn hợp với 03 tháp cao 25 tầng có chung 02 tầng hầm, với 708 căn hộ, khoảng 9.187 m<sup>2</sup> diện tích sàn thương mại dịch vụ, văn phòng.

**Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng:**

1.337.000.000.000 đồng

**Tiến độ thực hiện dự án:**

Dự án đã hoàn thành công tác thi công và được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng từ tháng 10/2017.





## DỰ ÁN TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI, VĂN PHÒNG VÀ NHÀ Ở 69 VŨ TRỌNG PHỤNG - RIVERA PARK HÀ NỘI

### Vị trí dự án:

Số 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội

### Chủ đầu tư:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang và Công ty Cổ phần Tu bổ Di tích và Thiết bị Văn hoá Trung ương (đồng chủ đầu tư).

### Hình thức đầu tư:

Long Giang Land hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Tu bổ Di tích và Thiết bị Văn hoá Trung ương.

### Loại hình sản phẩm:

Căn hộ, thương mại và văn phòng

### Quy mô dự án:

+ Tổng diện tích đất dự án: 10.627,8 m<sup>2</sup>  
 + Dự án gồm: 02 tòa nhà hỗn hợp cao 22 tầng có chung 02 tầng hầm, với 666 căn hộ, khoảng 9.863 m<sup>2</sup> diện tích sàn thương mại dịch vụ, văn phòng.

### Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng:

1.328.000.000.000 đồng

### Tiến độ thực hiện dự án:

Hiện nay dự án đã hoàn thành công tác thi công và được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng từ tháng 6/2018.



## 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 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 m<sup>2</sup>  
 + 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 m<sup>2</sup> 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 phê duyệt bản vẽ quy hoạch 1/500: tháng 6/2020  
 + Động thổ dự án và thi công cọc thí nghiệm: tháng 7/2020  
 + Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 9/2020  
 + Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 9/2022





## 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 án:**

- + Tổng diện tích đất dự án: 6.228 m<sup>2</sup>
- + Khu nhà cao tầng gồm có: 01 tòa nhà hỗn hợp cao 28 tầng, 210 căn hộ, khoảng 6.000 m<sup>2</sup> 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 phê duyệt đồ án quy hoạch 1/500: tháng 03/2020
- + Động thổ dự án và thi công cọc thí nghiệm: tháng 6/2020
- + Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 9/2020
- + Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 9/2022



## 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 án:**

- + Tổng diện tích đất dự án: 12.404 m<sup>2</sup>
- + Khu nhà cao tầng gồm có: 01 tòa nhà hỗn hợp cao 17 tầng, 7.522 m<sup>2</sup> diện tích sàn thương mại dịch vụ, 17.084 m<sup>2</sup> diện tích sàn văn phòng, khách sạn.
- + Khu nhà thấp tầng gồm: 21 lô biệt thự cao 4 tầng.

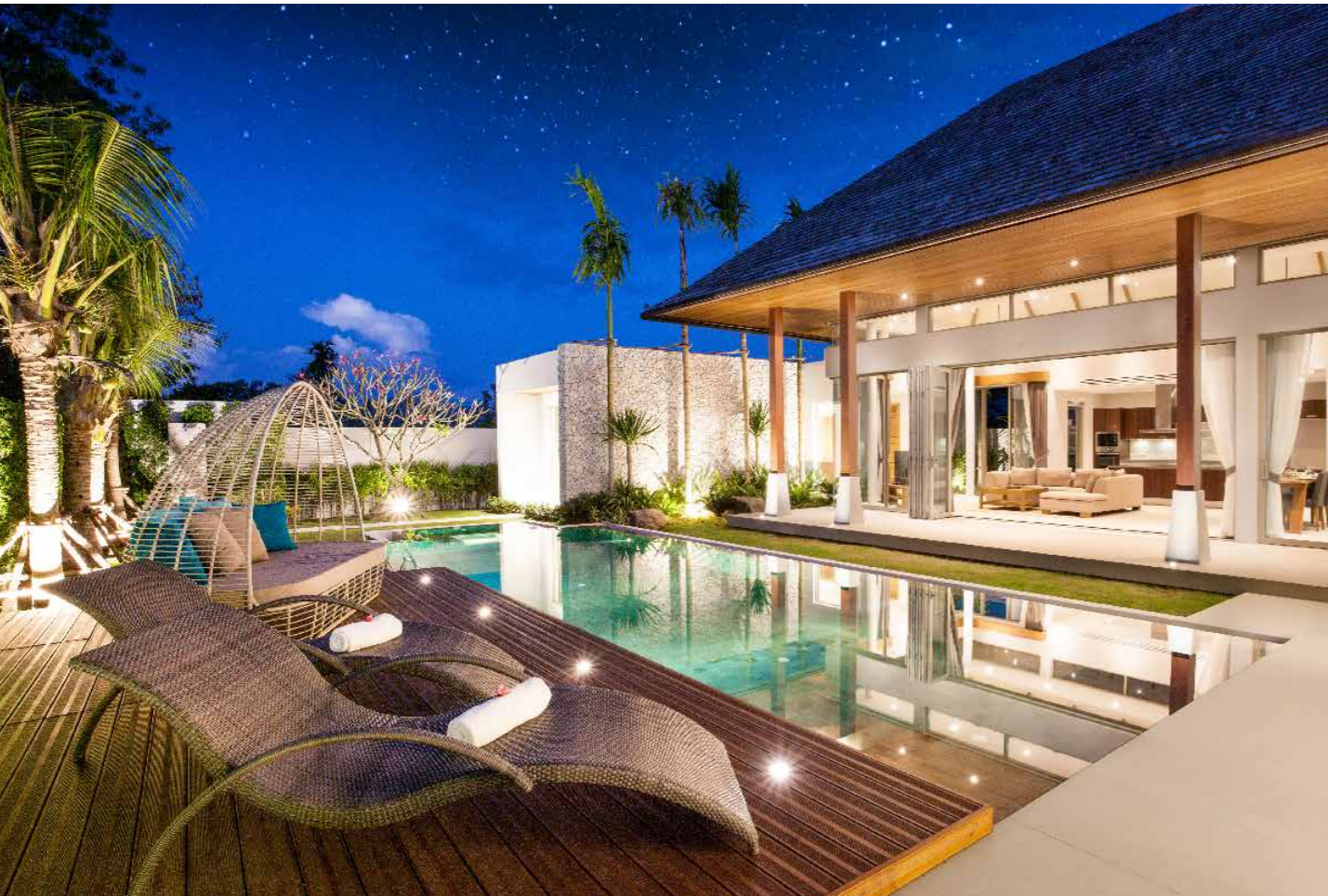
**Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng:**

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 8/2020
- + Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 6/2021
- + Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 6/2023





**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 m<sup>2</sup>  
+ 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 m<sup>2</sup>

---

**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 9/2020  
+ Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 03/2021  
+ Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 03/2023



**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 m<sup>2</sup>  
+ Dự án gồm 01 tòa nhà hỗn hợp với 02 tháp cao 25 tầng, 29.600m<sup>2</sup> diện tích sàn căn hộ, 23.000 m<sup>2</sup> 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 09/2020  
+ Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: tháng 12/2020  
+ 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 10/2023



## HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT MÀ LONG GIANG LAND SỞ HỮU CỔ PHẦN

Tính đến thời điểm cuối năm 2019, 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 theu 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.
- 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 Homes - 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 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
<b>KẾT QUẢ KINH DOANH</b>					
Doanh thu thuần	82.905	221.815	292.335	440.816	205.708
Lợi nhuận gộp	2.874	8.609	22.323	30.417	17.835
Lợi nhuận thuần từ KĐKD	1.268	4.076	14.689	18.301	9.032
Lợi nhuận sau thuế	1.094	2.735	11.259	14.931	7.761
<b>Tỷ suất lợi nhuận</b>					
Tỷ lệ lãi gộp	3%	4%	8%	7%	9%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	2%	2%	5%	4%	4%
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>					
Tài sản ngắn hạn	96.238	193.872	207.508	249.011	295.072
Tổng tài sản	101.884	209.647	248.698	298.184	323.161
Nợ phải trả	84.931	174.960	188.679	208.760	212.116
Nợ ngắn hạn	83.668	174.296	186.582	203.374	198.595
Vốn chủ sở hữu	16.952	34.686	60.018	89.424	111.045

- Tình hình kinh doanh: Kết quả kinh doanh năm 2019, Long Giang E&C đạt 206 tỷ đồng doanh thu, lợi nhuận sau thuế đạt 7,7 tỷ đồng. Tỷ lệ lãi gộp đạt 9% và tỷ suất lợi nhuận thuần đạt 4%.
- So với cùng kỳ năm 2018, doanh thu của Long Giang E&C giảm 53%. Lợi nhuận sau thuế giảm 48%. 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 mới.

- Tỷ suất lợi nhuận: Năm 2019, tuy doanh thu và lợi nhuận sụt giảm nhưng tỷ lệ lãi gộp và tỷ suất lợi nhuận thuần của Long Giang E&C vẫn được duy trì ổn định so với năm 2018. Xét trên giai đoạn từ năm 2017 đến năm 2019, Long Giang E&C duy trì tỷ suất lợi nhuận gộp tương đối ổn định ở mức 7% trở lên. Tỷ suất lợi nhuận thuần năm 2019 giữ nguyên ở mức 4%, bình quân năm đạt 3,4 %.

- Tổng tài sản của Long Giang E&C năm 2019 đạt 323 tỷ đồng, tăng 8% so với năm ngoái. Chủ yếu do tài sản ngắn hạn tăng 18% và vốn chủ sở hữu tăng 24%. Nợ phải trả được giữ 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 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
<b>KẾT QUẢ KINH DOANH</b>					
Doanh thu thuần	131.139	185.349	328.606	251.093	81.424
Lợi nhuận gộp	3.670	8.521	12.027	16.181	20.537
Lợi nhuận thuần từ KĐKD	1.255	5.271	7.228	12.174	6.944
Lợi nhuận sau thuế	918	4.147	5.562	8.765	12.854
<b>Tỷ suất lợi nhuận</b>					
Tỷ lệ lãi gộp	3%	5%	4%	6%	25%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	1%	3%	2%	5%	9%
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>					
Tài sản ngắn hạn	123.981	110.982	216.669	194.736	149.938
Tổng tài sản	131.266	115.709	222.224	489.694	564.290
Nợ phải trả	100.084	80.380	178.889	350.594	251.212
Nợ ngắn hạn	99.853	80.249	172.370	235.455	137.562
Vốn chủ sở hữu	31.183	35.328	43.334	139.100	313.078

- Tình hình kinh doanh: Doanh thu thuần năm 2019 của Rivera Invest đạt 81 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt xấp xỉ 13 tỷ đồng do Công ty đã hợp nhất mảng thi công xây lắp với Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang, chuyển sang tập trung vào hoạt động đầu tư khai thác bất động sản thương mại và du lịch.

- So với cùng kỳ năm 2018, doanh thu của Công ty đã giảm tới 68% nhưng lợi nhuận sau thuế tăng 47%, thể hiện hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

- 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 2019, nhờ kết quả kinh doanh khả quan, tỷ lệ lãi gộp của Công ty đã tăng hơn 4 lần lên 25%. Tỷ suất lợi nhuận thuần cũng tăng gần gấp đôi lên 9%.

- Tổng tài sản của Công ty tăng 15%, chủ yếu nhờ vốn chủ sở hữu tăng mạnh 125%. Nợ phải trả giảm gần 30% trong đó nợ ngắn hạn giảm 42%, mang đến một cơ cấu nguồn vốn an toàn hơn.



► **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
<b>KẾT QUẢ KINH DOANH</b>		
Doanh thu thuần	32.087	27.336
Lợi nhuận gộp	12.720	687
Lợi nhuận thuần từ KĐKD	9.835	683
Lợi nhuận sau thuế	7.985	366
<b>Tỷ suất lợi nhuận</b>		
Tỷ lệ lãi gộp	40%	3%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	31%	2%
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>		
Tài sản ngắn hạn	39.915	35.925
Tổng tài sản	40.026	36.024
Nợ phải trả	12.030	14.471
Nợ ngắn hạn	12.040	14.471
Vốn chủ sở hữu	27.985	21.553

- Tình hình kinh doanh: Doanh thu thuần năm 2019 của Rivera Homes đạt 27 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt xấp xỉ 366 triệu đồng.
- So với cùng kỳ năm 2018, doanh thu của Công ty đã giảm 15%, lợi nhuận sau thuế cũng suy giảm.
- Tỷ suất lợi nhuận: Tỷ lệ lãi gộp đạt 3%, tỷ suất lợi nhuận thuần đạt 2%.
- Tổng tài sản của Công ty giảm 10%, nợ phải trả tăng 20%.

► **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 thêu 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 2019 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)

Chi tiêu	Công ty mẹ		Tăng giảm	Hợp nhất		Tăng giảm
	31/12/2018	31/12/2019		31/12/2018	31/12/2019	
Tổng tài sản	2.497.029	1.824.856	-27%	2.413.682	1.772.728	-27%
Vốn chủ sở hữu	679.920	695.977	2%	774.309	759.526	-2%
Doanh thu thuần	1.294.094	1.338.143	3%	1.172.595	1.284.093	10%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	138.355	98.867	-29%	131.753	73.935	-44%
Lợi nhuận khác	18.702	3.932	-79%	18.689	3.868	-79%
Lợi nhuận trước thuế	157.057	102.799	-35%	150.442	77.802	-48%
Lợi nhuận sau thuế	118.009	88.232	-25%	114.375	68.748	-40%
Lợi nhuận sau thuế CĐ Công ty mẹ				110.982	62.190	-44%
Tỷ lệ trả cổ tức				12%	10%	-17%

Tính đến 31/12/2019, tổng tài sản cũng như lợi nhuận theo BCTC hợp nhất và BCTC Công ty mẹ năm 2019 đều giảm so với cùng kỳ năm 2018. **Cụ thể:**

- » Tổng tài sản công ty mẹ giảm 672 tỷ đồng, tương đương 27%. Tổng tài sản hợp nhất giảm 641 tỷ đồng, tương đương 27%.
- » Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh của công ty mẹ tăng 44 tỷ đồng tương đương 3%. Doanh thu thuần hợp nhất tăng 111 tỷ đồng tương đương 10%.
- » Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh của công ty mẹ giảm 39 tỷ đồng, tương đương mức giảm 29%. Lợi nhuận thuần hợp nhất giảm 44% tương đương 58 tỷ đồng.
- » Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ và hợp nhất giảm lần lượt 30 và 45 tỷ đồng, tương ứng giảm 25% và 40%.

#### Nguyên nhân:

Năm 2019, Long Giang Land tập trung vào việc hoàn thiện và bàn giao các căn hộ còn lại cũng như phần diện tích thương mại văn phòng dự án Rivera Park Hà Nội, đưa doanh thu thuần Công ty mẹ và hợp nhất tăng cao hơn so với năm 2018, từ đó cơ bản hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch năm. Tuy nhiên, biên lợi nhuận phần diện tích thương mại văn phòng chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội là hẹp. Thị trường căn hộ chung cư tại khu vực cạnh tranh gay gắt dẫn đến việc chi phí bán hàng của Dự án Rivera Park Hà Nội tăng cao so với năm 2018.

## 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 31/12/2019

(Đơn vị: triệu đồng)

Chi tiêu	Công ty mẹ		
	31/12/2018	31/12/2019	Tăng/Giảm
Nợ phải trả	1.817.109	1.128.879	-38%
Nợ ngắn hạn	1.634.340	1.113.724	-32%
Vay và nợ ngắn hạn	779.553	530.380	-32%
Phải trả người bán	238.960	150.002	-37%
Người mua trả tiền trước	319.995	88.148	-72%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	62.265	64.188	3%
Phải trả người lao động	2.506	1.337	-47%
Chi phí phải trả	29.189	15.307	-48%
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	197.072	253.426	29%
Quý khen thưởng, phúc lợi	4.799	10.938	128%
Nợ dài hạn	182.769	15.155	-92%
Vốn chủ sở hữu	679.920	695.977	2%
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>2.497.029</b>	<b>1.824.856</b>	<b>-27%</b>

### Cơ cấu nguồn vốn hợp nhất tại ngày 31/12/2019

(Đơn vị: triệu đồng)

Chi tiêu	Hợp nhất		
	31/12/2018	31/12/2019	Tăng/Giảm
Nợ phải trả	1.639.373	1.013.203	-38%
Nợ ngắn hạn	1.454.708	997.900	-31%
Vay và nợ ngắn hạn	641.058	399.072	-38%
Phải trả người bán	238.960	150.976	-37%
Người mua trả tiền trước	270.178	88.149	-67%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	62.510	64.446	3%
Phải trả người lao động	2.905	1.640	-44%
Chi phí phải trả	29.293	15.185	-48%
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	193.223	234.529	22%
Quý khen thưởng, phúc lợi	5.209	11.332	118%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	11.373	32.571	186%
Nợ dài hạn	184.665	15.302	-92%
Vốn chủ sở hữu	774.309	759.526	-2%
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>2.413.682</b>	<b>1.772.728</b>	<b>-27%</b>



So với năm 2018, tổng nguồn vốn công ty mẹ và hợp nhất đều giảm 27%, tương đương lần lượt 672 tỷ đồng và 641 tỷ đồng trong khi vốn chủ sở hữu hầu như không có nhiều biến động. Nguyên nhân do tổng nợ phải trả của công ty đã giảm mạnh. **Cụ thể:**

» Tổng nợ phải trả công ty mẹ và hợp nhất giảm lần lượt 688 tỷ đồng và 626 tỷ đồng, tương đương mức giảm 38%. Trong đó, các khoản nợ ngắn hạn của công ty mẹ và hợp nhất đều giảm với mức 32%, tương đương lần lượt 521 tỷ đồng và 457 tỷ đồng. Đặc biệt, theo BCTC công ty mẹ và hợp nhất, nợ dài hạn giảm mạnh lần lượt 168 và 169 tỷ đồng, tương đương mức giảm 92%.

» Vay và nợ ngắn hạn công ty mẹ và hợp nhất giảm lần lượt 249 và 242 tỷ đồng, tương đương mức giảm 32% và 38%. Các khoản phải trả người bán của công ty mẹ và hợp nhất giảm 37%, tương đương 89 và 88 tỷ đồng. Số tiền người mua trả trước cũng giảm lần lượt 232 và 182 tỷ đồng tương ứng mức giảm 72% và 67%.

Như vậy, song song với việc hoàn thành và bàn giao hầu như toàn bộ các căn hộ của 2 dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, Công ty đã chủ động thanh toán công nợ cho các nhà thầu, nhà cung cấp cũng như các khoản nợ tại ngân hàng và các tổ chức tín dụng dẫn tới tổng nợ phải trả, tổng nguồn vốn giảm mạnh tương ứng.

### Cơ cấu tài sản Công ty mẹ tại ngày 31/12/2019

(Đơn vị: triệu đồng)

Chi tiêu	Công ty mẹ		
	31/12/2018	31/12/2019	Tăng/Giảm
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>1.859.543</b>	<b>1.003.123</b>	<b>-46%</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	166.356	14.373	-91%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	6.141	4.640	-24%
Các khoản phải thu ngắn	440.477	566.273	29%
Hàng tồn kho	1.246.570	413.588	-67%
Tài sản ngắn hạn khác	-	4.248	
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>637.486</b>	<b>821.733</b>	<b>29%</b>
Phải thu dài hạn	93.805	54.385	-42%
Tài sản cố định	22.233	11.658	-48%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	487.059	751.219	54%
Tài sản dài hạn khác	34.389	4.472	-87%
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>2.497.029</b>	<b>1.824.856</b>	<b>-27%</b>

### Cơ cấu tài sản hợp nhất tại ngày 31/12/2019

(Đơn vị: triệu đồng)

Chi tiêu	Công ty mẹ		
	31/12/2018	31/12/2019	Tăng/Giảm
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>1.954.360</b>	<b>1.115.687</b>	<b>-43%</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	167.429	15.663	-91%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	6.141	4.640	-24%
Các khoản phải thu ngắn hạn	538.417	682.107	27%
Hàng tồn kho	1.242.216	409.000	-67%
Tài sản ngắn hạn khác	158	4.276	2603%
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>459.322</b>	<b>657.042</b>	<b>43%</b>
Phải thu dài hạn	93.805	54.385	-42%
Tài sản cố định	22.958	21.299	-7%
Bất động sản đầu tư	49	0	
Tài sản dở dang dài hạn	42.970	43.168	0%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	143.677	399.028	178%
Tài sản dài hạn khác	155.863	139.161	-11%
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>2.413.682</b>	<b>1.772.728</b>	<b>-27%</b>

Như vậy, với việc tập trung hoàn thiện, bàn giao căn hộ 2 dự án Rivera Park Sài Gòn, Rivera Park Hà Nội cũng như bàn giao phần diện tích thương mại văn phòng dự án Rivera Park Hà Nội; tương tự như tổng nguồn vốn, tổng tài sản công ty mẹ và hợp nhất đều giảm 27%, tương đương lần lượt 672 tỷ đồng và 641 tỷ đồng so với năm 2018. Trong đó, tài sản ngắn hạn công ty mẹ và hợp nhất giảm lần lượt 856 tỷ và 839 tỷ đồng tương ứng với mức giảm 46% và 43%. Tài sản dài hạn tăng lần lượt 184 tỷ và 198 tỷ đồng, tương ứng 29% và 43%. **Cụ thể:**

» Tiền và các khoản tương đương tiền theo BCTC công ty mẹ và hợp nhất đều giảm 152 tỷ đồng, tương ứng mức giảm 91% do công ty đã chủ động thanh toán các khoản công nợ với nhà thầu, nhà cung cấp cũng như nợ ngân hàng, tổ chức tín dụng.

» Hàng tồn kho công ty mẹ cũng giảm mạnh từ 1.242 tỷ đồng thời điểm đầu năm xuống còn 414 tỷ đồng - giảm 833 tỷ đồng tương ứng 67%, con số này theo BCTC hợp nhất là 833 tỷ đồng tương ứng mức giảm 67%.

» Các khoản phải thu ngắn hạn tăng 29% tương đương 126 tỷ đồng theo BCTC công ty mẹ và tăng 27% tương đương 144 tỷ đồng theo BCTC hợp nhất. Các khoản phải thu ngắn hạn còn tồn đọng chủ yếu do chưa đến hạn thu tiền theo tiến độ hợp đồng và tập trung ở phần thương mại văn phòng dự án Rivera Park Hà Nội.

» Tài sản dài hạn tăng do các khoản đầu tư tài chính dài hạn tăng, với mức tăng lần lượt là 54% tương ứng 264 tỷ đồng (theo BCTC công ty mẹ) và 178% tương ứng với 255 tỷ đồng (theo BCTC hợp nhất) trong khi các khoản mục khác hầu như không thay đổi so với năm 2018. Nguyên nhân là song song với việc tập trung hoàn thiện, bàn giao các sản phẩm hàng hóa còn lại của dự án, công ty cũng đẩy mạnh đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như bổ sung quỹ đất, nắm giữ các dự án mới để đảm bảo khả năng phát triển trong tương lai.



## CÁC KHOẢN PHẢI NỘP THEO QUY ĐỊNH

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Tăng giảm	Hợp nhất		Tăng giảm
	31/12/2018	31/12/2019		31/12/2018	31/12/2019	
Thuế giá trị gia tăng	1.501	16.725	1.244%	1.532	16.819	998%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	58.259	43.388	-26%	58.274	43.540	-25%
Thuế thu nhập cá nhân	2.253	4.029	79%	2.265	4.042	78%
Các khoản phí, lệ phí phải nộp khác	208	-		207	-	
Tiền thuế đất	-	-		80	-	
Các loại thuế khác	45	45	0%	47	45	-5%
<b>TỔNG</b>	<b>62.266</b>	<b>64.187</b>	<b>9%</b>	<b>62.405</b>	<b>64.446</b>	<b>3%</b>

## TRÍCH LẬP CÁC QUỸ THEO LUẬT ĐỊNH

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019
Quỹ đầu tư phát triển	22.775	33.873	23.157	34.255

## TỔNG DƯ NỢ VAY

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Tăng giảm	Hợp nhất		Tăng giảm
	31/12/2018	31/12/2019		31/12/2018	31/12/2019	
Vay và nợ ngắn hạn	779.553	530.380	-32%	641.058	399.072	-38%
Vay ngắn hạn ngân hàng	341.335	112.984	-67%	341.335	112.984	-67%
Vay và nợ dài hạn	169.808	3.194	-98%	169.808	3.311	-98%
Vay dài hạn ngân hàng	166.075	1.612	-99%	166.075	1.730	-99%

## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Tăng giảm	Hợp nhất		Tăng giảm
	31/12/2018	31/12/2019		31/12/2018	31/12/2019	
<b>1. Chỉ tiêu về hệ số khả năng thanh toán</b>						
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,14	0,90	-0,24	1,34	1,12	-0,23
Hệ số thanh toán nhanh	0,38	0,53	0,15	0,49	0,71	0,22
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>						
Hệ số nợ/Tổng nguồn vốn	0,73	0,62	-0,11	0,68	0,57	-0,11
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	2,67	1,62	-1,05	2,12	1,33	-0,78
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>						
Vòng quay hàng tồn kho	0,96	1,61	0,65	0,87	1,56	0,68
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	54,71%	61,92%	7,22%	50,45%	61,35%	10,89%

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Tăng giảm	Hợp nhất		Tăng giảm
	31/12/2018	31/12/2019		31/12/2018	31/12/2019	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>						
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	9,12%	6,59%	-2,53%	9,75%	5,35%	-4,40%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	19,39%	12,83%	-6,56%	17,54%	8,96%	-8,57%
Hệ số lợi nhuận cổ đông Công ty mẹ/Vốn chủ sở hữu				4,775%	2,971%	-1,80%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	4,99%	4,08%	-0,91%	4,92%	3,28%	-1,64%
Hệ số lợi nhuận trên doanh thu (ROS)	15,09%	8,91%	6,25%	-2,66%	9,50%	5,21%
Thu nhập trên cổ phần (EPS - Đ/CP)				2.412	1.095	-1.317

**Nhìn chung, các chỉ số tài chính năm 2019 đều cho thấy tình hình tài chính của Công ty vẫn được duy trì tương đối ổn định và giữ trong giới hạn an toàn.**

- Hệ số thanh toán ngắn hạn công ty mẹ giảm 0,24 (lần) từ 1,14 xuống 0,90; hệ số này theo BCTC hợp nhất giảm 0,23 (lần) còn 1,12. Tuy có sự suy giảm nhưng vẫn duy trì quanh ngưỡng an toàn (1,0). Hệ số thanh toán nhanh tăng nhẹ, đạt 0,53 theo BCTC công ty mẹ và 0,71 theo BCTC hợp nhất. So với năm 2018, hệ số thanh toán nhanh đã đạt ngưỡng an toàn (0,5) trong khi chỉ số này năm 2018 trên cả hai BCTC đều không đạt.

- Hệ số nợ trên tổng nguồn vốn cũng như trên vốn chủ sở hữu đều giảm do nợ phải trả của công ty đã giảm mạnh trong khi vốn chủ sở hữu hầu như không biến động nhiều. Đặc biệt, theo BCTC hợp nhất, hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu đã giảm mạnh từ mức 2,12 lần thời điểm đầu năm xuống chỉ còn 1,33 lần, thể hiện một cơ cấu nguồn vốn an toàn và hợp lý hơn.

- Các hệ số thể hiện năng lực hoạt động của công ty cũng đã có sự cải thiện. Vòng quay hàng tồn kho tăng mạnh đạt lần lượt 1,61 (vòng/năm) và 1,56 (vòng/năm) theo BCTC công ty mẹ và hợp nhất, so với mức 0,96 (vòng/năm) và 0,87 (vòng/năm) năm 2018. Nguyên nhân do doanh thu thuần được ghi nhận tăng so với năm trước trong khi hàng tồn kho đã giảm mạnh; hệ số doanh thu thuần trên tổng tài sản cũng đã có sự cải thiện nhẹ.

- Nhóm chỉ số thể hiện khả năng sinh lời tuy suy giảm nhưng vẫn nằm trong giới hạn tương đối an toàn so với trung bình ngành.

- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần giảm 2,53%, đạt 6,59% theo BCTC công ty mẹ và giảm 4,40%, đạt 5,35% theo BCTC hợp nhất. Tỷ lệ này giảm với năm trước nhưng vẫn tương đương với mức trung bình của các công ty bất động sản trên thị trường (5,42%).

- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) tuy có sự suy giảm nhất định (do lợi nhuận sau thuế giảm trong khi vốn chủ sở hữu hầu như không biến động nhiều) nhưng vẫn đạt 12,83% (theo BCTC công ty mẹ) và 8,96% (theo BCTC hợp nhất). Tỷ lệ này gần bằng với trung bình ngành là 10,8%.

- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản (ROA) giảm tương đối sâu, theo BCTC công ty mẹ đạt 4,08% so với mức 4,99% của năm 2018, theo BCTC hợp nhất đạt 3,28% so với mức 4,92% của năm 2018.

- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên tổng doanh thu (ROS) có sự suy giảm so với năm 2018, đạt 6,25% theo BCTC công ty mẹ và 5,21% theo BCTC hợp nhất.



# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

(Theo danh sách cổ đông chốt ngày 08/11/2019)

## CỔ PHẦN

Thông tin cổ phiếu

VỐN ĐIỀU LỆ CỦA CÔNG TY  
**500.000.000.000 ĐỒNG**

SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU NIÊM YẾT  
**50.000.000 CỔ PHIẾU**

LOẠI CỔ PHIẾU  
**PHỔ THÔNG**

SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU ĐANG LƯU HÀNH  
**49.997.100 CỔ PHIẾU**

SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU QUỸ  
**2.900 CỔ PHIẾU**

SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU CHUYỂN NHƯỢNG TỰ DO  
**46.160.098 CỔ PHIẾU**

SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU HẠN CHẾ CHUYỂN NHƯỢNG  
**3.839.902 CỔ PHIẾU**

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Tỷ lệ sở hữu vốn cổ phần

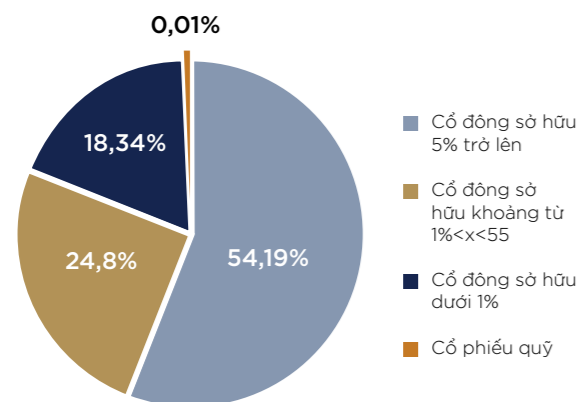
TT	Cơ cấu cổ đông	Cổ đông trong nước			Cổ đông nước ngoài			Tổng số cổ phiếu	Tỷ lệ / VĐL (%)
		Số lượng CĐ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ/ VĐL (%)	Số lượng CĐ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ/ VĐL (%)		
1	Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)	3	27.094.952	54,19	-	-	-	27.094.952	54,19
3	Cổ đông sở hữu trong khoảng từ 1%<X<5%	12	12.397.514	24,8	1	745.310	1,49	13.142.824	26,29
4	Cổ đông sở hữu dưới 1%	1.020	9.169.103	18,34	24	590.221	1,18	9.759.324	19,52
5	Cổ phiếu quỹ	1	2.900	0,01	-	-	-	2.900	0,01
<b>TỔNG</b>		<b>1.036</b>	<b>48.664.469</b>	<b>97</b>	<b>25</b>	<b>1.335.531</b>	<b>3</b>	<b>50.000.000</b>	<b>100</b>

Cơ cấu cổ đông phân theo cá nhân/tổ chức

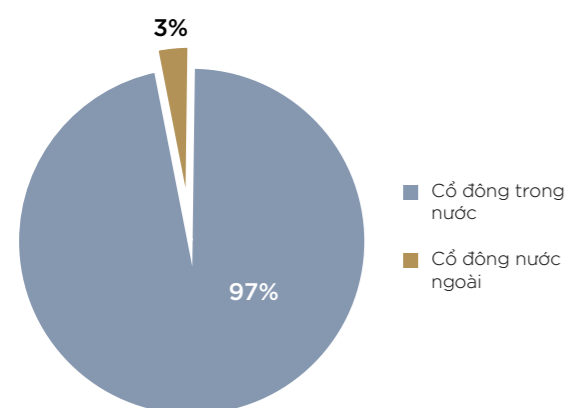
TT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>1</b>	<b>2.900</b>	<b>0,01</b>
2	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>1.035</b>	<b>48.664.469</b>	<b>97,32</b>
	2.1 Tổ chức	28	16.460.148	32,92
	2.2 Cá nhân	1007	32.204.321	64,4
3	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>25</b>	<b>1.335.531</b>	<b>2,67</b>
	3.1 Tổ chức	8	968.820	1,94
	3.1 Cá nhân	17	366.711	0,73
<b>TỔNG</b>		<b>1.061</b>	<b>50.000.000</b>	<b>100</b>



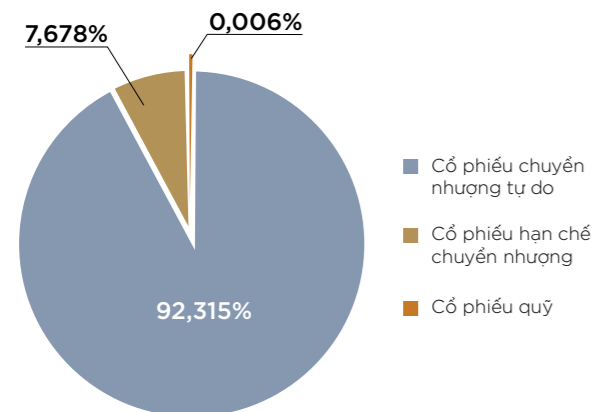
**Cơ cấu sở hữu theo tỷ lệ nắm giữ**  
(đơn vị: %)



**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	Tỷ lệ/VĐL (%)
1	Lê Hà Giang	10.685.369	21,37
2	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội	6.000.000	12
3	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	10.409.583	20,82
<b>TỔNG</b>		<b>27.094.952</b>	<b>54,19</b>

**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 với nội dung như sau:

**Thông qua chủ trương phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ:**

**» Mục đích:**

• Huy động vốn để phát triển 2 dự án của Công ty, bao gồm:

. Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Căn Thợ 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 Lô đất C.5/HH2, khu đô thị Việt Hưng, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (tên thương mại dự kiến là Rivera Premier Hà Nội).

• Bổ sung vốn lưu động của Công ty.

Tuy nhiên, trong năm 2019, Hội đồng quản trị Công ty chưa hoàn thành phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.

**» Nguyên nhân:**

• Đầu năm 2019, thông qua phân tích SWOT, Công ty đã có những đánh giá tích cực về cơ hội cũng như thách thức của Công ty trong năm 2019. Dựa trên nền tảng

của Công ty, Hội đồng quản trị đã đưa ra kế hoạch triển khai 02 dự án và đã được Đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua.

• Thực tế triển khai: Mặc dù Công ty đã chuẩn bị tốt về quỹ đất, tài chính và nguồn nhân lực nhưng trong năm 2019 do ảnh hưởng bởi chính sách thắt chặt hành lang pháp lý xây dựng, cấp phép dự án mới đã dẫn đến sự chậm trễ trong việc hoàn thiện thủ tục pháp lý, ảnh hưởng trực tiếp tới việc các dự án của Công ty không thể triển khai được theo đúng tiến độ, tất cả kế hoạch

phát triển dự án của Công ty không diễn ra như đúng kế hoạch.

• Vì vậy, căn cứ thị trường bất động sản năm 2019 và căn cứ tình hình tài chính của Công ty, Hội đồng quản trị quyết định chưa triển khai thực hiện phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.

• Trong năm 2019, Hội đồng quản trị thực hiện một cách cẩn trọng, nghiêm túc các chiến lược phát triển của doanh nghiệp.

**Thông qua chủ trương phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty để tăng vốn điều lệ, nội dung cụ thể:**

• Tên chứng khoán	Cổ phiếu Công ty CPĐT và PTĐT Long Giang
• Mã chứng khoán	LGL
• Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
• Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phiếu
• Hạn chế chuyển nhượng	Hạn chế chuyển nhượng 02 năm
• Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành	1.500.000 cổ phiếu
• Tỷ lệ phát hành	3% vốn điều lệ hiện tại
• Giá phát hành	0 đồng/cổ phiếu
• Nguồn vốn phát hành	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến 31/12/2018
• Vốn điều lệ dự kiến tăng thêm	15.000.000.000 đồng
• Số tiền dự kiến thu được sau phát hành	0 đồng

• Tiêu chuẩn và danh sách người lao động tham gia chương trình: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định.

• Đối tượng phát hành bao gồm CBNV của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang và CBNV tại các Công ty con, Công ty liên kết của Công ty.

• Trường hợp CBNV thanh lý hợp đồng lao động đã ký với Công ty hoặc bị Công ty chấm dứt hợp đồng lao động theo đúng các điều khoản tại hợp đồng lao động đã ký trong khoảng thời gian cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng thì số cổ phiếu được phân phối cho CBNV nói trên sẽ được công đoàn Công ty thu hồi (phương án chi tiết theo Quyết định của HĐQT tại thời điểm thu hồi).

• ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT Công ty phê duyệt thời điểm chốt danh sách CBNV để thực hiện phân bổ quyền mua cổ phiếu phát hành cho CBNV.

• Nguyên tắc xác định và thực hiện phân bổ số cổ phiếu phát hành cho từng CBNV ủy quyền cho HĐQT Công ty phê duyệt sau khi ĐHĐCĐ Công ty thông qua phương án phát hành cổ phiếu này.

**Tình hình thực hiện:** Cuối năm 2019, nhằm triển khai thực hiện nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền, 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. Dự kiến hoàn thành trong Quý I năm 2020.

**GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ**

Số lượng cổ phiếu quỹ đến 31/12/2019: **2.900 cổ phiếu**  
**Trong năm 2019** không có giao dịch cổ phiếu quỹ



CHƯƠNG **III**

**BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ  
CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

- 98** Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- 101** Tình hình tài chính
- 106** Báo cáo công tác phát triển dự án
- 107** Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 110** Hoạt động của Công ty con – Công ty liên kết
- 115** Đóng góp đối với cộng đồng
- 116** Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020

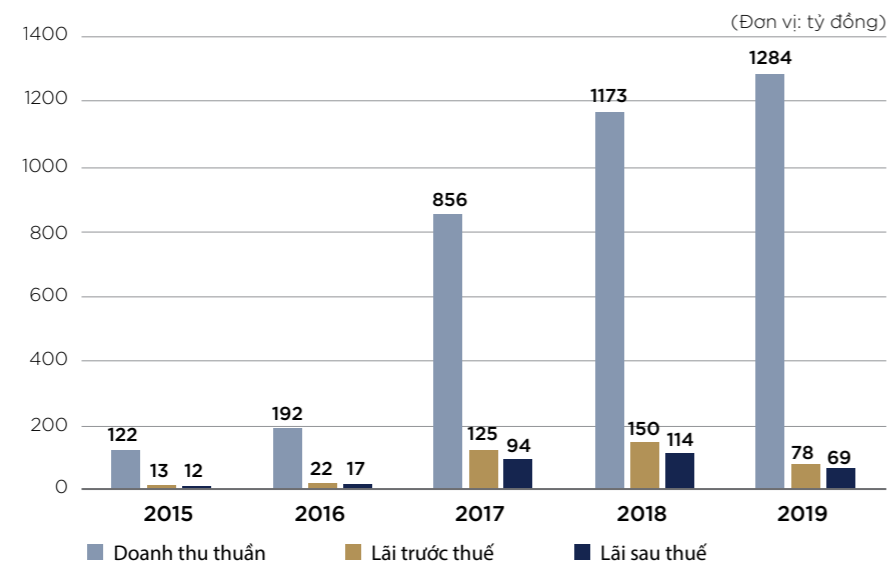




## ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

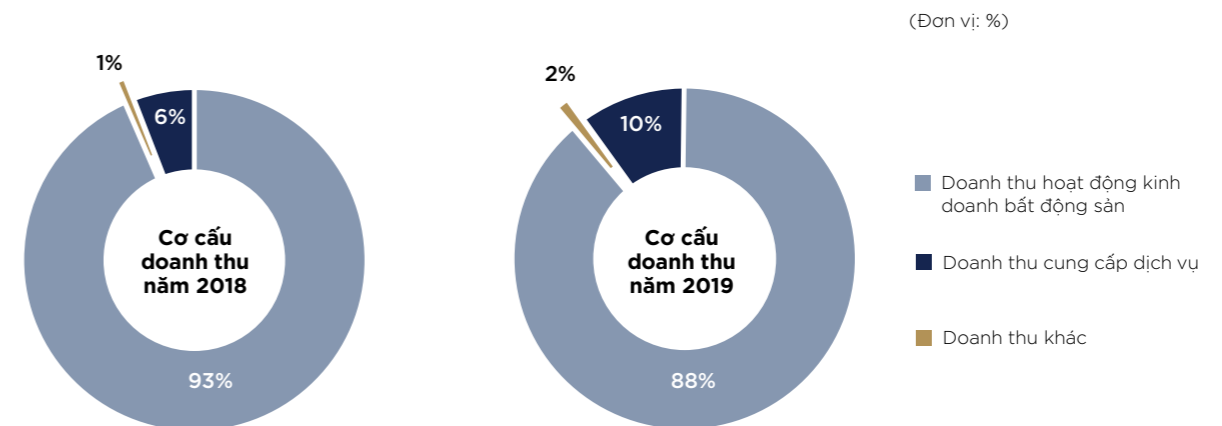


### KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH HỢP NHẤT GIAI ĐOẠN 2015 - 2019



Trong 5 năm từ 2015 - 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, cơ bản hoàn thành kế hoạch năm. Tuy nhiên, lợi nhuận hợp nhất năm 2019 giảm so với năm 2018 do thị trường bất động sản cạnh tranh gay gắt khiến cho chi phí bán hàng tăng cao so với năm 2018.

### CƠ CẤU DOANH THU 2018 VÀ 2019 (THEO BCTC HỢP NHẤT)



Cơ cấu doanh thu năm 2019 của Long Giang Land vẫn thể hiện rõ chiến lược kinh doanh tập trung vào lĩnh vực bất động sản với tỷ trọng đóng góp vào doanh thu hợp nhất tuy có giảm so với năm 2018 nhưng vẫn đạt 88%.

### KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2019 SO VỚI KẾ HOẠCH NĂM

(Đơn vị: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện năm 2019	% Hoàn thành kế hoạch năm
1	Doanh thu thuần	1.300.000	1.284.093	99%
2	Lợi nhuận sau thuế	120.000	68.748	58%
3	Vốn điều lệ	640.000	500.000	78%

Đến 31/12/2019, doanh thu thuần hợp nhất đạt 1.284.093 tỷ đồng, cơ bản hoàn thành kế hoạch 1.300 tỷ đồng đề ra tại đại hội cổ đông. Trong đó, doanh thu từ kinh doanh bất động sản chiếm 89% doanh thu thuần và tăng trưởng 7% so với cùng kỳ năm 2018.

Về lợi nhuận, trong năm 2019, lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 68,7 tỷ đồng, đạt 58% kế hoạch và bằng 60% lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2018.

Vốn điều lệ giữ nguyên ở mức 500 tỷ đồng, chưa hoàn thành kế hoạch tăng vốn điều lệ lên 640 tỷ đồng.



## NGUYÊN NHÂN

Doanh thu thuần tăng so với năm 2018 và vượt kế hoạch năm 2019 do được ghi nhận sau khi Công ty hoàn thành chuyển nhượng và bàn giao phần diện tích thương mại văn phòng dự án Rivera Park Hà Nội cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội. Ngoài ra, trong năm 2019, Công ty đã tập trung bán và bàn giao các căn hộ còn lại, hoàn thành chỉ tiêu bán hàng của cả 2 dự án.

Tuy nhiên, cùng với việc tăng doanh thu thì chi phí bán hàng các căn hộ chung cư dự án Rivera Park Hà Nội tăng mạnh do sự cạnh tranh gay gắt của thị trường. Bên cạnh đó, biên lợi nhuận của phần diện tích thương mại văn phòng chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội là hẹp. Do đó, tuy Công ty đã hoàn thành chỉ tiêu bán hàng, doanh thu thuần tăng nhẹ và vượt kế hoạch nhưng lợi nhuận sau thuế giảm so với năm 2018 và chỉ hoàn thành 58% kế hoạch năm.

Tình hình kinh tế - tài chính Việt Nam nói chung và tình hình ngành bất động sản nói riêng năm 2019 chưa phù hợp để Công ty phát hành thêm cổ phiếu nhằm tăng vốn điều lệ lên 640 tỷ đồng. Do đó, HĐQT quyết định hoãn kế hoạch phát hành cổ phiếu, giữ nguyên vốn điều lệ ở mức 500 tỷ đồng.

## ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA TỶ GIÁ HỐI ĐOẠI 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 2019 so với năm 2018

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		Tăng/giảm 2018/2019
		Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	
A	Tổng tài sản	2.414	100%	1.773	100%	-27%
I	Tài sản ngắn hạn	1.954	81%	1.116	63%	-43%
II	Tài sản dài hạn	459	19%	657	37%	43%
B	Tổng nguồn vốn	2.414	100%	1.773	100%	-27%
I	Nợ phải trả	1.639	68%	1.013	57%	-38%
1	Nợ ngắn hạn	1.455	60%	998	56%	-31%
2	Nợ dài hạn	185	8%	15	1%	-92%
II	Vốn chủ sở hữu	774	27%	760	43%	-2%

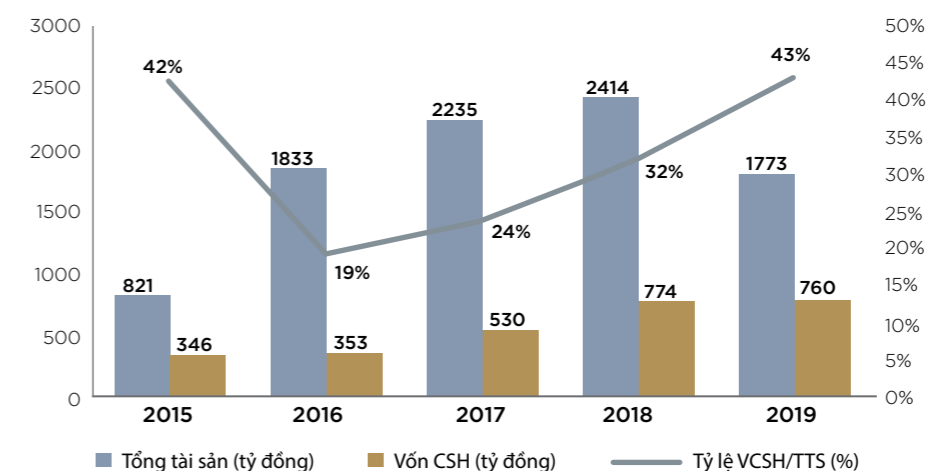
Tổng tài sản của công ty tính đến 31/12/2019 đạt 1.773 tỷ đồng, giảm 27% so với năm 2018. Tài sản ngắn hạn giảm 43% và chiếm 63% tổng tài sản. Tài sản dài hạn tăng 43% và chiếm 37% tổng tài sản.

Tài sản ngắn hạn giảm mạnh 838 tỷ đồng do công ty đã hoàn thành bàn giao hầu như toàn bộ dự án Rivera Park Hà Nội, dẫn đến giảm hàng tồn kho (từ mức 1.242 tỷ đồng thời điểm đầu năm xuống còn 414 tỷ đồng) và tăng doanh thu tương ứng.

Tài sản dài hạn tăng hơn gần 200 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.

Vốn chủ sở hữu không có nhiều biến động so với năm 2018. Nợ phải trả giảm mạnh 38% tương đương 626 tỷ đồng. Trong đó nợ ngắn hạn giảm 457 tỷ đồng tương ứng mức giảm 32%, nợ dài hạn giảm mạnh 169 tỷ đồng tương ứng mức giảm 92% so với năm 2018. Cả nợ ngắn hạn và dài hạn giảm đều tập trung ở các khoản vay và nợ thuê tài chính do công ty đã chủ động tắt toán các khoản nợ đến hạn, mang đến một cơ cấu nguồn vốn an toàn hơn.

#### Tổng hợp tài sản và vốn chủ sở hữu giai đoạn 2015 - 2019 (theo BCTC hợp nhất)



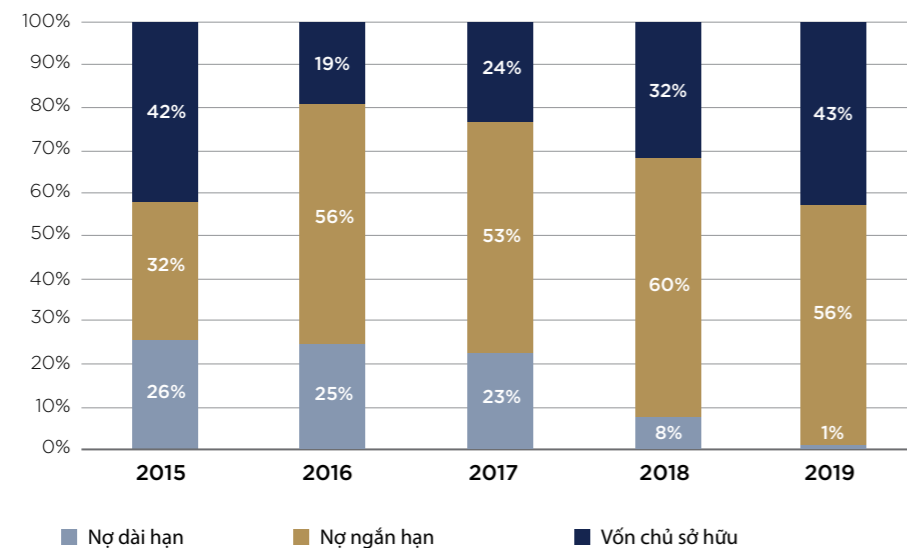


Giai đoạn 2016 – 2018, Công ty tập trung các nguồn lực để hoàn thành 2 dự án lớn là Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, giá trị chi phí xây dựng cơ bản dở dang của hai dự án được ghi nhận vào khoản mục hàng tồn kho, vì vậy tổng tài sản của Công ty tăng vọt và làm giảm tỷ lệ Vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản so với giai đoạn trước đó. 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 trong khi vốn chủ sở hữu không có nhiều biến động. Từ đó dẫn đến việc tổng tài sản giảm, tỷ lệ Vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản tăng cao, cơ cấu nguồn vốn ổn định.

Dự kiến, trong năm 2020 Công ty sẽ khởi công 2 dự mới, bắt đầu chu kỳ tài chính 5 năm 2021 - 2025 tương tự giai đoạn 2015 - 2019.

## TÌNH HÌNH TÀI SẢN (THEO BCTC HỢP NHẤT)



Về cơ cấu nguồn vốn, nợ phải trả chiếm 57% trong tổng nguồn vốn, giảm 9% so với năm 2018. Trong đó nợ ngắn hạn chiếm 56% và nợ dài hạn chiếm 1% tổng nguồn vốn.

Tổng nợ phải trả hợp nhất giảm 626 tỷ đồng tương đương mức giảm 38%. Trong đó các khoản nợ ngắn hạn hợp nhất giảm với mức 32% tương đương 457 tỷ đồng. Đặc biệt, nợ dài hạn giảm mạnh 169 tỷ đồng tương ứng mức giảm 92%

Vay và nợ ngắn hạn giảm 242 tỷ đồng tương đương mức giảm 38%. Các khoản phải trả người bán giảm 37% tương đương 88 tỷ đồng. Số tiền người mua trả trước cũng giảm 182 tỷ đồng tương ứng mức giảm 67%.

Nguyên nhân do Công ty đã hoàn thành và bàn giao hầu như toàn bộ các căn hộ của dự án, các khoản người mua trả trước được hạch toán vào doanh thu. Đồng thời, Công ty cũng chủ động thanh toán công nợ cho các nhà thầu, nhà cung cấp cũng như các khoản nợ tại ngân hàng và các tổ chức tín dụng. Do đó, tổng nợ phải trả đã giảm mạnh, dẫn đến việc thay đổi cơ cấu nguồn vốn so với năm 2018.

## TÌNH HÌNH CÔNG NỢ VÀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

### Tình hình công nợ

STT	Chỉ số	Năm 2018	Năm 2019
1	Tổng nợ/ Tổng tài sản	68%	57%
2	Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu	212%	133%
3	Vay ngắn hạn và dài hạn/ Tổng tài sản	34%	23%
4	Vay ngắn hạn và dài hạn/Vốn chủ sở hữu	105%	54%

Do các khoản vay và nợ thuê tài chính giảm mạnh, tính đến 31/12/2019, các hệ số công nợ trên tổng tài sản và vốn chủ sở hữu đều giảm so với năm 2018.

Hệ số Tổng nợ/Tổng tài sản và Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu có tỷ lệ lần lượt là 57% và 133% - giảm lần lượt 9% và 79% so với năm 2018.

Tỷ lệ Vay ngắn hạn và dài hạn/Tổng tài sản là 23% - 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 105% năm 2018 xuống còn 54%, cho thấy công ty đã có cơ cấu tài chính an toàn và hợp lý hơn.

ROE đạt 8,96% - ngang với trung bình thị trường, cho thấy Long Giang Land đang sử dụng đòn bẩy tài chính hiệu quả.

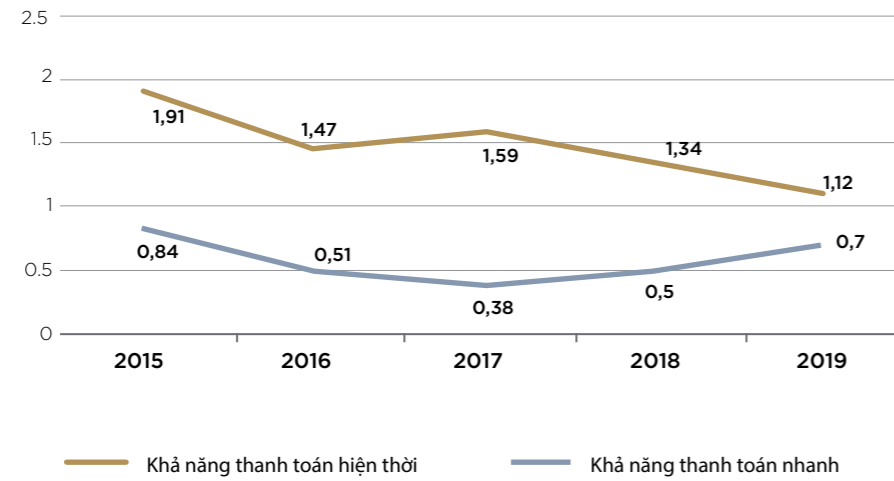
#### Các kết quả trên đạt được là do các yếu tố sau:

- » Bàn giao phần diện tích TMVP và các căn hộ dự án Rivera Park Hà Nội cho khách hàng.
- » Thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho ngân sách Nhà nước.
- » Thanh toán đúng hạn cho nhà thầu, nhà cung cấp chính của hai dự án.
- » Công ty chủ động tắt toán các khoản vay và nợ thuê tài chính.





▀ Khả năng thanh toán



Chỉ số khả năng thanh toán hiện thời năm 2019 đạt 1,12 – giảm so với năm 2018, tuy nhiên vẫn duy trì ở ngưỡng an toàn (1,0).

Chỉ số khả năng thanh toán nhanh tiếp tục được cải thiện, đã thoát khỏi vùng nguy hiểm và vượt mức an toàn (0,5).

Do đặc thù về hoạt động kinh doanh của Long Giang Land trong lĩnh vực BĐS, chỉ số khả năng thanh toán hiện thời có những thời điểm có khoảng cách lớn so với chỉ số khả năng thanh toán nhanh, nguyên nhân do hàng tồn kho chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tài sản ngắn hạn nhưng công tác kinh doanh dự án Rivera Park Hà Nội có kết quả nổi bật vào cuối năm 2018 và đầu năm 2019 đã giải phóng cơ bản lượng hàng tồn kho của dự án. Đến hết năm 2019, Công ty đã hoàn thành bàn giao diện tích TMVP và hầu như toàn bộ các căn hộ dự án Rivera Park Hà Nội, đồng thời chủ động thanh toán công nợ cho các nhà thầu, nhà cung cấp và nợ ngân hàng, tổ chức tín dụng, do đó hệ số thanh toán hiện thời và hệ số thanh toán nhanh đã có sự tương đồng.

**KHẢ NĂNG SINH LỜI**

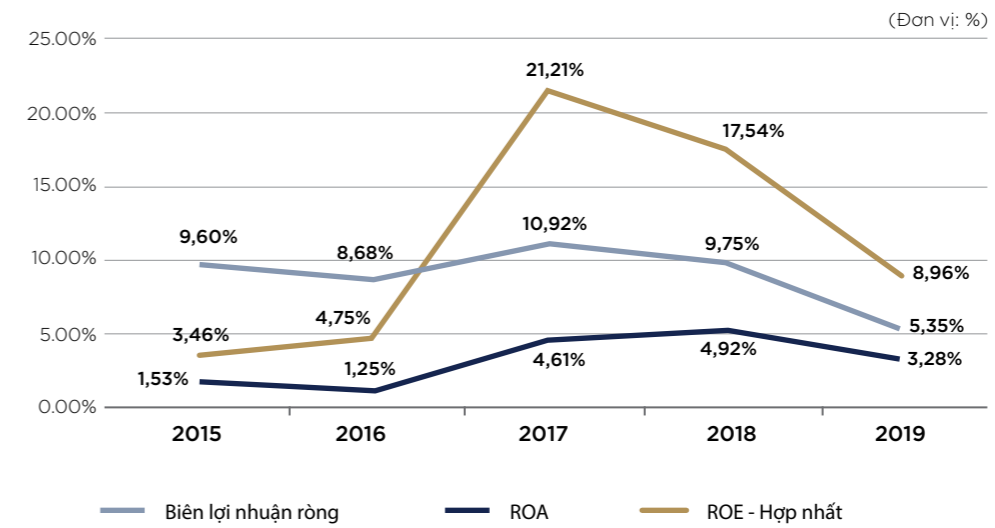
STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018
1	Biên lợi nhuận ròng	5,25%	9,75%
2	ROE	8,96%	17,54%
3	ROA	3,28%	4,92%

Hệ số Biên lợi nhuận ròng giảm 4,5% và đạt 5,25% theo BCTC hợp nhất.

Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE) giảm 8,58% do lợi nhuận sau thuế giảm trong khi vốn chủ sở hữu hầu như không biến động nhiều, đạt 8,96% (theo BCTC hợp nhất).

Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA) giảm 1,64%, đạt 3,28% so với mức 3,28% của năm 2018.

Nhìn chung, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Long Giang Land năm 2019 so với năm 2018 đều giảm do lợi nhuận của Công ty vẫn tập trung ở 2 dự án lớn là Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, trong khi phần lớn các căn hộ của 2 dự án đã hoàn thành bàn giao trong năm 2018. Bước sang năm 2020, với 2 dự án mới dự kiến được khởi công ở Cần Thơ và Hạ Long, các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận và khả năng sinh lời được kỳ vọng sẽ tăng trưởng trở lại, tương đương mức trung bình ngành và tiếp tục phát triển.





## BÁO CÁO CÔNG TÁC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Trong năm 2019, Long Giang Land đã hoàn thành phát triển 1 dự án mới tại thành phố Hạ Long là Rivera Premier Hạ Long với quy mô gần 12.000m<sup>2</sup> đất, bổ sung vào danh mục hàng loạt khu đất và dự án mới tại những vị trí đặc địa mà Công ty đang sở hữu, tạo tiền đề cho giai đoạn phát triển tiếp theo của Công ty.

Long Giang Land cũng đã tập trung nguồn lực, thúc đẩy tiến độ hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư để có thể

khởi công ít nhất 2 dự án trong năm 2020 là: Dự án Rivera Premier Hạ Long và Dự án Rivera Park Cần Thơ.

Đồng thời, hoạt động M&A trong lĩnh vực bất động sản cũng được triển khai hiệu quả. Công ty đã đẩy mạnh tìm kiếm và mua lại cổ phần, qua đó sở hữu cũng như gia tăng 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 việc:

- Góp thêm 86.400.000.000 đồng để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Rivera Invest). Vốn điều lệ hiện tại của Rivera Invest là 300.000.000.000 đồng, trong đó Long Giang Land nắm giữ 48% số cổ phần. Rivera Invest hiện là chủ sở hữu tổng diện tích thương mại - văn phòng rộng 31.500 m<sup>2</sup> tại 3 tòa nhà: Rivera Park Hà Nội, Rivera Park Sài Gòn và Xuân Thủy Tower.

- Mua thêm 48% tổng số cổ phần để nâng tỉ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May thuê Việt Hưng (Công ty Việt Hưng) lên 99%. Công ty Việt Hưng đang là chủ sở hữu lô đất rộng hơn 6.000 m<sup>2</sup> tại phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

- Mua lại 40% cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long, đưa Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long thành Công ty liên kết của Long Giang Land. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long đang là chủ sở hữu lô đất rộng gần 12.000 m<sup>2</sup> tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

- Duy trì tỉ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Minh Phát là 65%. 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 m<sup>2</sup> 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.

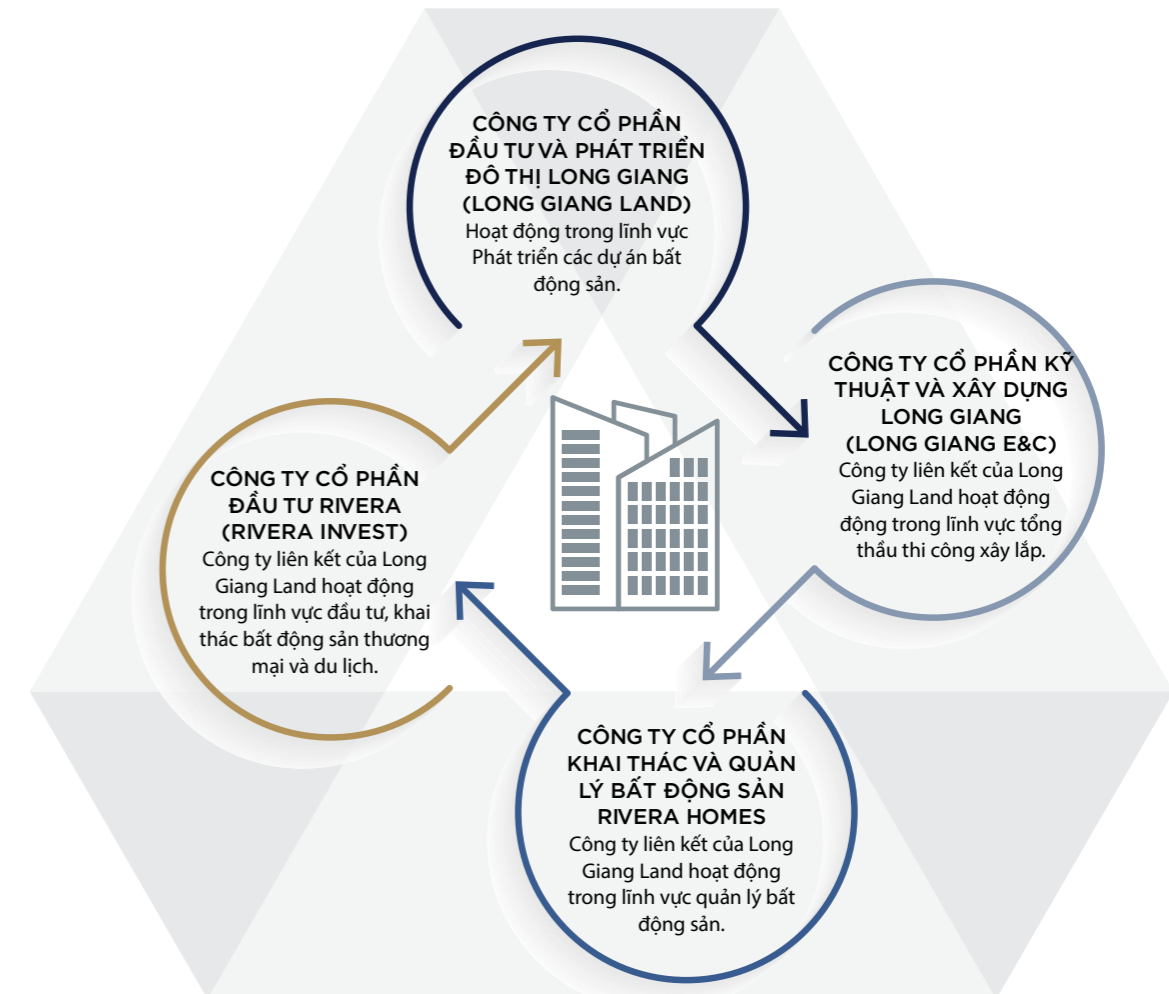
- Duy trì tỉ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô là 52,46%. Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô đang là chủ sở hữu khu đất vàng rộng hơn 5.400 m<sup>2</sup> tại số 1 phố Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội và dự kiến sẽ phát triển dự án với tên thương mại là Rivera Park Nghĩa Đô.



## NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

### HOÀN THÀNH VIỆC CƠ CẤU THEO HƯỚNG CHUYÊN NGHIỆP HÓA HOẠT ĐỘNG

Trong năm 2019, Long Giang Land đã cùng với các Công ty trong nhóm Công ty Long Giang hoàn thành quá trình tái cơ cấu, hoàn thiện hệ thống quản trị của nhóm Công ty Long Giang từ các Công ty hoạt động trong nhiều lĩnh vực nhưng còn chồng chéo và thiếu sự liên kết chặt chẽ chuyển sang hoạt động chuyên nghiệp theo mô hình tập đoàn với chuỗi giá trị khép kín trong lĩnh vực bất động sản, với:



Các Công ty trong nhóm với các lĩnh vực hoạt động riêng nhưng luôn có sự tương tác và hỗ trợ thường xuyên, toàn diện với nhau, từ đó tận dụng được nội lực của nhóm Công ty Long Giang và hình thành một hệ sinh thái các giá trị khép kín trong lĩnh vực bất động sản, đảm bảo sự phát triển bền vững.



## CẢI TIẾN HỆ THỐNG TÀI LIỆU QUẢN TRỊ NỘI BỘ

Trong năm 2019, Long Giang Land đã đẩy mạnh rà soát và hoàn thiện hệ thống tài liệu quản trị nội bộ nhằm củng cố nền tảng quản lý, nâng cao năng lực quản trị điều hành. Nhiều quy chế, quy định, quy trình quan trọng được bổ sung và nâng cấp. Cụ thể:

- » Điều chỉnh và ban hành Quy chế quản trị nội bộ phiên bản 2019 phù hợp với mô hình kinh doanh, quy mô hoạt động và tình hình thực tế;
- » Hoàn thành và ban hành Profile Công ty 2019, đổi mới cả về nội dung lẫn hình thức;
- » Hoàn thành dự thảo Quy chế tài chính mới phù hợp với mô hình hoạt động của Công ty;
- » Ban hành Hướng dẫn đánh giá cán bộ phiên bản 2019 phù hợp với tình hình thực tế.

## ĐÀO TẠO NHÂN SỰ

Long Giang Land luôn coi đào tạo là nền tảng để xây dựng một nguồn nhân lực mạnh về lượng, tinh về chất. Vì vậy, trong năm 2019, hoạt động đào tạo và đào tạo nội bộ luôn được Công ty quan tâm và triển khai thường xuyên đến mọi đối tượng cán bộ nhân viên, cụ thể:

- » 100% các cán bộ nhân viên đã được đào tạo nội bộ về Quy chế quản trị nội bộ phiên bản 2019 và quá trình chuyển đổi của tổ chức;
- » 100% các cán bộ lãnh đạo và cán bộ quản lý đã hoàn thành các khóa đào tạo nội bộ về các kỹ năng quản lý;
- » Ban Điều hành thường xuyên chia sẻ kiến thức, kinh nghiệm quản lý đối với đội ngũ CBQL để nâng cao trình độ, nhận thức, qua đó cùng hoàn thành các mục tiêu chung;
- » CBQL đã chủ động tham gia hỗ trợ đào tạo, hướng dẫn chia sẻ kinh nghiệm cho CBNV trong bộ phận mình;
- » Nhóm cán bộ quản lý được tạo điều kiện tham gia các lớp đào tạo về quản lý điều hành của các chuyên gia trong lĩnh vực tài chính - kinh tế - xây dựng, góp phần bổ sung những kiến thức cần thiết và hữu ích cho đội ngũ cán bộ của Long Giang Land;
- » Công ty đã chủ động tổ chức và cử cán bộ chuyên trách tham dự các khóa đào tạo về quản trị tài chính, tập huấn thuế, tập huấn chính sách lương, bảo hiểm xã hội để kịp thời cập nhật các thay đổi của chính sách liên quan đến hoạt động của Công ty.

## TIẾP TỤC NÂNG CAO ĐỜI SỐNG VẬT CHẤT VÀ TINH THẦN CHO CÁN BỘ NHÂN VIÊN CÔNG TY

- Với Hướng dẫn đánh giá cán bộ phiên bản 2019, chế độ lương thưởng được điều chỉnh gắn với hiệu quả công việc, đảm bảo minh bạch, công bằng và không ngừng được cải thiện. Mặt bằng chung thu nhập của CBNV Công ty năm 2019 tăng gần 18% so với năm 2018.
- Cán bộ nhân viên được Công ty hỗ trợ kinh phí để nâng cấp trang phục, cải thiện hình ảnh và tăng tính chuyên nghiệp.
- Công ty đã đầu tư mua và cấp thẻ Bảo hiểm chăm sóc sức khỏe tự nguyện cho cán bộ nhân viên, khi gặp vấn đề về sức khỏe sẽ được điều trị miễn phí tại các bệnh viện hàng đầu trên cả nước.
- Cán bộ nhân viên cũng đã được nhận cổ phiếu thưởng theo chương trình Thưởng cổ phiếu do Long Giang Land triển khai cho toàn thể CBNV trong nhóm Công ty Long Giang.
- Tất cả hoạt động của CBNV đối với công việc hàng ngày tại Long Giang Land đều hướng gắn với giá trị cốt lõi của tầm nhìn văn hóa doanh nghiệp. Văn hóa doanh nghiệp Long Giang Land đã được phát triển, đưa vào hoạt động hàng ngày của Công ty. Từ đó hướng tạo lập môi trường Công ty thành một cộng đồng nhân văn, con người Long Giang Land thành con người nhân văn, góp phần xây dựng một xã hội nhân văn.





## 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 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 m<sup>2</sup> 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 2020, Công ty sẽ hoàn thành phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng của dự án và hoàn thiện các thủ tục pháp lý, đủ điều kiện để khởi công vào quý II năm 2021.

#### 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 m<sup>2</sup> 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 2020, Công ty sẽ hoàn thành phê duyệt quy hoạch và chủ trương đầu tư thực hiện dự án, chuẩn bị sẵn sàng khởi công.

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

- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May thêu Việt Hưng đang là chủ sở hữu lô đất rộng hơn 6.000 m<sup>2</sup> tại phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.
- Năm 2019 Công ty đã duy trì ổn định việc quản lý và khai thác mặt bằng tại lô đất trên.
- Dự kiến năm 2020, Công ty sẽ hoàn thành phê duyệt chủ trương thực hiện dự án và quy hoạch tổng mặt bằng, hoàn thiện các thủ tục pháp lý để có thể khởi công vào quý II/2021.

#### 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 12.000m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường bao biển Lán Bè, phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long.
- Dự kiến năm 2020, Công ty sẽ hoàn thành trình phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng để có thể khởi công trong quý III/2020.



## CÔNG TY CP KỸ THUẬT VÀ XÂY DỰNG 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 Kỹ thuật và Xây dựng 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 2019, Long Giang E&C đạt doanh thu 206 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 7.8 tỷ đồng. Công ty đã hoàn thiện bộ máy cán bộ lãnh đạo và cán bộ quản lý các đơn vị, triển khai vận hành theo mô hình mới. 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.

Với kinh nghiệm đã tích lũy được qua quá trình thi công các công trình lớn tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, Công ty đã và đang từng bước củng cố và nâng cao năng lực để 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. Long Giang E&C là một mắt xích quan trọng trong chuỗi giá trị khép kín của Long Giang Land trong lĩnh vực bất động sản.



## 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, 55% 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 2019 của Công ty lần lượt đạt 81,4 và 13 tỷ đồng.

Dự kiến năm 2020, 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, 80% 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, đóng vai trò quan trọng trong hệ sinh thái bất động sản của Long Giang Land.







**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.

Tuy mới đi vào hoạt động chưa lâu nhưng Công ty đã thu được một số thành quả nhất định. Năm 2019, doanh thu của Rivera Homes đạt 27 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 366 triệu đồng.

**ĐÓNG GÓP ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG**

Với nền tảng giá trị nhân văn được lan toả mạnh mẽ và trở thành điểm cốt lõi trong văn hoá doanh nghiệp Long Giang Land, năm 2019, Công ty tiếp tục triển khai thực hiện nhiều hoạt động cộng đồng có ý nghĩa, đóng góp tích cực vào sự phát triển bền vững của xã hội.

Các hoạt động cộng đồng của Long Giang Land hướng tới 3 nhóm đối tượng chính là trẻ em, người già không nơi nương tựa và bệnh nhân nghèo, thu hút sự tham gia của 100% CBNV.

Trong năm 2019, đồng hành với chính quyền địa phương, các cơ quan chức năng và các đơn vị thiện nguyện khác, Long Giang Land cùng các Công ty trong nhóm Công ty Long Giang đã dành hơn 1,1 tỷ đồng để triển khai các hoạt động cộng đồng, nối dài những vòng tay nhân ái đến với bà con vùng sâu, vùng xa, nơi có điều kiện kinh tế - xã hội còn nhiều khó khăn và khả năng tiếp cận với các dịch vụ y tế chất lượng của người dân còn nhiều hạn chế.

Tháng 9.2019, Công ty đã tham gia tổ chức chương trình khám bệnh, phát thuốc, tặng quà cho bà con tại xã Ngọc Sơn, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hoà Bình. Chương trình đã tiếp cận và góp phần chăm sóc sức khoẻ cho gần 1.000 người dân, trở thành một trong những chương trình khám bệnh từ thiện có quy mô lớn nhất tại tỉnh Hoà Bình. Long Giang Land cũng dành một sự quan tâm, sẽ chia đặc biệt với và con bản Pù Đừa, thuộc xã biên giới Quang Chiểu, huyện Mường Lát, tỉnh Thanh Hoá với các chương trình giao lưu, tặng quà cho các gia đình có hoàn cảnh khó khăn và các cháu thiếu niên, nhi đồng nhân dịp Tết Trung thu, Tết Nguyên đán... Song song với đó, Công ty duy trì triển khai đều đặn chương trình nổi chấu từ thiện tại Bệnh viện Đức Giang, Bệnh viện Điện Biên...

Ngoài ra, năm 2019 Long Giang Land đã đóng góp vào ngân sách Nhà nước 64 tỷ đồng.



Long Giang Land cùng các Công ty trong nhóm Long Giang Group tổ chức chương trình "Lễ hội Trăng rằm 2019" cho các cháu thiếu nhi bản Pù Đừa (Quang Chiểu, Mường Lát, Thanh Hoá)



## KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2020

### CÁC MỤC TIÊU CHÍNH CỦA KẾ HOẠCH SXKD CÔNG TY TRONG NĂM 2020

#### 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;
- Thay đổi 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 thủ tục và chuẩn bị các điều kiện để khởi công ít nhất 2 dự án trong năm 2020, dự kiến là: Dự án Rivera Premier Hạ Long và Dự án Rivera Park Cần Thơ;
- Đẩy mạnh các thủ tục pháp lý đầu tư để có thể tiếp tục khởi công các dự án khác trong năm 2021, dự kiến là các dự án: Rivera Premier Hà Nội, Rivera Park Nghĩa Đô, Rivera Park Mũi Né.

#### Công tác kinh doanh

- Hoàn thành các công tác kinh doanh còn lại của 2 dự án: Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn;
- Hoàn thành các thủ tục để được thanh toán toàn bộ giá trị lô C dự án Thành Thái với tổng giá trị dự kiến là 300 tỷ đồng;
- Hoàn thành các công tác chuẩn bị kinh doanh của 2 dự án: Rivera Premier Hạ Long và Rivera Park Cần Thơ;
- Xây dựng và triển khai kế hoạch truyền thông thương hiệu Rivera và Long Giang Land.

#### Công tác tài chính

- Hoàn thành tăng vốn điều lệ Công ty lên 565 tỷ đồng;
- Thu xếp đủ nguồn vốn để duy trì hoạt động bình thường của Công ty và chuẩn bị khởi công 2 dự án: Rivera Premier Hạ Long và Rivera Park Cần Thơ;
- Duy trì và phát triển công tác quan hệ nhà đầu tư, khai thác lợi thế của một doanh nghiệp niêm yết uy tín;
- Hoàn thành và ban hành Quy chế tài chính phiên bản 2020, quản lý tài chính Công ty theo đúng quy chế;
- 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;



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

- Hoàn thành nâng cấp 100% hệ thống văn bản quản lý của Công ty;
- 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.



## CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH CỦA KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2020

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Kết quả 2019		Kế hoạch 2020	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Doanh thu	1.338.143	1.284.093	600.000	600.000
Lợi nhuận sau thuế	88.232	68.748	50.000	50.000
Vốn điều lệ	500.000		565.000	

• **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 2020:**

Chỉ tiêu doanh thu:

Chỉ tiêu doanh thu dựa trên chỉ tiêu doanh thu dự kiến trình để thông qua bởi HĐQT và Đại Hội đồng Cổ đông của Công ty mẹ và các đơn vị thành viên. Các chỉ tiêu này được xây dựng dựa vào các đánh giá và các kế hoạch kinh doanh của dự án Rivera Park Sài Gòn và kế hoạch kinh doanh của từng Công ty trong năm 2020. **Cụ thể như sau:**

+ Dự án Rivera Park Sài Gòn: Năm 2020, 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.

+ Các dự án khác: Năm 2020, Công ty dự kiến các dự án khác và hoạt động chuyển nhượng vốn góp đem lại doanh thu ước tính là 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 2020.

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 trên cơ sở tỷ lệ sở hữu hiện nay và kế hoạch M&A vào các công ty trong năm 2020. So với năm 2019, kế hoạch lợi nhuận hợp nhất và lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ dự kiến giảm lần lượt 27% và 20%.

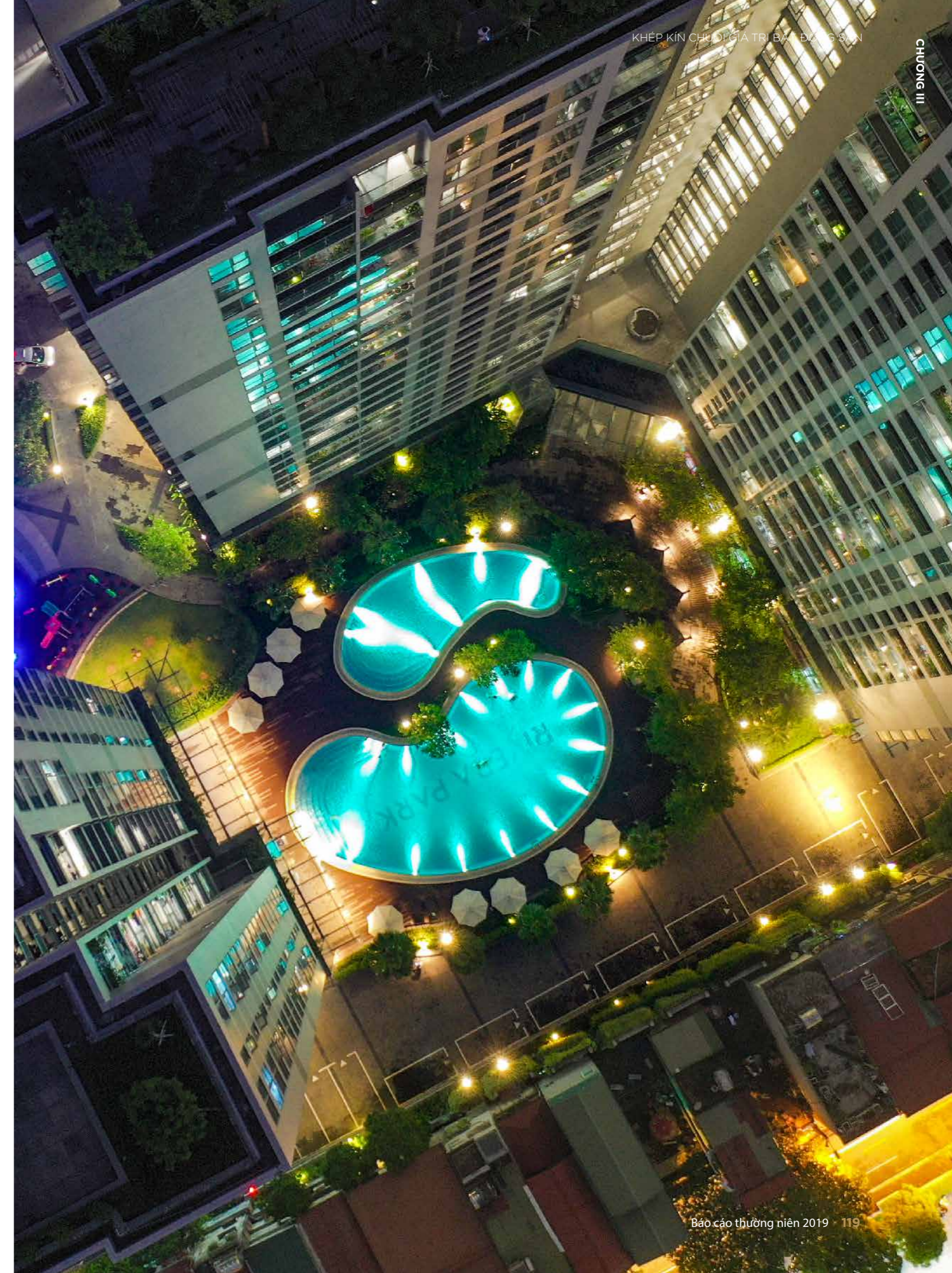
Kế hoạch phân phối lợi nhuận:

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 bằng cổ phiếu:  
**10%/ VDL 500 tỷ đồng**

Thù lao HĐQT, BKS:  
**1 tỷ đồng**

Trích các quỹ:  
**25%**





CHƯƠNG  
**IV**

**ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ  
HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

- 122** Đánh giá công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2019
- 127** Định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2020





## ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐIỀU HÀNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY NĂM 2019



**Năm 2019** vừa qua, mặc dù bị ảnh hưởng do bối cảnh khó khăn chung của thị trường bất động sản nhưng Long Giang Land cũng đã ghi nhận được nhiều kết quả đáng kể trong quá trình hình thành và phát triển của Công ty.

Long Giang Land đã hoàn tất công tác bán hàng của dự án Rivera Park Hà Nội. Dự án tiếp tục được khách hàng tin tưởng, đón nhận và đánh giá cao, khẳng định được chỗ đứng vững chắc trên thị trường.

Bên cạnh đó, cùng với các Công ty trong nhóm Công ty Long Giang, Long Giang Land cũng đã hoàn thành cơ bản quá trình chuyển đổi cơ cấu tổ chức, nhân sự và hệ thống tài liệu quản trị nội bộ nhằm tăng tính chuyên nghiệp cũng như hiệu quả hoạt động của Công ty. Sau

khi cơ cấu, nhóm Công ty Long Giang từ các Công ty hoạt động trong nhiều lĩnh vực nhưng còn chông chéo và thiếu sự liên kết đã chuyển sang hoạt động chuyên nghiệp tạo thành hệ sinh thái các giá trị khép kín trong lĩnh vực bất động sản, bao gồm: Long Giang Land hoạt động trong lĩnh vực phát triển dự án bất động sản; Long Giang E&C hoạt động trong lĩnh vực tổng thầu thi công xây lắp; Rivera Homes hoạt động trong lĩnh vực quản lý bất động sản và Rivera Invest hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, khai thác bất động sản thương mại và du lịch.

Để chuẩn bị cho giai đoạn phát triển tiếp theo, Công ty đã hoàn thành việc phát triển thêm một dự án mới là Rivera Premier Hạ Long với quy mô gần 12.000 m<sup>2</sup>. Đồng thời, hoàn thành nhiều thủ tục pháp lý quan trọng để có thể khởi công các dự án mới trong thời gian sắp tới.

## ĐÁNH GIÁ VỀ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH 2019

📌 **Kết quả sản xuất kinh doanh Công ty năm 2019 so với kế hoạch năm (hợp nhất)**

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2019 (triệu đồng)	Thực hiện năm 2019 (triệu đồng)	% Hoàn thành kế hoạch năm
1	Doanh thu	1.300.000	1.284.093	99%
2	Lợi nhuận sau thuế	120.000	68.748	58%
3	Vốn điều lệ	640.000	500.000	78%

Đến 31/12/2019, doanh thu hợp nhất đạt 1.284 tỷ đồng, cơ bản hoàn thành kế hoạch 1.300 tỷ đồng đề ra tại Đại hội đồng cổ đông. Trong đó, doanh thu từ kinh doanh bất động sản chiếm 89% tổng doanh thu và tăng trưởng 7% so với cùng kỳ năm 2018.

Về lợi nhuận, trong năm 2019, lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 68,7 tỷ đồng, đạt 58% kế hoạch và bằng 60% lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2018.

Vốn điều lệ giữ nguyên ở mức 500 tỷ đồng, chưa hoàn thành kế hoạch tăng vốn điều lệ lên 640 tỷ đồng.

### Nguyên nhân

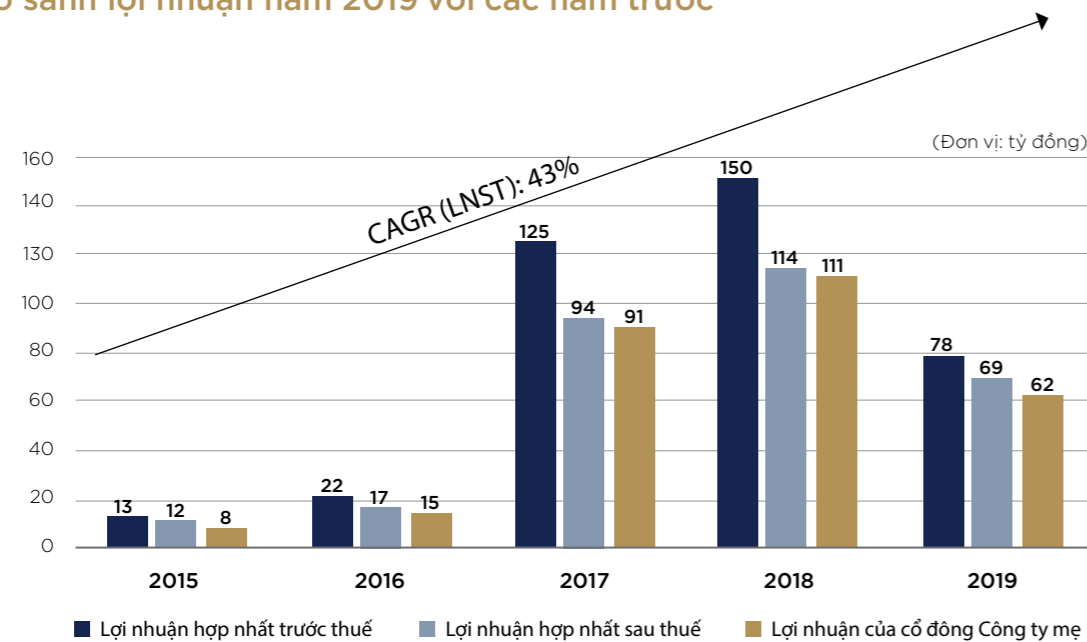
» Doanh thu tăng do được ghi nhận sau khi Công ty hoàn thành chuyển nhượng và bàn giao phần diện tích thương mại văn phòng dự án Rivera Park Hà Nội cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội. Ngoài ra, trong năm 2019, Công ty đã tập trung bán và bàn giao các căn hộ còn lại, hoàn thành chỉ tiêu bán hàng của cả 2 dự án.

» Tuy nhiên, biên lợi nhuận phần diện tích thương mại văn phòng là hẹp; thị trường bất động sản năm 2019 chịu nhiều tác động tiêu cực của nền kinh tế, cạnh tranh gay gắt trên tất cả các phân khúc dẫn đến chi phí bán hàng tăng cao. Do đó, lợi nhuận hợp nhất sau thuế chỉ hoàn thành đạt mức 58% so với kế hoạch.

» Tình hình kinh tế - tài chính Việt Nam nói chung và tình hình ngành bất động sản nói riêng năm 2019 chưa phù hợp để Công ty phát hành thêm cổ phiếu nhằm tăng vốn điều lệ lên 640 tỷ đồng.



So sánh lợi nhuận năm 2019 với các năm trước



Các chỉ tiêu kết quả về lợi nhuận năm 2019 của Công ty có sự sụt giảm so với năm 2018:

- » Lợi nhuận hợp nhất sau thuế đạt **69 tỷ đồng**.
- » Lợi nhuận của cổ đông Công ty mẹ đạt **62 tỷ đồng**.

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ VIỆC THỰC HIỆN CÁC NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM NĂM 2019



Năm 2019, do ảnh hưởng bởi yếu tố khó khăn chung của nền kinh tế và thị trường bất động sản, Long Giang Land chưa hoàn thành các chỉ tiêu kết quả sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, Công ty đã nỗ lực triển khai có hiệu quả hàng loạt những nhiệm vụ trọng tâm để chuẩn bị cho giai đoạn phát triển kế tiếp.

Công tác phát triển dự án

- Long Giang Land đã thúc đẩy tiến độ, hoàn thành hàng loạt thủ tục pháp lý đầu tư quan trọng để có thể khởi công ít nhất 2 dự án mới trong năm 2020 tại Hạ Long (dự án Rivera Premier Hạ Long) và Cần Thơ (dự án Rivera Park Cần Thơ), và dự kiến khởi công 3 dự án nữa trong năm 2021 (dự án Rivera Premier Hà Nội, dự án Rivera Park Nghĩa Đô và dự án Rivera Park Mũi Né).
- Long Giang Land cũng đã thúc đẩy hoạt động M&A để sở hữu và gia tăng tỉ lệ sở hữu tại các Công ty đang nắm giữ hàng loạt dự án bất động sản tại những vị trí đặc địa: Mua lại 40% cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long; tăng tỉ lệ sở hữu tại Công ty CP Bất động sản và May thuê Việt Hưng từ 51% lên 99%.

Công tác tài chính

- Công ty đã chủ động tắt toán các khoản nợ đến hạn, khẳng định uy tín với các ngân hàng, tổ chức tín dụng.
- Công ty đã duy trì mối quan hệ tốt với các tổ chức tín dụng hiện có và phát triển quan hệ với các đơn vị mới.
- Do các yếu tố khách quan, Công ty đã tạm hoãn kế hoạch phát hành cổ phiếu để tăng vốn chủ sở hữu lên 640 tỷ đồng.

Công tác quản lý dự án

- Công ty đã đẩy mạnh tiến độ thi công để có thể hoàn thành và bàn giao các căn hộ còn lại dự án Rivera Park Hà Nội cho khách hàng theo đúng tiến độ hợp đồng.
- Trong năm 2019, Công ty cũng đã hoàn thành công tác bảo hành các căn hộ của 2 dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn theo nghĩa vụ của hợp đồng.

Công tác kinh doanh

- Năm 2019, Công ty đã hoàn thành bán 137 căn hộ dự án Rivera Park Hà Nội và 15 căn hộ dự án Rivera Park Sài Gòn, bàn giao 370 căn hộ dự án Rivera Park Hà Nội và 22 căn hộ dự án Rivera Park Sài Gòn, qua đó cơ bản hoàn thành chỉ tiêu bán hàng của 2 dự án.
- Công ty cũng đã triển khai tốt các công tác chăm sóc khách hàng của 2 dự án như: Hoàn thành công tác bảo hành căn hộ; Hoàn thành nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ...



Nâng cao năng lực quản trị điều hành

- Long Giang Land đã hoàn thành việc nâng cấp và ban hành hệ thống tài liệu quản trị nội bộ phiên bản 2019 phù hợp với giai đoạn phát triển mới, hỗ trợ hiệu quả công tác quản trị điều hành.
- Công ty đã duy trì hoạt động đào tạo và đào tạo nội bộ định kỳ cho 100% cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý và cán bộ nhân viên, đồng thời tổ chức các khóa đào tạo bên ngoài nhằm nâng cao chất lượng nguồn nhân lực hiện có.
- Công ty cũng đã tập trung phát triển văn hóa doanh nghiệp Long Giang Land, nâng cao một bước chất lượng môi trường doanh nghiệp để giữ chân các nhân sự hiện có cũng như thu hút nguồn nhân lực là cán bộ quản lý có kinh nghiệm và cán bộ trẻ có trình độ.

Hoàn thiện việc cơ cấu lại nhóm Công ty Long Giang theo hướng chuyên nghiệp hóa hoạt động

- Nhằm khai thác tối đa các nguồn lực hiện có cũng như phát huy năng lực các mảng hoạt động, năm 2019, Long Giang Land đã cùng các Công ty trong nhóm Công ty Long Giang hoàn thành quá trình tái cơ cấu từ các Công ty hoạt động trong nhiều lĩnh vực nhưng còn chồng chéo và thiếu sự liên kết chặt chẽ chuyển sang hoạt động chuyên nghiệp với hệ sinh thái các giá trị khép kín trong lĩnh vực bất động sản.





## CÔNG TÁC GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty thực hiện chức năng trực tiếp điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh trên cơ sở các Nghị quyết và Quyết định của Hội đồng quản trị ban hành liên quan đến kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

Căn cứ vào đó, HĐQT đã thực hiện việc kiểm tra, giám sát hoạt động của Ban Giám đốc trong việc triển khai các Nghị quyết và Quyết định của HĐQT như sau:

### Các nội dung giám sát

- Giám sát quá trình lập kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019, hàng quý, hàng tháng và việc triển khai, hiệu chỉnh để hoàn thành các chỉ tiêu kết quả sản xuất kinh doanh theo 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 quá trình 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 chi trả cổ tức năm 2018 bằng tiền mặt ở mức 12% với tổng giá trị là 60 tỷ đồng.

- Giám sát việc Công ty 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.
- 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

Qua quá trình giám sát và kiểm soát các hoạt động chung của Công ty năm 2019, HĐQT nhận thấy, Ban Giám đốc về cơ bản đã hoàn thành tốt vai trò điều hành sản xuất kinh doanh; thực hiện đúng các Nghị quyết và Quyết định của Đại Hội đồng cổ đông cũng như HĐQT Công ty, tuy còn một số thiếu sót:

- Đã cơ bản hoàn thành chỉ tiêu doanh thu hợp nhất năm 2019 do Đại Hội đồng cổ đông giao, tuy nhiên chưa hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận.
- Đã hoàn thành việc nâng cấp và ban hành Quy chế quản trị nội bộ Công ty phiên bản 2019.
- 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.
- Chưa hoàn thành việc tăng vốn điều lệ lên 640 tỷ đồng do các yếu tố khách quan.
- Đã hoàn thành việc chi trả cổ tức năm 2018 bằng tiền mặt ở mức 12% với tổng giá trị là 60 tỷ đồng.
- 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 2020

### ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

- 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 2020 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.
- Đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện các thủ tục pháp lý đầu tư để có thể khởi công các dự án mới trong năm 2020, tạo tiền đề về doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong những năm tiếp theo.
- 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 trong giai đoạn phát triển tiếp theo.
- 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

- 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...

- Xây dựng các tiêu chuẩn về nhân sự, từng bước nâng cao chất lượng nhân sự của Công ty để đạt chuẩn thông qua việc đào tạo nội bộ, đào tạo bên ngoài các nhân sự hiện có và tuyển dụng bổ sung các nhân sự có chất lượng cao.
- Tiếp tục nâng cao tính hấp dẫn của môi trường doanh nghiệp với việc không ngừng chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho CBNV Công ty song song với việc chuyên nghiệp hóa công tác quản lý điều hành Công ty.
- Nghiên cứu và triển khai đầu tư các ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác quản lý điều hành Công ty, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của công tác quản trị trong hoạt động sản xuất kinh doanh 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.







CHƯƠNG

V

**QUẢN TRỊ CÔNG TY**

- 131** Hội đồng quản trị
- 138** Ban Kiểm soát
- 145** Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGD, BKS
- 147** Báo cáo đánh giá tình hình quản trị Công ty theo thể điểm quản trị Công ty khu vực ASEAN





Đầu năm 2019, Hội đồng quản trị đã có những phân tích, nhận định chuẩn xác về những khó khăn, thuận lợi của thị trường bất động sản, những khó khăn về pháp lý dự án, về tiếp cận nguồn vốn vay bất động sản đã dẫn đến thị trường bất động sản cuối năm 2019 có dấu hiệu sụt giảm cả về nguồn cung dự án, nguồn cung sản phẩm nhà ở và số lượng giao dịch.

Những khó khăn trên đã ảnh hưởng tới định hướng và kế hoạch của Công ty trong năm. Vì vậy, bên cạnh những nỗ lực để hoàn thiện các thủ tục pháp lý các dự án đầu tư, Hội đồng quản trị cũng đã nhận định đây là thời điểm thuận lợi để thay đổi bộ máy của Công ty. 2019 là một năm lắng đọng để đúc kết những kinh nghiệm, một năm để cải cách và hoàn thiện bộ máy quản lý của Long Giang.

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2019

Đầu năm 2019, HĐQT của Long Giang Land gồm 4 thành viên, trong đó có 2 thành viên độc lập HĐQT. Đến ngày 27/4/2019, Đại hội đồng cổ đông thường niên đã bầu bổ sung ông Đặng Anh Tâm làm thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2017-2021, nâng số thành viên HĐQT lên 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 31/12/2018	Tỷ trọng (%)	Cổ phần sở hữu đến 31/12/2019	Tỷ trọng (%)	Lý do tăng/giảm	Chức vụ tại các Công ty khác
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2017 - 2021</b>								
1	Lê Hà Giang	Chủ tịch HĐQT, Thành viên điều hành	10.685.369	21,4	10.685.369	21,4		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
2	Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên HĐQT, Thành viên không điều hành	57.024	0,114	57.024	0,114		1. Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Rivera Hà Nội 2. Phó Giám đốc Công ty TNHH tư vấn ĐHXD 3. 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		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		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		Chủ tịch HĐQT Công ty CP Công nghiệp lạnh Hưng Trí



## GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2019



**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 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

Trong năm 2019, nhằm hoàn thiện bộ máy quản trị của Công ty, Hội đồng quản trị đã quyết định thành lập 03 tiểu ban trực thuộc gồm: Tiểu ban Nhân sự, Tiểu ban Lương thưởng, Tiểu ban Kiểm toán và được ĐHCĐ thường niên 2019 thông qua tại phiên họp ngày 27/4/2019.

Do mới thành lập được thời gian ngắn, nên mọi hoạt động của các tiểu ban bước đầu đang trong quá trình xây dựng các khung quy chế hoạt động, cơ cấu quản trị,

điều lệ. Tuy nhiên, các tiểu ban cũng đã bước đầu thực hiện nhiệm vụ được giao, cụ thể như sau:

- Tiểu ban Nhân sự: Với vai trò tham mưu, giúp việc cho HĐQT trong công tác quản trị nhân sự, tiểu ban 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.

### Các nội dung Tiểu ban tham mưu, tư vấn Hội đồng quản trị trong năm 2019:

- Tham gia hỗ trợ, góp ý trong việc thay đổi mô hình tổ chức của nhóm các Công ty Long Giang.
- Tham mưu trong việc bổ nhiệm, miễn nhiệm thành viên Ban Giám đốc và quy trình thực hiện.
- Tham gia trong việc soạn thảo, hiệu chỉnh các tài liệu quản trị nội bộ phiên bản năm 2019 của Công ty.
- Tiểu ban Lương thưởng: Chịu trách nhiệm xây dựng chính sách thù lao cho thành viên HĐQT, BKS và bước đầu đề xuất, kiến nghị HĐQT xem xét, phê duyệt những

vấn đề cơ bản về chính sách tiền lương CBNV của nhóm Công ty, đã đề xuất tiêu chuẩn lựa chọn CBNV, phê duyệt kế hoạch triển khai phát hành cổ phiếu thưởng, cổ phiếu theo chương trình lựa chọn (ESOP) cho CBNV.

- 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.



## HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

Hội đồng quản trị Long Giang Land luôn hoạt động theo quy định của pháp luật và điều lệ 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 2019, hoạt động của Hội đồng quản trị đã đạt được các kết quả sau:

- » HĐQT đã chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc kiện toàn hệ thống, hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh đã được ĐHCĐ phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2019/NQ.ĐHCĐ ngày 27/04/2019.
- » Nguồn vốn huy động tăng trưởng tốt, đáp ứng nhu cầu sử dụng vốn, cân đối nguồn vốn an toàn – hiệu quả.
- » Hiệu quả kinh doanh: Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 68,7 tỷ đồng, đạt 58% kế hoạch của ĐHCĐ đề ra.
- » HĐQT trực tiếp chỉ đạo triển khai các dự án trọng điểm, điều chỉnh kế hoạch, định hướng phát triển dự án để phù hợp với thị trường và tình hình Công ty.
- » Bên cạnh việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2019, trong năm qua, HĐQT đã tập trung chỉ đạo các nội dung về quản trị điều hành về mô hình tổ chức, đẩy mạnh cải cách các văn bản chế độ, nâng cao cơ sở vật chất, CNTT để tạo nền tảng cho hệ thống hoạt động ổn định, bền vững và hiệu quả.
- » HĐQT đã chỉ đạo trực tiếp tiểu ban nhân sự phối hợp với Ban Tổng 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.
- » 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.

Năm 2019, 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 2019, HĐQT đã tham dự và quyết định thông qua 28 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	28/28	100%	
2	Mai Thanh Phương	Ủy viên HĐQT	21/04/2017	28/28	100%	
3	Nguyễn Toàn Thắng	Ủy viên HĐQT	21/04/2017	28/28	100%	
4	Nguyễn Đình Thanh	Ủy viên HĐQT	21/04/2017	28/28	100%	
5	Đặng Anh Tâm	Ủy viên HĐQT	27/4/2019	21/28	75%	Bầu bổ sung tại ĐHCĐ TN 2019 ngày 27/4/2019

### Các Biên bản, Nghị Quyết HĐQT ban hành trong năm 2019:

TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2019 /NQ-HĐQT	05/01/2019	Chấp thuận cấp bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn thực hiện Hợp đồng thuê mua tài chính tại Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam để đầu tư tài sản cố định phục vụ hoạt động SXKD.
2	02/2019 /NQ-HĐQT	08/3/2019	Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019.
3	03/2019 /NQ-HĐQT	19/3/2019	Thông qua việc giải tòa cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng.
4	04/2019 NQ-HĐQT	01/4/2019	Thông qua phương án đầu tư tài sản bằng hình thức thuê tài chính.
5	05A/2019 /NQ-HĐQT	08/4/2019	Thông qua các chỉ tiêu của kết quả hoạt động SXKD năm 2018 và Kế hoạch năm 2019.
6	05/2019 /NQ-HĐQT	08/4/2019	Thông qua Chương trình và tài liệu ĐHCĐ thường niên năm 2019.
7	06.1/9/2019 /NQ-HĐQT	12/4/2019	Thành lập tiểu ban Nhân sự trực thuộc HĐQT.
8	06.2/2019 /NQ-HĐQT	12/4/2019	Thành lập tiểu ban Lương thưởng trực thuộc HĐQT.
9	06.3/2019 /NQ-HĐQT	12/4/2019	Thành lập tiểu ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT.
10	07/2019 /NQ-HĐQT	09/5/2019	Thông qua chủ trương mua tài sản - Đầu tư tài sản phục vụ hoạt động SXKD.
11	08/2019 /NQ - HĐQT	05/6/2019	Thông qua việc mua thêm cổ phần của Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội.
12	09/2019 /NQ - HĐQT	03/7/2019	Thông qua chủ trương mua 51% cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long.
13	10/2019 /NQ - HĐQT	08/07/2019	Thông qua việc miễn nhiệm, bổ nhiệm nhân sự cấp cao Công ty.
14	11/2019 /NQ - HĐQT	08/07/2019	Điều chỉnh chủ trương mua cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long.
15	13/2019 /NQ - HĐQT	08/07/2019	Ủy quyền cho Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc ký hồ sơ vay vốn ngân hàng NN & PTNT để phục vụ hoạt động SXKD.
16	12/2019 /NQ - HĐQT	09/7/2019	Thông qua bảo đảm thực hiện hợp đồng vay của cá nhân.
17	14/2019 /NQ - HĐQT	25/7/2019	Vay vốn ngân hàng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh (Ngân hàng NN&PTNT).
18	15/2019 /NQ - HĐQT	20/9/2019	Thông qua chủ trương tăng tỷ lệ sở hữu của Long Giang Land tại Công ty CP Đầu tư BĐS - May thầu Việt Hưng.
19	16/2019 /NQ - HĐQT	23/9/2019	Thông qua chủ trương Ký kết HĐ kinh tế với Công ty CP Đầu tư Rivera và Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang.



TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
20	17/2019 /NQ - HĐQT	23/9/2019	Thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần Công ty sở hữu tại Công ty CP Đầu tư TMDV Xuân Thủy.
21	18/2019 /NQ-HĐQT	28/10/2019	Nhận thế chấp 10.000.000 cổ phần Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Long Giang để bảo đảm cho tất cả các khoản vay vốn, bảo lãnh, mở L/C của Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang tại Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Đông Hà Nội.
22	19/2019 /NQ-HĐQT	28/10/2019	Chi trả cổ tức bằng tiền năm 2019.
23	20/2019 NQ-HĐQT	05/11/2019	Thông qua chủ trương tăng tỷ lệ sở hữu của Long Giang Land tại Công ty CP Đầu tư BĐS - May châu Việt Hưng.
24	21A/2019 /NQ - HĐQT	28/10/2019	Vay vốn và thế chấp tài sản tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Đông Hà Nội.
25	21/2019 /NQ-HĐQT	07/11/2019	Mua thêm cổ phần tại Công ty CP Rivera Hà Nội theo chương trình chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
26	22/2019 /NQ - HĐQT	25/11/2019	Nhận thế chấp 10.000.000 cổ phần Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang thuộc sở hữu của thành viên HĐQT để bảo đảm cho tất cả các khoản vay vốn, bảo lãnh, mở L/C của Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang tại Ngân hàng NN & PTNT.
27	23/2019 /NQ-HĐQT	29/11/2019	Chuyển nhượng một phần cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội.
28	24/2019 /NQ-HĐQT	18/12/2019	Thông qua chủ trương ký Hợp đồng với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang về việc cung cấp dịch vụ hậu cần văn phòng.
29	25/2019 /NQ-HĐQT	23/12/2019	Thông qua việc rút tài sản thế chấp tại Ngân hàng.
30	26/2019 /NQ - HĐQT	24/12/2019	Thông qua giao dịch giữa Công ty với người nội bộ và người có liên quan của Công ty.

## 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.

**Ông Mai Thanh Phương – Trưởng tiểu ban Nhân sự, tiểu ban Thủ lao, lương thưởng trực thuộc HĐQT** đã 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 2019, ông cùng với các thành viên đã phối hợp triển khai các chính sách, chế độ nâng cao quyền và lợi ích của các CBNV Công ty cả về vật chất và tinh thần. Các CBNV được đảm bảo về sức khỏe khi được Công ty hỗ trợ đóng bảo hiểm y tế tự nguyện của Bảo hiểm Bảo Việt, CBNV được làm việc trong một không gian hiện đại, nhiều cây xanh và thân thiện với môi trường.

**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.

Mặc dù mới được thành lập, 03 tiểu ban trực thuộc HĐQT được các thành viên độc lập tham gia trực tiếp điều hành, bước đầu tạo tiền đề trong việc 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.

## DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HĐQT CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Trong năm các thành viên HĐQT Long Giang Land đã tham dự một số hội thảo về quản trị Công ty và có kinh nghiệm quản trị điều hành Công ty đại chúng.



## 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 31/12/2019:

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	27849	0,06	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	7899	0,02	Thành viên HĐQT, Phó TGD kiêm Kế toán trưởng - Công ty CP Cơ điện và XD Việt Nam
3	Hồ Kim Vân	Thành viên BKS	Là người lao động của Công ty	21/4/2017	1307900	2,62	Kế toán viên Phòng TCKT của Long Giang Land



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 2019 của Công ty.



Trong năm 2019, 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 2018 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/2019. 3- Kiểm tra vào hoạt động đầu tư các Công ty con, Công ty liên kết, góp vốn hợp tác kinh doanh. 4- Phối hợp tổ chức thực hiện Đại hội đồng cổ đông năm 2019. 5- Xem xét BCTC hợp nhất năm 2018 và thông qua kế hoạch hoạt động của BKS năm 2019. 6- Xem xét đề xuất Đơn vị kiểm toán năm 2020.
Lần 2	3/3	Bầu Trưởng Ban Kiểm soát .
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/2019. 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 2019.
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/2019. 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 2019.

Trong năm 2019, 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 2019 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 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 31/12/2019, 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.

**Một số các chỉ tiêu cơ bản thực hiện trong năm 2019 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 2018	Thực hiện năm 2019	% Thực hiện so với năm 2018
1	Doanh thu thuần	1.172.595	1.284.093	110%
2	Lợi nhuận trước thuế	150.442	77.802	52%
3	Lợi nhuận sau thuế	114.375	68.748	60%

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

(Đơn vị: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2018	Thực hiện năm 2019	% Thực hiện so với năm 2018
1	Tài sản ngắn hạn	1.954.360	1.115.687	57%
2	Tài sản dài hạn	459.322	657.042	143%
3	Tổng tài sản	2.413.682	1.772.728	73%

## 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 2019 được triển khai thành công, cụ thể như sau:

» Về phân phối lợi nhuận năm 2018: Trong quý VI/2019, Công ty đã chi trả cổ tức năm 2018 bằng tiền mặt cho cổ đông với tỷ lệ 12%/mệnh giá cổ phần (01 cổ phiếu nhận được 1.200 đồng).

» Về kết quả kinh doanh năm 2019: Trong năm 2019, Công ty Long Giang Land đạt lợi nhuận trước thuế là 89 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế là 77 tỷ đồng, không đạt so với KH năm 2019 đề ra.

» Về hoạt động đầu tư trong năm 2019:

#### Hoạt động góp, chuyển nhượng vốn

- Trong quý II/2019, Công ty đã mua thêm 960.000 cổ phần tương ứng 16% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội. Đến quý III/2019, HĐQT thông qua việc mua thêm cổ phần Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội theo chương trình chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu, tăng số cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội lên 80,2%. Và cũng trong quý này, Công ty đã tiến hành chuyển nhượng 65% cổ phần của Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 15,2% vốn điều lệ tương đương 15.200.000.000 VND (tại thời điểm đầu năm Công ty sở hữu 51% vốn điều lệ, tương đương 30.600.000.000 VND).



- Quý III/2019, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 866.400 cổ phần Công ty đang sở hữu, tương đương 19% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy.
- Trong năm, Công ty tiến hành góp thêm 19.200.000.000 VND để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang lên 100.000.000.000 đồng. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 48% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang.
- Trong năm, Công ty đã tiến hành góp thêm 86.400.000.000 VND để tăng vốn điều lệ vào Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera lên 300.000.000.000 đồng. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 48% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera.

**Hoạt động M&A**

- Quý II/2019 Công ty đã thực hiện mua 720.000 cổ phần tương đương 40% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long.
- Trong năm, Công ty đã mua 912.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai tương đương 15,3% vốn điều lệ.
- Trong năm, Công ty đã mua 1.020.000 cổ phần tương đương 51% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May thuê Việt Hưng, tăng tỷ lệ sở hữu lên 99%.

» 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 2019 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 2019.

» 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**

- » Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 đã tiến hành bầu cử Ông Đặng Anh Tâm là thành viên Hội đồng quản trị bổ sung nhiệm kỳ 2017-2021.
- » Nhân sự của Hội đồng quản trị đến thời điểm hiện tại như sau:

<b>Ông Lê Hà Giang</b>	Chủ tịch HĐQT
<b>Ông Mai Thanh Phương</b>	Thành viên HĐQT
<b>Ông Nguyễn Toàn Thắng</b>	Thành viên HĐQT
<b>Ông Nguyễn Đình Thanh</b>	Thành viên HĐQT
<b>Ông Đặng Anh Tâm</b>	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 để 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 2019, 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.

**Tình hình hoạt động của Ban Giám đốc Công ty**

» Về nhân sự: Ngày 08/07/2019 Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm nhân sự cấp cao của Công ty, cụ thể :

- Miễn nhiệm chức danh Quyền Tổng Giám đốc và Phó Tổng Giám đốc Công ty của Bà Nguyễn Thị Thanh Hà
- Bổ nhiệm chức danh Quyền Tổng Giám đốc Công ty đối với Ông Nguyễn Mạnh Hà.
- Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh.
- Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Lê Quốc Trung và Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh.
- Bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với Bà Đặng Thị Loan.

» 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, thực hiện tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty; chủ động lập kế hoạch quản lý, điều hành sản xuất kinh doanh; phát huy hiệu quả bộ máy tổ chức và quản lý của Công ty.

» Ban Giám đốc Công ty thường xuyên tổ chức các cuộc họp để bàn, 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 2019, 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.

**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 2019 của Công ty, Ban Kiểm soát xác định phương hướng kế hoạch hoạt động năm 2020 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 THƯỜNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BKS

Mức chi trả thù lao đối với các thành viên HĐQT và BKS trong năm 2019:

STT	Họ và tên	Mức thù lao theo tháng	Tổng thù lao năm 2019	Thưởng trong năm
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>				
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	-
<b>TỔNG</b>		<b>45.000.000</b>	<b>540.000.000</b>	
<b>BAN KIỂM SOÁT</b>				
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	
<b>TỔNG</b>		<b>5.000.000</b>	<b>60.000.000</b>	

### GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Trong năm 2019, 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:

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	
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Long Giang	Lê Hà Giang	5.095.623	10,19%	10.409.583	20,82%	Đầu tư

Liên quan đến các giao dịch khác:

- » Nhận thế chấp 10.000.000 cổ phần Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang để bảo đảm cho tất cả các khoản vay vốn, bảo lãnh, mở LC của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đông Hà Nội.
- » Nhận thế chấp 10.000.000 cổ phần Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang thuộc sở hữu của Ông Lê Hà Giang – Chủ tịch Hội đồng quản trị để bảo đảm cho tất cả các khoản vay vốn, bảo lãnh, mở LC của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đông Hà Nội.

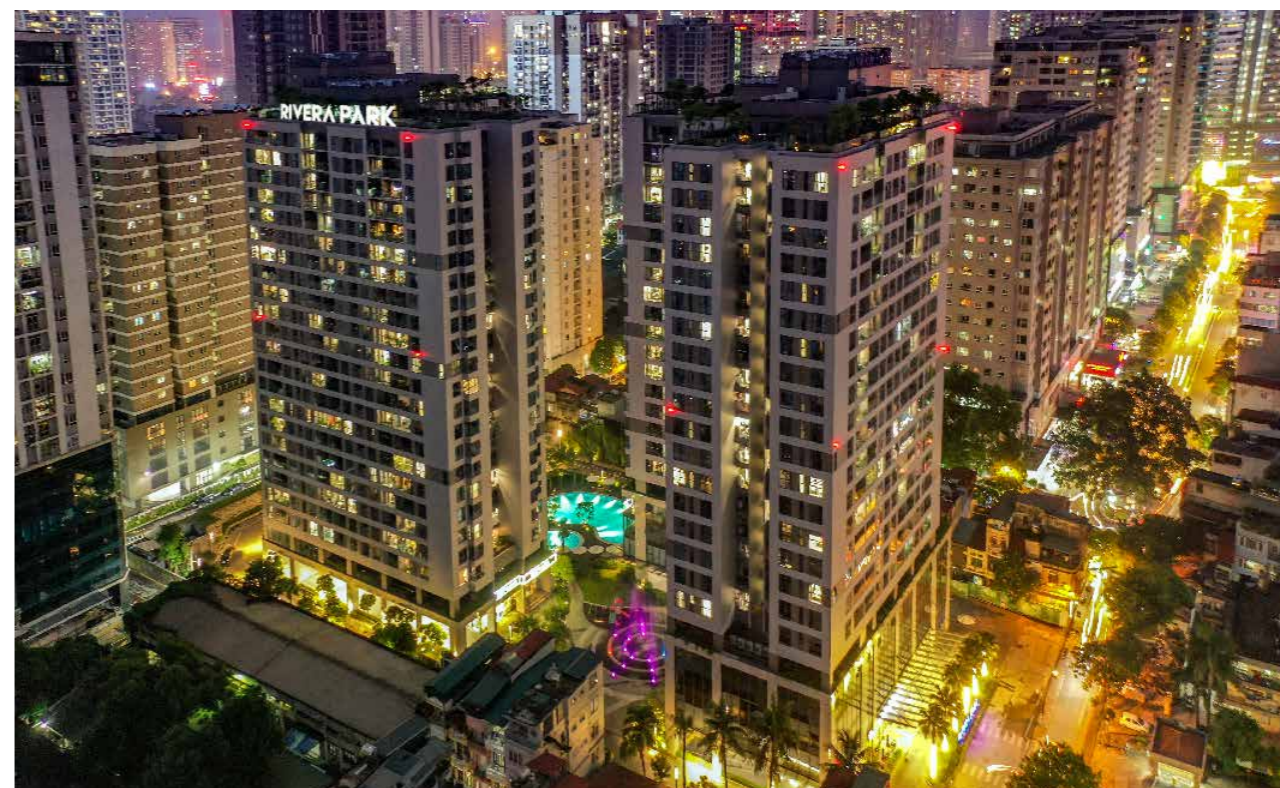




HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

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 HĐQT, HĐQT (nếu có)	Số tiền giao dịch VNĐ (nếu có)	Ghi chú
1	Công ty CP Rivera Hà Nội	Công ty con tính đến 29/11/2019	0108121049 do Sở KHĐT HN cấp lần đầu ngày 08/01/2018	Số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, HN	05/6/2019	08/2019/NG.HĐQT	9.600.000.000	LGL tăng tỷ lệ sở hữu cổ phần lên 67%
2	Công ty CP Đầu tư BĐS - May theu Việt Hưng	Công ty con	0100511590 do Sở KHĐT HN cấp lần đầu 06/04/1992	Ngõ 355, khách 403/2 Nguyễn Văn Linh, HN	07/11/2019	21/2019/NG.HĐQT	40.000.000.000	LGL tăng tỷ lệ sở hữu cổ phần lên 80,2%
3	Công ty CP Đầu tư Rivera	Công ty liên kết	0310683236 do Sở KHĐT HCM cấp lần đầu 11/03/2011	Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, P. Bến Nghé, Q.1, HCM	05/01/2019	01/2019/NG.HĐQT	0	LGL thực hiện tăng tỷ lệ sở hữu cổ phần lên 65%
4	Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	Công ty liên kết	0101689202 do Sở KHĐT HN cấp lần đầu 15/6/2006	173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, HN	23/9/2918	16/2019/NG.HĐQT	9.931.088.567	LGL thực hiện tăng tỷ lệ sở hữu cổ phần lên 99%
5	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Long Giang	Cổ đông lớn	0100512604 do Sở KHĐT HN cấp lần đầu 10/9/2007	173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, HN	23/9/2918	16/2019/NG.HĐQT	84.121.429.181	LGL chấp thuận cấp bảo lãnh
					18/12/2019	24/2019/NG.HĐQT	344.502.994	Cung cấp máy móc thiết bị, vật liệu XD
								Cung cấp máy móc thiết bị, vật liệu XD
								LGL ký HĐ cung cấp dịch vụ hậu cần VP

## 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.

Tại Báo cáo thường niên năm 2018, Long Giang Land đã bước đầu áp dụng đánh giá tình hình quản trị của Công ty dựa trên 146 tiêu chuẩn (cấp độ 1) được xây dựng từ các quy tắc quản trị Công ty của Tổ chức Hợp tác và Phát triển kinh tế (OECD) và các thông lệ quản trị Công ty tốt nhất trong khu vực như Malaysia, Singapore, Thái Lan, Indonesia, Philippines và Việt Nam. Đây là các yêu cầu cơ bản cần tuân thủ liên quan tới 5 nguyên tắc chính gồm:

Vai trò của Hội đồng quản trị (hoạch định, giám sát thực thi chiến lược, quản trị rủi ro); cấu trúc Hội đồng quản trị (Ban Kiểm soát/Tiểu ban Kiểm toán, các tiểu ban chuyên trách của Hội đồng quản trị); đảm bảo quyền cổ đông trong Đại hội đồng cổ đông; đảm bảo kiểm soát giao dịch bên liên quan; đảm bảo vai trò các bên hữu quan chính yếu.

Trong năm 2019, để hoàn thiện hơn về bộ máy quản trị và tiếp tục đánh giá tình hình quản trị của Công ty, Long Giang Land tiếp tục dùng thẻ điểm quản trị Công ty khu vực ASEAN là công cụ hữu ích nhấn mạnh yêu cầu tuân thủ quy định pháp luật về quản trị Công ty. Và để nâng cao mục tiêu, Long Giang Land đã bổ sung 38 tiêu chuẩn gồm 13 tiêu chuẩn thưởng và 25 tiêu chuẩn phạt theo cấp độ 2 của thẻ điểm quản trị ASEAN.



Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2019			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
<b>A. Quyền của cổ đông</b>					
A1	<b>Quyền cơ bản của cổ đông</b>				
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	Theo thông báo chi trả cổ tức ngày 27/7/2018 trên website Công ty.
A2	<b>Quyền tham gia vào các quyết định liên quan đến những thay đổi quan trọng của Công ty</b>				
<b>Cổ đông có quyền tham gia:</b>					
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	<b>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</b>				
A.3.1	Cổ đông có cơ hội, thể hiện bởi nội dung trên chương trình nghị sự, thông qua thủ lao (phí, thù lao, 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 để 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.
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 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, phản 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 2019 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 2019 đã được thông qua.

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2019			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
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, bầu cử tại ĐHĐCĐ 2019.
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 2019.
A.3.13	Công ty thông báo ĐHĐCĐ và ĐHCĐ bất thường trước tối thiểu 21 ngày.			x	LGL đã công bố vào ngày 12/4/2019 trước 15 ngày ngày họp ĐHĐCĐ 2019, 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 2019 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.
A4	<b>Thị trường giao dịch thù tóm Công ty phải được phép hoạt động một cách hiệu quả và minh bạch</b>				
A.4.1	Trong trường hợp sáp nhập, mua lại và/hoặc thù tóm 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	<b>Cần tạo điều kiện thực hiện quyền sở hữu cho mọi cổ đông, bao gồm cả các nhà đầu tư tổ chức</b>				
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 họp ĐHĐCĐ của Công ty.
<b>B. Đối xử bình đẳng với cổ đông</b>					
B.1	<b>Cổ phiếu và quyền biểu quyết</b>				
B.1.1	Mỗi cổ phiếu phổ thông của Công ty có một cổ phiếu biểu quyết.			x	



Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2019			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
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/ Sở 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>B.2</b>	<b>Thông báo ĐHĐCĐ</b>				
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.
<b>Thông báo về ĐHĐCĐ có những chi tiết sau không:</b>					
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 họp ĐHĐCĐ 2019 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 họp ĐHĐCĐ 2019 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.
<b>B.3</b>	<b>Phải ngăn cấm giao dịch nội gián và lạm dụng mua bán tư lợi cá nhân</b>				
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>B.4</b>	<b>Giao dịch bên liên quan của thành viên HĐQT và cán bộ quản lý cấp cao</b>				
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.

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2019			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
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. Long Giang Land cần nhắc bổ sung quy định tại Điều lệ và Quy chế quản trị Công ty.
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>B.5</b>	<b>Bảo vệ cổ đông thiểu số trước các hành vi lạm dụng</b>				
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.
<b>C. Vai trò của các bên có quyền lợi liên quan</b>					
<b>C.1</b>	<b>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</b>				
C.1.1	Công bố chính sách về bảo vệ quyền lợi khách hàng.			x	Được quy định tại Hợp đồng.
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	Phản 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	



Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2019			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
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.
<b>C.2</b>	<b>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</b>				
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.
<b>C.3</b>	<b>Các cơ chế nâng cao hiệu quả tham gia của người lao động cần được phép xây dựng</b>				
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 ĐHĐCĐ năm 2019.
<b>C.4</b>	<b>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.</b>				
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.

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2019			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
<b>D. Công bố thông tin và minh bạch</b>					
<b>D.1</b>	<b>Cấu trúc sở hữu minh bạch</b>				
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	
<b>D.2</b>	<b>Chất lượng của báo cáo thường niên</b>				
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 2019 Công ty đã thực hiện chi cổ tức năm 2018 bằng tiền tỷ lệ 12%.
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.
D.2.7	Tổng thù lao của mỗi thành viên HĐQT.			x	Công bố minh bạch tại ĐHĐCĐ, BCTN Công ty.
<b>Tuyên bố khẳng định về Quản trị Công ty:</b>					
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.



Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2019			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
<b>D.3</b>	<b>Công bố giao dịch bên liên quan</b>				
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.
<b>D.4</b>	<b>Thành viên/ủy viên HĐQT giao dịch cổ phiếu của Công ty</b>				
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.
<b>D.5</b>	<b>Kiểm toán độc lập và Báo cáo kiểm toán</b>				
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.
<b>D.6</b>	<b>Phương tiện truyền thông</b>				
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 2019.
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...
<b>D.7</b>	<b>Nộp/công bố báo cáo thường niên/báo cáo tài chính đúng hạn</b>				
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.
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			BCTN 2017 chậm 10 ngày so với quy định. Năm 2018 Long Giang Land khắc phục và công bố trước 100 ngày.
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.

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2019			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
<b>D.8</b>	<b>Trang thông tin điện tử của Công ty</b>				
	<b>Công ty có trang thông tin điện tử công bố thông tin cập nhật về:</b>				
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 ĐHĐCĐ và/ hoặc ĐHCĐ bất thường.			x	
D.8.5	Biên bản họp ĐHĐCĐ và/ hoặc ĐHCĐ bất thường.			x	
D.8.6	Điều lệ Công ty có thể được tải về			x	
<b>D.9</b>	<b>Quan hệ nhà đầu tư</b>				
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.
<b>E. Trách nhiệm của HĐQT</b>					
<b>E.1</b>	<b>Vai trò và trách nhiệm của thành viên HĐQT</b>				
	<b>Trách nhiệm của HĐQT và quy chế quản trị Công ty được xác định rõ ràng:</b>				
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.
	<b>Tầm nhìn/sứ mệnh của Công ty:</b>				
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 hợp 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
<b>E.2</b>	<b>Cơ cấu HĐQT</b>				
	<b>Bộ quy tắc đạo đức hoặc ứng xử:</b>				
E.2.1	Chi tiết của bộ quy tắc đạo đức hoặc ứng xử có được công bố công khai.	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.2.2	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			
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			



Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2019			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
<b>Thành phần và cơ cấu của Hội đồng quản trị:</b>					
E.2.4	Thành viên HĐQT độc lập có chiếm tối thiểu 50% số thành viên HĐQT.			x	Chiếm 60%
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 ít nhất trong 5 năm liền trước đó.
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
<b>Tiểu ban Nhân sự:</b>					
E.2.8	Công ty có Tiểu ban Nhân sự hay không.			x	Áp dụng thực hiện đúng theo thể điểm ASEAN năm 2019, Công ty đã thành lập Tiểu ban Nhân sự trực thuộc HĐQT.
E.2.9	Tiểu ban Nhân sự có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập.			x	Có bao gồm toàn bộ tại thời điểm thành lập.
E.2.10	Chủ tịch của Tiểu ban Nhân sự có phải là thành viên HĐQT độc lập.			x	Có là thành viên HĐQT độc lập.
E.2.11	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Tiểu ban Nhân sự.		x		Tiểu ban mới được thành lập, 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.
<b>Tiểu ban Thù lao/lương thưởng:</b>					
E.2.13	Công ty có Tiểu ban Thù lao không			x	Áp dụng thực hiện đúng theo thể điểm ASEAN năm 2019, Công ty đã thành lập Tiểu ban Thù lao, lương thưởng trực thuộc HĐQT.
E.2.14	Tiểu ban Thù lao có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập.			x	Có bao gồm toàn bộ tại thời điểm thành lập.
E.2.15	Chủ tịch của Tiểu ban Thù lao có phải là thành viên HĐQT độc lập.			x	Có là thành viên HĐQT độc lập.
E.2.16	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Tiểu ban Thù lao			x	Tiểu ban mới được thành lập, Quy chế đang trong thời gian soạn thảo xin phê duyệt.

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2019			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
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.
<b>Tiểu ban Kiểm toán:</b>					
E.2.18	Công ty có Tiểu ban Kiểm toán/Ban kiểm soát không.			x	Áp dụng thực hiện đúng theo thể điểm ASEAN năm 2019, Công ty đã thành lập Tiểu ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT.
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	Có bao gồm toàn bộ tại thời điểm thành lập.
E.2.20	Chủ tịch của Tiểu ban Kiểm toán/Ban kiểm soát có phải là thành viên HĐQT độc lập.			x	Có là thành viên HĐQT độc lập.
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	Tiểu ban mới được thành lập, Quy chế đang trong thời gian soạn thảo xin phê duyệt.
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 ĐHĐCĐ, 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.
<b>E.3 Quy trình HĐQT</b>					
E.3.1	Họp HĐQT có được lập kế hoạch trước khi bắt đầu năm tài chính.			x	LGL thực hiện tốt tiêu chí này.
E.3.2	Thành viên HĐQT có họp tối thiểu sáu lần trong năm.			x	LGL thực hiện 28 cuộc họp trong năm 2019.
E.3.3	Mỗi thành viên HĐQT có tham dự tối thiểu 75% số cuộc họp HĐQT trong năm.			x	Năm 2019, các thành viên HĐQT tham dự đầy đủ tất cả các cuộc họp từ thời điểm được bổ nhiệm.
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	Tuân thủ quy định tại Điều lệ và Quy chế của Công ty. Năm 2019, thành viên HĐQT tham dự đầy đủ các cuộc họp.
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 2019			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
<b>Tiếp cận thông tin</b>					
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. Long Giang Land sẽ quy định cụ thể trong lần sửa đổi mới.
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.
<b>Bổ nhiệm và tái cử thành viên HĐQT:</b>					
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.
<b>Các vấn đề thù lao:</b>					
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 ĐHDCĐ
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.
<b>Kiểm toán nội bộ:</b>					
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 2019			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			
<b>Giám sát rủi ro:</b>					
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	Phân tích tại BCTN
<b>E.4 Nhân sự trong HĐQT</b>					
<b>Chủ tịch HĐQT:</b>					
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.
<b>Trưởng thành viên HĐQT độc lập:</b>					
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.
<b>E.5 Hiệu quả HĐQT</b>					
<b>Phát triển thành viên HĐQT:</b>					
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	



Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2019			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
<b>Bổ nhiệm và hiệu quả của TGD/Ban Điều hành:</b>					
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.
<b>Đánh giá HĐQT:</b>					
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 2019.
<b>Đánh giá thành viên HĐQT:</b>					
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 2019, tuy nhiên chưa thực hiện công bố.
<b>Đánh giá tiểu ban:</b>					
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 2019, tại BCTN.





Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2019			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
<b>A. Quyền của cổ đông</b>					
A1	Quyền cơ bản của cổ đông				
A.1.1	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 do chưa đáp ứng điều kiện cần thiết. LGL sẽ xem xét tại các kỳ đại hội sau.
<b>B. Đối xử công bằng với cổ đông</b>					
B1	Thông báo ĐHĐCĐ				
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				
B.1.1	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.
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>C. Vai trò của các bên có quyền lợi liên quan</b>					
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	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.
<b>D. Công bố thông tin và minh bạch</b>					
D1	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?				
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.

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2019			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
<b>E. Trách nhiệm của HĐQT</b>					
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.
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.



THÈ ĐIỂM PHẠT

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ 2019			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
<b>A. Quyền của cổ đông</b>					
A1	Quyền cơ bản của cổ đông				
A.1.1	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 hợp 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>B. Đối xử công bằng với cổ đông</b>					
B1	Cần 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%	
<b>C. Vai trò của các bên có quyền lợi liên quan</b>					
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/phản 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.
<b>D. Công bố thông tin và minh bạch</b>					
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	
<b>E. Trách nhiệm của HĐQT</b>					
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 2019.



CHƯƠNG  
**VI**

**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 hoạt động phát triển bền vững theo các lĩnh vực





## TỔNG QUAN VỀ BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



**T**rong bối cảnh hiện nay, thị trường ngày càng đòi hỏi các doanh nghiệp phải minh bạch về các hoạt động môi trường, xã hội và quản trị, kể cả những đóng góp của doanh nghiệp đối với nền kinh tế.

Là một trong những doanh nghiệp uy tín sớm niêm yết trên sàn chứng khoán và đang tạo được những dấu ấn ngày càng rõ nét hơn trên thị trường bất động sản, Long Giang Land nhìn nhận, báo cáo phát triển bền vững là cơ hội để các doanh nghiệp và các nhà đầu tư tương tác với nhau chủ động hơn. Long Giang Land cũng 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.

Giữ vai trò hạt nhân trong nhóm Công ty Long Giang, 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 Công ty Long Giang 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, Long Giang Land 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 2019, 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.



Để đảm bảo thực thi hiệu quả chiến lược phát triển bền vững và hiện thực hoá các mục tiêu đã đề ra, Long Giang Land định hướng sẽ sớm thành lập một Hội đồng phát triển bền vững với những thành viên độc lập và có bề dày kinh nghiệm thực tiễn. Hội đồng có vai trò độc lập trong việc: (1) Tư vấn cho Hội đồng quản trị trong việc xem xét và phê chuẩn những mục tiêu, chính sách và các chương trình hành động phát triển bền vững của Công ty; (2) Nâng cao nhận thức của cán bộ nhân viên trong Công ty về nhiệm vụ phát triển bền vững; (3) Đánh giá hiệu quả triển khai các chương trình phát triển bền vững, báo cáo và đề xuất giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả của hoạt động phát triển bền vững với Hội đồng quản trị Công ty.

## HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG THEO CÁC LĨNH VỰC

### 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 vững mạnh, 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 và đầu tư nhiều hơn cho các công nghệ, giải pháp phục vụ phát triển bền vững. Đồng thời, những giá trị kinh tế này cũng trở thành nguồn tài chính quan trọng để Công ty thực hiện các hoạt động từ thiện xã hội và nộp thuế cho Nhà nước theo đúng quy định. Qua đó, từng bước đóng góp xây dựng một cộng đồng thịnh vượng, hướng tới đảm bảo tốt lợi ích của cổ đông và các bên liên quan.

Dù 2019 là một năm được đánh giá là khó khăn đối với thị trường bất động sản nói chung nhưng với định hướng phù hợp với nhu cầu của thị trường, sự lãnh đạo sát sao của Ban Lãnh đạo Công ty cùng sự nỗ lực của toàn thể CBNV, Long Giang Land đã duy trì được sự phát triển tương đối ổn định trong năm 2019 với mức doanh thu hợp nhất đạt hơn 1.317 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 77 tỷ đồng.

#### Chỉ số đo lường

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

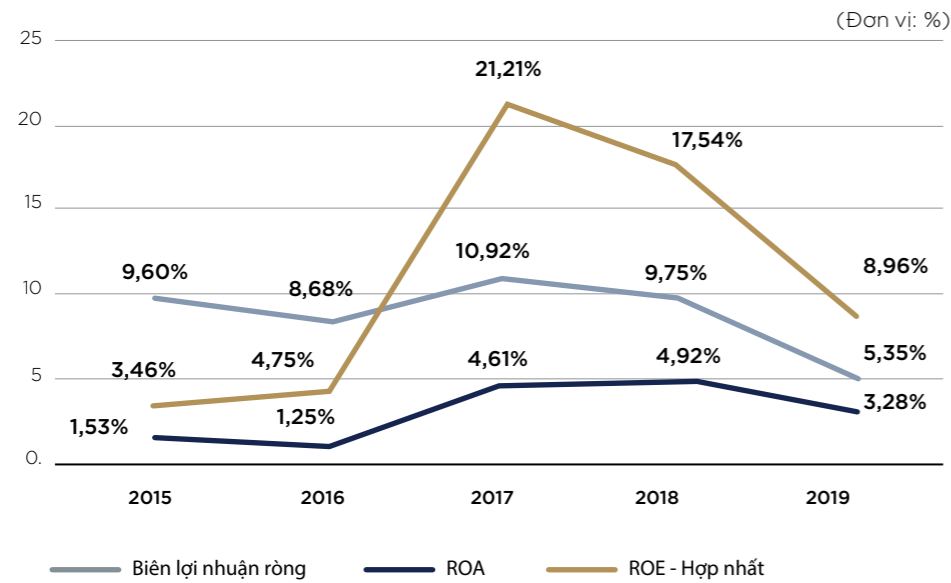
**GRI 201-2:** Những tác động tài chính và các rủi ro & cơ hội khác do biến đổi khí hậu

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

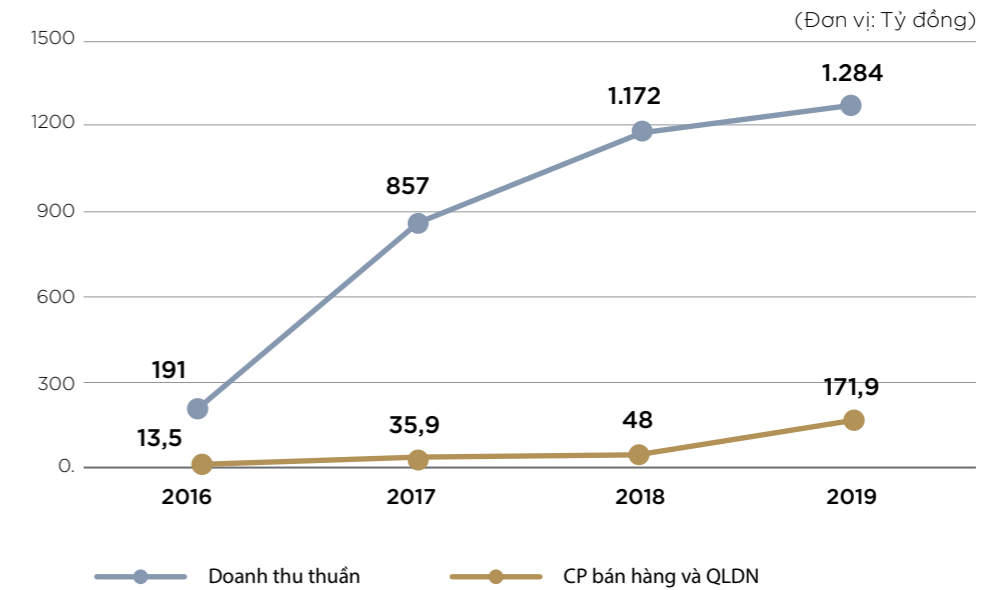




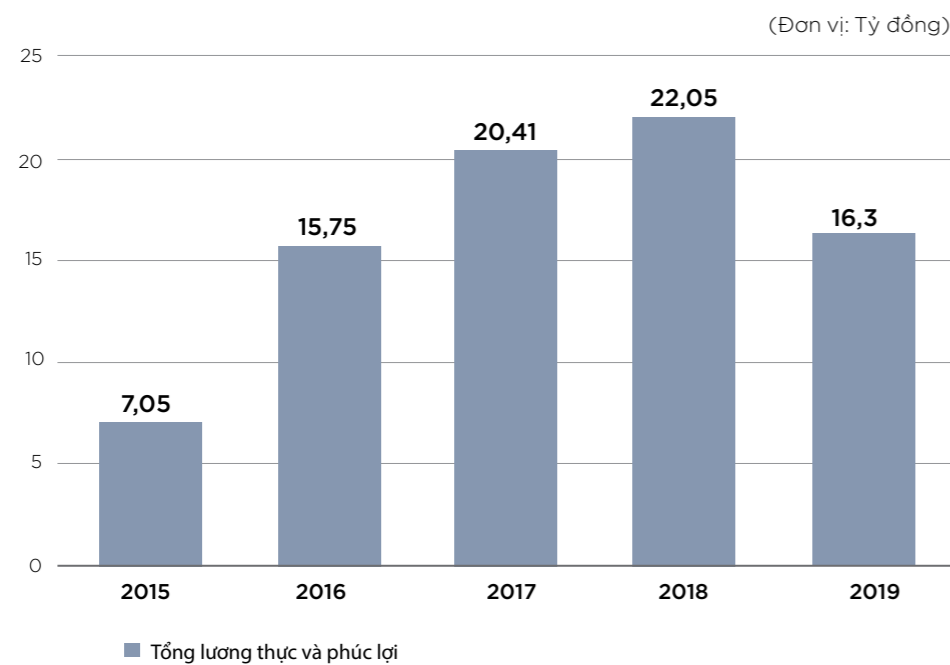
**Tỷ suất lợi nhuận của Công ty giai đoạn 2015-2019**  
(Theo BCTC hợp nhất)



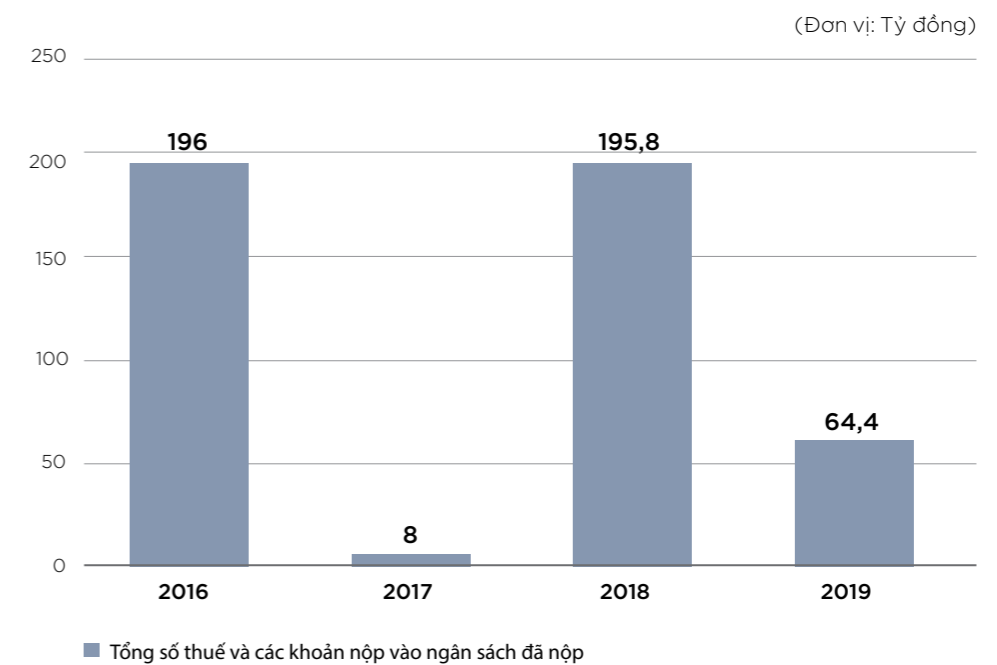
**Doanh thu, chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp giai đoạn 2016-2019** (Theo BCTC hợp nhất)



**Tổng lương và phúc lợi giai đoạn 2015-2019**



**Tổng số thuế và các khoản nộp vào ngân sách Nhà nước Long Giang Land đã nộp giai đoạn 2016-2019** (Theo BCTC hợp nhất)





# PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

## Quản trị nguồn nhân lực

### 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.



**N**guồn 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 cũng như các thành viên trong nhóm Công ty Long Giang luôn chú trọng đến các hoạt động phát triển nguồn nhân lực nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển cho giai đoạn mới.

Chính sách tuyển dụng được Long Giang Land xây dựng và vận dụng một cách hiệu quả nhằm thu hút, phát triển và giữ chân lực lượng lao động có trình độ và chuyên nghiệp nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty. Long Giang Land luôn nỗ lực phấn đấu tạo dựng môi trường làm việc tốt, luôn đảm bảo duy trì đội ngũ quản lý kinh nghiệm lâu năm, cống hiến lâu dài cho Công ty để không ngừng hoàn thiện chiến lược thu hút nhân tài, phát triển nguồn nhân lực bền vững.

Long Giang Land duy trì chính sách thù lao đãi ngộ ở mức cao và các chế độ phúc lợi hợp lý, tạo điều kiện cho nhân viên phát triển và thăng tiến trong công việc. Chính sách lương thưởng, phúc lợi của Long Giang Land đáp ứng sự đa dạng về đối tượng thụ hưởng, cạnh tranh trên thị trường và được liên tục cập nhật hàng năm.

Năm 2019, các chính sách về lương, thưởng và phúc lợi của Long Giang Land được tiếp tục hoàn thiện, mặt bằng chung thu nhập của CBNV Công ty tăng gần 18% so với năm 2018.

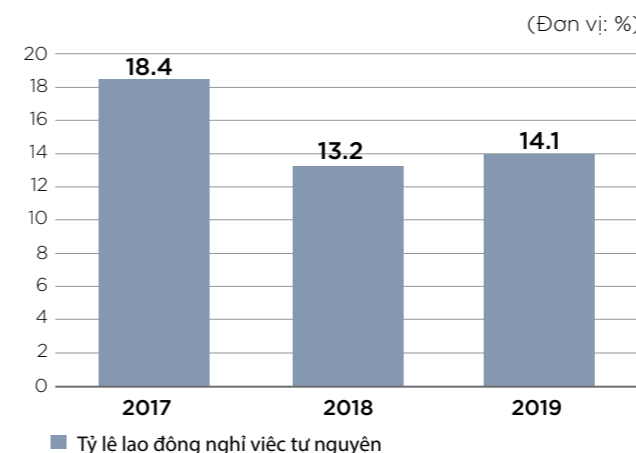
Nhằm nâng cao sức khỏe, tạo ra một sân chơi bổ ích, lành mạnh cho CBNV sau giờ làm việc, Long Giang Land đã đứng ra tổ chức và tài trợ kinh phí hoạt động cho các câu lạc bộ văn nghệ, thể thao, bao gồm: câu lạc bộ văn nghệ Rivera Band, câu lạc bộ Yoga – Rivera Yoga, câu lạc bộ cầu lông – Rivera Badminton, thu hút sự tham gia của đông đảo CBNV đến từ nhiều đơn vị phòng/ban, thuộc nhiều độ tuổi khác nhau.

Song song với đó, các chính sách cơ bản như bảo hiểm xã hội, thưởng lễ, khám sức khỏe định kỳ hay các hoạt động sinh hoạt tập thể nội bộ như Ngày hội tháng, tổ chức sinh nhật cho CBNV, nghỉ mát... đều được Long Giang Land duy trì thực hiện tốt và đáp ứng được nhu cầu, nguyện vọng của toàn thể cán bộ nhân viên trong Công ty.

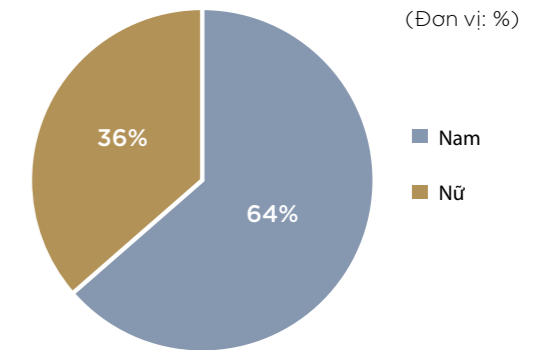
Trên một nền tảng quản trị giàu tính nhân văn, luôn quan tâm và dành những chế độ đãi ngộ xứng đáng, bao gồm cả chế độ đãi ngộ về vật chất, về tinh thần và

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.

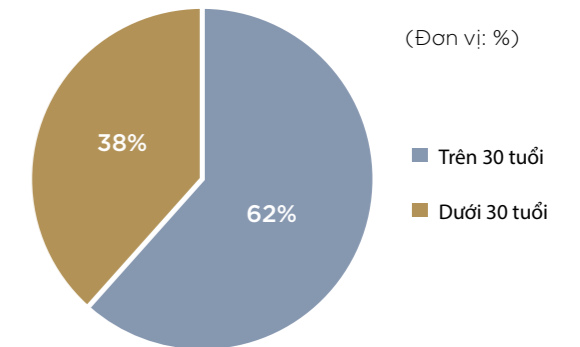
### Tỷ lệ lao động nghỉ việc tự nguyện



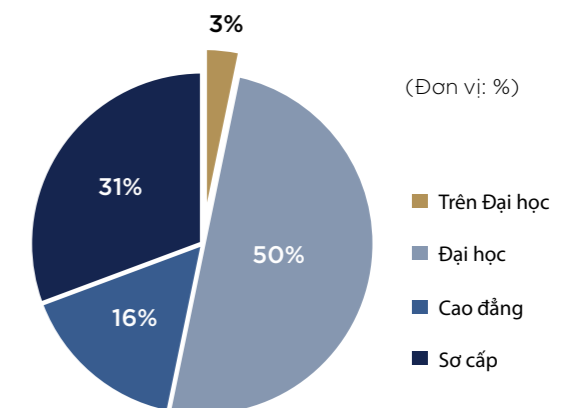
### Tỷ lệ lao động theo giới tính năm 2019 (theo tập đoàn)



### Tỷ lệ lao động theo độ tuổi năm 2019



### Tỷ lệ lao động theo trình độ năm 2019





Giáo dục và đào tạo

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.

Tên 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 2019, hoạt động đào tạo nâng cao chất lượng nguồn nhân lực

được triển khai hiệu quả, 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. Đây là năm tinh thần học tập trong nội bộ Long Giang Land được đặc biệt đề cao và đã trở thành một phong trào với tên gọi “Learning to grow” (học tập để cùng phát triển) với tinh thần được lan toả rộng khắp và được duy trì xuyên suốt trong năm.

10 khóa đào tạo kỹ năng lãnh đạo và quản lý dành cho 100% đội ngũ cán bộ lãnh đạo, quản lý của Long Giang Land và của các Công ty trong nhóm Long Giang Group đã được tổ chức với sự tham gia biên soạn nội dung và trực tiếp đào tạo của Chủ tịch Hội đồng quản trị. Trong các cuộc họp giao ban định kỳ, Ban Điều hành Công ty đã thường xuyên chia sẻ kiến thức, kinh nghiệm quản lý đối với đội ngũ cán bộ quản lý nhằm khai thác tốt nhất các nguồn lực hiện có để hoàn thành các mục tiêu chung của Công ty. Định kỳ hàng tháng, cán bộ quản lý đã chủ động tham gia hỗ trợ đào tạo, hướng dẫn chia sẻ kinh nghiệm cho CBNV trong bộ phận mình để mỗi người có thể hoàn thành nhiệm vụ được giao một cách tốt nhất và nâng cao kiến thức cho bản thân. Công ty cũng đã tổ chức và cử

cán bộ chuyên trách tham dự các khóa đào tạo về quản trị tài chính, tập huấn thuế, tập huấn chính sách lương, bảo hiểm xã hội để kịp thời cập nhật các thay đổi của chính sách liên quan đến hoạt động của Công ty.

Với đặc thù năm 2019 là năm của những thay đổi, là năm Long Giang Land tự đổi mới chính mình để không ngừng nâng cao năng lực cạnh tranh và đáp ứng kịp thời những đòi hỏi của sự phát triển trong giai đoạn mới, Long Giang Land đã chủ động nâng cấp một cách toàn diện ấn phẩm Quy chế quản trị nội bộ, tạo ra một hành lang, một cơ sở để Công ty từng bước nâng cao hiệu quả của công tác quản trị nội bộ. Đồng thời, ấn phẩm cũng chính là một cuốn cẩm nang, hướng dẫn CBNV các cách thức, quy chuẩn làm việc chuyên nghiệp, góp phần định hình cho CBNV tác phong làm việc hiệu quả, ngày càng nâng cao năng lực của bản thân và đóng góp tích cực vào sự phát triển của tổ chức. Cùng với Long Giang Land, các Công ty khác trong nhóm như Long Giang E&C, Rivera Homes cũng lần lượt ban hành ấn phẩm Quy chế quản trị nội bộ mới trong năm 2019, tạo nên một sự nâng cấp đồng bộ trong hệ thống quản trị của các Công ty trong nhóm, góp phần tạo nên một sự thay đổi rộng rãi, tích cực và hiệu quả.

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 2018, trong năm nay, 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. Công ty cũng đã hoàn thành việc xây dựng và ban hành hướng dẫn đánh giá cán bộ phiên bản 2019, góp phần đánh giá chính xác hiệu quả thực hiện công việc của từng cá nhân. 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.

An toàn và sức khoẻ nghề nghiệp

Với đặc thù hoạt động trong lĩnh vực bất động sản cùng tinh thần nhân văn trong văn hoá quản trị, Long Giang Land luôn đặt sự an toàn và các vấn đề liên quan đến sức khoẻ người lao động trở thành yếu tố quan trọng hàng đầu.

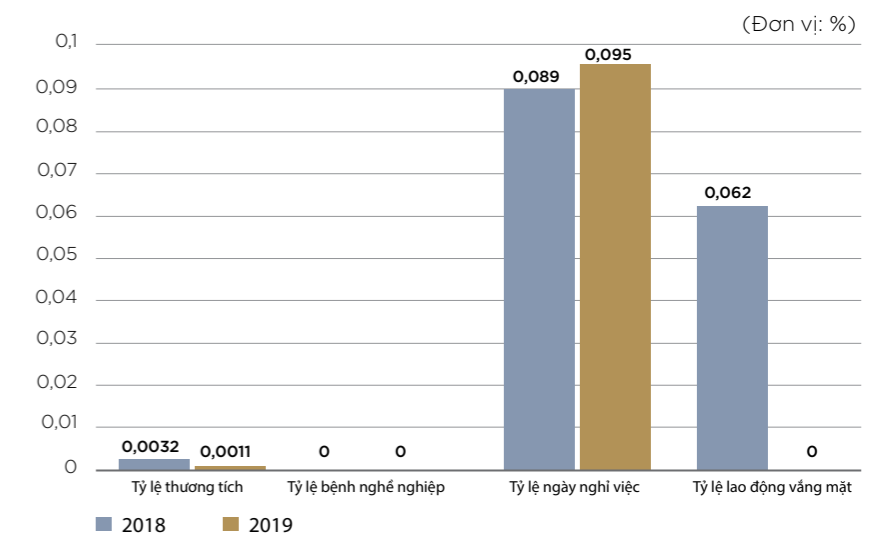
Trong Quy chế quản trị nội bộ phiên bản 2019, Long Giang Land đã dành nhiều sự quan tâm và cụ thể hoá các quy định về “An ninh, an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường nơi làm việc”. Những quy định này được áp dụng triệt để trong hoạt động của Công ty, là cơ sở để toàn thể cán bộ nhân viên thực hiện, cũng là căn cứ để các cán bộ quản lý, bộ phận chuyên trách theo dõi, giám sát việc thực hiện, kịp thời nhắc nhở và xử lý các sai phạm... Bên cạnh đó, Công ty cũng rất chú trọng duy trì các chính sách kiểm tra sức khoẻ thường niên, chính sách bảo hiểm, thiết lập khung giờ làm việc phù hợp với đặc thù của từng công việc. Tất cả đều hướng đến đảm bảo sự an toàn ở mức cao nhất trong môi trường làm việc và sức khoẻ của toàn thể cán bộ nhân viên.

Về công tác chăm sóc sức khoẻ người lao động, trong năm 2019, cùng với các Công ty trong nhóm Công ty Long Giang, Long Giang Land đã triển khai chương trình mua bảo hiểm chăm sóc sức khoẻ tự nguyện dành cho các CBNV Công

ty có đủ thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên. Thẻ bảo hiểm có giá trị khám chữa bệnh trong vòng 1 năm tại các bệnh viện quốc tế uy tín như Vinmec, Thu Cúc với các dịch vụ khám chữa bệnh chất lượng cao cùng mức giá hợp lý. Theo đó, có 98% CBNV trong Công ty được thụ hưởng những lợi ích từ chương trình ý nghĩa này. Ngoài ra, với các trường hợp CBNV có nhu cầu mua bảo hiểm cho người thân, Công ty cũng hỗ trợ đăng ký theo giá của Công ty với mức chiết khấu lên đến 35%.

Chỉ số đo lường

**GRI 403-2:** Loại thương tích và tỷ lệ thương tích, bệnh nghề nghiệp, ngày công bị mất, tình trạng vắng mặt và số vụ tử vong liên



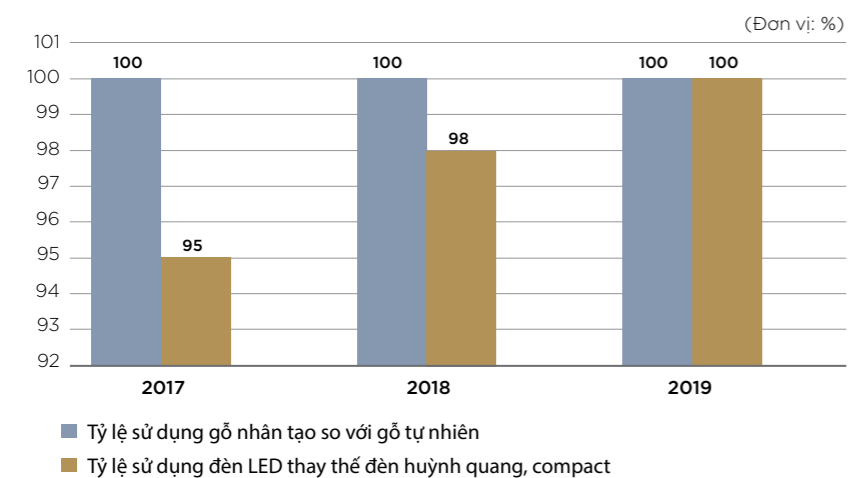


## BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

### ▮ Vật liệu

Với đặc thù hoạt động ngành xây dựng, sử dụng nhiều vật liệu xây dựng bao gồm các nguyên liệu thô được tiêu thụ trong quá trình thi công, có ảnh hưởng nhất định đến môi trường, Long Giang Land và các Công ty trong nhóm Công ty Long Giang đã đạt được nhận thức chung về tầm quan trọng của việc sử dụng nguồn nguyên vật liệu thân thiện với môi trường.

Khi thực hiện đấu thầu, mua sắm tài sản, chúng tôi luôn kỹ lưỡng, chú trọng ưu tiên các vật phẩm đến từ những nhà thầu quan tâm đến trách nhiệm xã hội của mình và có những hoạt động thực tiễn rõ ràng trong việc đóng góp vào sự phát triển bền vững chung; tích cực áp dụng các giải pháp ưu việt trong quá trình thi công, xây dựng; ưu tiên sử dụng các loại vật liệu thân thiện với môi trường... Công ty đã sử dụng bóng đèn LED thay thế cho bóng đèn huỳnh quang, compact; sử dụng vật liệu gỗ nhân tạo thay thế cho vật liệu gỗ tự nhiên (mà vẫn đáp ứng tốt các yêu cầu về thẩm mỹ và tính năng), góp phần làm giảm việc khai thác gỗ rừng; bảo vệ tài nguyên thiên nhiên và môi trường.



Rivera Park Hà Nội sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường



Hệ thống điều hòa âm trần được áp dụng công nghệ mới tại Rivera Park Hà Nội



### ▮ Năng lượng

Các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng cho phép chúng tôi giảm chi phí và tối ưu hóa hiệu quả hoạt động. Do tính chất đặc thù liên quan đến xây dựng, sử dụng năng lượng chủ yếu đến từ hoạt động của các thiết bị xây dựng, vận chuyển và vận hành hệ thống, Long Giang Land luôn phối hợp chặt chẽ cùng các Công ty trong nhóm Công ty Long Giang mà đặc biệt là Long Giang E&C – Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực thi công xây lắp, đảm bảo kiểm soát thời gian vận hành, khoảng cách di chuyển, sử dụng thiết bị mới tiết kiệm năng lượng và có hiệu suất cao, hạn chế thất thoát nguyên liệu và tiết kiệm năng lượng...

Bên cạnh đó, Long Giang Land còn tăng hiệu quả tiết kiệm năng lượng thông qua việc chủ động thiết kế các căn hộ tận dụng tối đa ánh sáng và gió tự nhiên; sử dụng các vật liệu cao cấp, có khả năng cách nhiệt, chặn tia UV hiệu quả nhằm giảm lượng nhiệt xâm nhập vào bên trong căn hộ; ưu tiên sử dụng các thiết bị chiếu sáng tiết kiệm điện, hiệu suất cao (đèn LED) thay cho hệ thống chiếu sáng hiệu suất thấp, sử dụng nhiều năng lượng (như bóng sợi đốt, đèn huỳnh quang)...

## Chỉ số đo lường

**GRI 302-1:** Tiêu thụ năng lượng trong tổ chức



Rivera Park Hà Nội sử dụng hệ thống đèn chiếu sáng tiết kiệm điện





**Nước**

Long Giang Land phối hợp chặt chẽ cùng Long Giang E&C (Công ty phụ trách chính hoạt động thi công dự án), Rivera Homes và Rivera Invest (hai Công ty phụ trách chính hoạt động quản lý, vận hành và khai thác tòa nhà) thực hiện tiết kiệm nước trong suốt quá trình thi công thông qua kiểm soát các điểm cung cấp nước trong xây dựng thô dự án cũng như trong quá trình vận hành tòa nhà. Các thông số này được chúng tôi giám sát thường xuyên bởi đội ngũ chuyên trách, kiểm soát tuân thủ một cách hiệu quả.

Cùng với việc sử dụng tiết kiệm nguồn nước đầu vào, Long Giang Land cũng rất chú trọng đến việc xử lý nước thải trước khi thải ra môi trường bằng các hệ thống xử lý hiện đại, góp phần xây đắp một môi trường sống an toàn, trong lành cho người dân. Các dự án mang thương hiệu Rivera Park đều được đầu tư hệ thống xử lý nước thải và rác thải đạt chuẩn và hoạt động hiệu quả.

**Chỉ số đo lường**

**GRI 307-1:** Số lần không tuân thủ quy định về bảo vệ môi trường

**Tuân thủ về môi trường**

Chúng tôi luôn tuân thủ các quy định về an toàn môi trường theo yêu cầu của Sở, Ban, Ngành tại tất cả các dự án. Ngoài ra, việc kiểm soát tiếng ồn trong quá trình thi công cũng luôn được đảm bảo tuân thủ trong phạm vi cho phép. Tại các dự án như Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, chúng tôi sử dụng các công nghệ mới cho công tác thi công, hoàn thiện các căn hộ giúp làm giảm bụi và tiếng ồn phát sinh trong quá trình xây dựng.



**PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG**

Nhân văn là giá trị tư tưởng chủ đạo, được khẳng định, phát huy và lan tỏa rộng rãi trong tất cả các thành viên của nhóm Công ty Long Giang. Vì thế, Long Giang Land cũng như các thành viên khác 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.

Trẻ em, người già không nơi nương tựa và bệnh nhân nghèo là ba đối tượng Công ty tập trung hỗ trợ thường xuyên. Tại Long Giang Land, chúng tôi luôn thể hiện trách nhiệm với cộng đồng thông qua các hoạt động tài trợ cho người có hoàn cảnh khó khăn, khắc phục những thiệt hại có ảnh hưởng đến đời sống của người dân do thiên tai gây ra... Đồng thời, cổ vũ, khuyến khích tất cả nhân viên cùng tích cực tham gia các hoạt động thiện nguyện, chia sẻ với những hoàn cảnh khó khăn trong cuộc sống.

**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



Đoàn từ thiện của Long Giang Land và các thành viên trong nhóm Công ty Long Giang thăm hỏi, tặng quà Tết cho bà con bản Pù Đứa, xã Quang Chiểu, Mường Lát, Thanh Hóa.



Đoàn từ thiện Long Giang Land trao quà hỗ trợ cho bà con khó khăn tại xã Ngọc Sơn (Lạc Thủy, Hoà Bình)

Trong năm 2019, Long Giang Land đã phối hợp cùng các Công ty trong nhóm Công ty Long Giang dành hơn 1,1 tỷ đồng để triển khai thực hiện nhiều hoạt động cộng đồng ý nghĩa mà nổi bật trong đó là chương trình tặng quà, giao lưu văn nghệ cùng các em nhỏ và bà con bản Pù Đứa (xã Quang Chiểu, Mường Lát, Thanh Hoá) nhân dịp Tết Trung Thu, Tết Nguyên đán; tài trợ và đồng hành cùng chương trình khám sức khỏe cho gần 1.000 bà con xã Ngọc Sơn (Lạc Sơn, Hoà Bình)... Những hoạt động này thu hút sự tham gia đóng góp, chia sẻ của 100% CBNV không chỉ nói lên phần nào tinh thần nhân ái của tập thể Ban Lãnh đạo cùng các CBNV, mà còn cho thấy định hướng phát triển bền vững của Công ty khi hướng tới sự cân bằng, hài hòa giữa mục tiêu kinh tế và mục tiêu xã hội.

Trong định hướng phát triển của mình, Long Giang Land sẽ tiếp tục duy trì các hoạt động từ thiện, cứu trợ, giúp đỡ đồng bào tại các vùng gặp thiên tai, đồng hành cùng các chương trình thiện nguyện; thực hiện các chương trình hỗ trợ giáo dục, góp phần nâng cao chất lượng giáo dục ở vùng sâu, vùng xa...



Gần 1.000 người dân được khám chữa bệnh trong chương trình khám sức khỏe cho bà con tại xã Ngọc Sơn do Long Giang Land tham gia tài trợ và đồng hành.



2019

CHƯƠNG  
**VII**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
HỢP NHẤT**

- 184** Báo cáo của Hội đồng quản trị
- 188** Báo cáo kiểm toán độc lập
- 190** Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 194** Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 195** Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 197** Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất



## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị 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 2019 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và Công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

### KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101184201, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 11 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh thay đổi danh sách cổ đông sáng lập, địa chỉ công ty, bổ sung vốn điều lệ và bổ sung ngành nghề kinh doanh, trong đó, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 11 ngày 09 tháng 5 năm 2019.



#### » Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội
- Điện thoại: 02437 950 595
- Fax: 02437 950 099

#### » 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	Số nhà 35/11, đường Trần Đình Xu, phường Cầu Kho, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại Thành phố Cần Thơ	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 chung của Công ty

Đầu tư bất động sản và thi công xây lắp, dịch vụ.

### 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	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 7 năm 2019
	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 7 năm 2019
Bà Hồ 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
	Quyền Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2019
	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2019
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2019
Ông Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2019
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	Quyền Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 7 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 (tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017).

» **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 2019 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**

Chủ tịch Hội đồng quản trị 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 2019, 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 2019, 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.

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang

Ngày 08 tháng 4 năm 2020





# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số: 2.0349/20/TC-AC

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 08 tháng 4 năm 2020, từ trang 07 đến trang 63, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 của chúng tôi.

## Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 2019, 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 09 tháng 4 năm 2020



# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Đơn vị tính: VND)

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.115.686.708.650</b>	<b>1.954.360.475.632</b>
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	15.663.124.909	167.428.715.233
1.	Tiền	111		11.558.572.516	25.749.791.123
2.	Các khoản tương đương tiền	112		4.104.552.393	141.678.924.110
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4.640.442.200	6.140.514.800
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	4.641.425.325	4.641.425.325
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(983.125)	(910.525)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	-	1.500.000.000
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		682.107.478.877	538.416.800.697
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	374.242.393.538	233.447.261.965
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	14.050.961.428	61.989.506.686
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	98.612.414.049	109.949.302.939
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	240.874.185.575	173.331.605.633
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(53.043.612.191)	(40.300.876.526)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.8	7.371.136.478	-
IV.	Hàng tồn kho	140		408.999.702.004	1.242.216.252.870
1.	Hàng tồn kho	141	V.9	410.290.412.445	1.242.216.252.870
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.290.710.441)	-
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		4.275.960.660	158.192.032
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.275.960.660	52.863.109
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	105.328.923
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>657.041.620.873</b>	<b>459.321.894.196</b>
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		54.385.224.194	93.804.650.501
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	54.385.224.194	93.804.650.501
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		21.299.271.685	22.957.909.909
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	6.136.217.899	3.252.622.150
	Nguyên giá	222		15.755.423.572	8.002.103.698
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.619.205.673)	(4.749.481.548)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.12	7.416.887.132	19.614.621.101
	Nguyên giá	225		19.773.969.866	34.891.962.596
	Giá trị hao mòn lũy kế	226		(12.357.082.734)	(15.277.341.495)
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.13	7.746.166.654	90.666.658
	Nguyên giá	228		7.847.500.000	160.000.000
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(101.333.346)	(69.333.342)
III.	Bất động sản đầu tư	230	V.14	-	48.893.186
	Nguyên giá	231		2.577.018.894	2.577.018.894
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.577.018.894)	(2.528.125.708)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	V.15	43.168.016.264	42.970.483.404
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		43.168.016.264	42.970.483.404
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250		399.028.274.101	143.676.731.564
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	321.302.166.997	107.877.636.960
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	83.685.796.000	42.758.783.500
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2d	(15.339.688.896)	(15.339.688.896)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	9.380.000.000	8.380.000.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		139.160.834.629	155.863.225.632
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	5.141.854.774	34.453.562.969
2.	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		7.269.992.596	3.192.266.756
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	126.748.987.259	118.217.395.907
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>270</b>		<b>1.772.728.329.524</b>	<b>2.413.682.369.828</b>



(Đơn vị tính: VND)

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.013.202.615.391</b>	<b>1.639.373.095.878</b>
I.	Nợ ngắn hạn	310		997.900.263.976	1.454.708.103.700
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	150.975.582.717	238.959.618.228
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	88.148.800.380	270.177.708.195
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	64.446.175.855	62.509.550.461
4.	Phải trả người lao động	314		1.640.372.625	2.904.596.029
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	15.185.293.680	29.293.304.340
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	32.570.959.402	11.373.452.109
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.22a	234.528.615.342	192.916.804.097
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.23a	399.072.465.976	641.364.414.305
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.24	11.331.997.999	5.208.655.936
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II.	Nợ dài hạn	330		15.302.351.415	184.664.992.178
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		11.991.133.132	12.961.133.132
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		3.311.218.283	169.808.364.498
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	1.895.494.548
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>D</b>	<b>NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>759.525.714.133</b>	<b>774.309.273.950</b>
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.25	759.525.714.133	774.309.273.950
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	500.000.000.000
-	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	500.000.000.000
-	Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		1.458.992.965	1.458.992.965
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-

(Đơn vị tính: VND)

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
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		34.255.275.688	23.157.102.783
9.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		16.860.311.743	11.311.225.290
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		90.002.837.742	116.445.565.879
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		27.813.265.739	116.445.565.879
-	LNST chưa phân phối kỳ này	421b		62.189.572.003	-
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		116.991.795.994	121.979.887.033
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		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>440</b>		<b>1.772.728.329.524</b>	<b>2.413.682.369.828</b>

Lập, ngày 08 tháng 4 năm 2020

Người lập biểu

**Phạm Thu Trang**

Kế toán trưởng

**Đặng Thị Loan**

Chủ tịch Hội đồng quản trị



**Lê Hà Giang**



# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

(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	1.284.093.485.769	1.172.595.297.729
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.284.093.485.769	1.172.595.297.729
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	997.455.946.795	883.902.384.217
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		286.637.538.974	288.692.913.512
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	24.220.427.011	6.137.230.549
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	88.693.543.061	126.500.013.606
Trong đó: chi phí lãi vay	23		88.284.285.475	112.585.966.006
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2b	23.724.529.037	11.477.718.845
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	139.353.501.963	39.025.467.601
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	32.600.619.135	9.029.702.100
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		73.934.830.863	131.752.679.598
12. Thu nhập khác	31	VI.7	11.226.406.131	25.277.313.202
13. Chi phí khác	32	VI.8	7.358.833.312	6.588.099.372
14. Lợi nhuận khác	40		3.867.572.819	18.689.213.830
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		77.802.403.682	150.441.893.429
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.18	15.027.453.975	39.375.370.250
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(5.973.220.388)	(3.308.539.077)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		68.748.170.095	114.375.062.255
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		62.189.572.003	110.981.729.052
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		6.558.598.092	3.393.333.203
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	1.095	2.148
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	1.095	2.148

Lập, ngày 08 tháng 4 năm 2020

Người lập biểu

Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Lê Hà Giang

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương án gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Đơn vị tính: VND)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>77.802.403.682</b>	<b>150.441.893.429</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		4.677.750.849	6.430.299.631
- Các khoản dự phòng	03		14.033.518.706	9.117.502.510
- 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		(1.779.941.361)	(6.024.337.652)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	88.284.285.475	112.585.966.006
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>183.018.017.351</b>	<b>272.551.323.924</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(139.104.741.860)	(265.045.450.148)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		831.925.840.425	207.157.410.563
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(311.079.304.526)	(68.092.056.419)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		29.311.708.195	(17.922.643.179)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	1.300.000.000
- Tiền lãi vay đã trả	14		(93.986.247.284)	(137.532.540.882)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.18	(46.059.362.592)	(29.953.934.179)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		(2.300.000)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(6.091.300.132)	(6.051.685.985)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>447.932.309.577</b>	<b>(43.589.576.305)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(12.487.797.166)	(970.127.406)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		12.229.090.909	5.636.363.637
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(20.716.453.314)	(19.158.907.420)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		105.913.342.204	17.758.191.621
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(212.800.001.000)	(50.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		(1.541.276.239)	3.680.167.502
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		788.437.500	2.024.302.650



(Đơn vị tính: VND)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(128.614.657.106)	(41.030.009.416)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	84.692.360.000
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.21	297.223.918.774	625.813.210.260
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.21	(700.996.564.483)	(497.070.129.588)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.21	(7.314.077.087)	(5.343.820.356)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.23	(59.996.520.000)	(52.430.700.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(471.083.242.796)</b>	<b>155.660.920.316</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(151.765.590.325)</b>	<b>71.041.334.595</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>167.428.715.233</b>	<b>96.387.380.638</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>15.663.124.909</b>	<b>167.428.715.233</b>

Lập, ngày 08 tháng 4 năm 2020

Người lập biểu

Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

### 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 năm, dự án xây dựng chung cư Rivera Park số 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội đã hoàn thành và phát sinh doanh thu bán căn hộ và sàn trung tâm thương mại.

#### » 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.

#### • Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

> Mua công ty con

Ngày 03 tháng 01 năm 2019, Tập đoàn đã mua **1.020.000 cổ phần** của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May theo Việt Hưng tương đương 51% với giá mua là **32.130.000.000 VND**.

Chi tiết về giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả của công ty con được mua vào ngày mua và lợi thế thương mại như sau:

(Đơn vị tính: VND)

Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	26.309.797.229
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.218.748.545
Phải thu khách hàng	197.606.078
Các khoản phải thu khác	721.664.262
Hàng tồn kho	3.518.457.349
Thuế và các khoản phải thu NSNN	189.009.516



(Đơn vị tính: VND)

Tài sản cố định hữu hình(GTCL)	2.157.916.790
Tài sản dài hạn khác	3.737.357.636
<b>Nợ phải trả</b>	<b>2.063.538.209</b>
Phải trả người bán	886.443.920
Người mua trả tiền trước	271.100.002
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	267.885.256
Chi phí phải trả	102.879.537
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	254.669.494
Vay và nợ dài hạn	280.560.000
<b>Giá trị hợp lý của tài sản thuần</b>	<b>17.677.221.967</b>
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (49%)	8.661.838.764
<b>Giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua (a)</b>	<b>9.015.383.203</b>
<b>Giá phí hợp nhất kinh doanh (b)</b>	<b>32.130.000.000</b>
<b>Lợi thế thương mại [(b) - (a)]</b>	<b>23.114.616.797</b>

**Tiền chi thuần để mua công ty con:**

Trả bằng tiền	32.130.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền của công ty con tại ngày mua	(9.218.748.545)
<b>Tiền chi thuần</b>	<b>22.911.251.455</b>

**> Thoái đầu tư và mất quyền kiểm soát**

Trong năm, ngày 29/11/2019, Tập đoàn đã chuyển nhượng **6.500.000 cổ phần** tương đương **65%** vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội cho 01 cá nhân với giá chuyển nhượng là **71.500.000.000 VND**.

**Tài sản và nợ phải trả của công ty con tại ngày thoái vốn như sau:**

<b>Tổng tài sản</b>	<b>118.696.398.020</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	229.303.187
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	3.197.656
Trả trước cho người bán ngắn hạn	105.771.908.566
Phải thu ngắn hạn khác	1.121.800.090
Hàng tồn kho	1.484.641.758
Thuế GTGT được khấu trừ	3.128.978.364
Tài sản cố định(GTCL)	6.956.568.399

<b>Nợ phải trả</b>	<b>18.570.374.301</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	1.681.437.828
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	25.690.639
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	176.971.922
Phải trả người lao động	89.330.160
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	9.336.916.810
Phải trả ngắn hạn khác	2.960.468.222
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	4.299.558.720
<b>Tài sản thuần</b>	<b>100.126.023.719</b>
<b>Tỷ lệ lợi ích của CDKKS</b>	<b>19,80%</b>
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	19.824.952.696
<b>Tài sản thuần của Tập đoàn (80,02%)</b>	<b>80.301.071.023</b>
<b>Tỷ lệ vốn chuyển nhượng</b>	<b>65%</b>
<b>Tài sản thuần chuyển nhượng</b>	<b>65.081.915.417</b>

**Lãi/(Lỗ) liên quan đến thoái vốn tại công ty con như sau:**

Giá chuyển nhượng	71.500.000.000
Giá trị tài sản thuần chuyển nhượng	65.081.915.417
<b>Lãi thoái vốn</b>	<b>6.418.084.583</b>

**Tiền thu thuần từ việc thoái vốn tại công ty con:**

Thu bằng tiền	71.500.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền tại các công ty con tại ngày chuyển nhượng	(1.720.853.778)
<b>Tiền thu thuần</b>	<b>69.779.146.222</b>

Sau khi chuyển nhượng, Tập đoàn chỉ còn sở hữu **1.520.000 cổ phần**, tương đương **15,2%** vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội, do đó Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội chuyển từ Công ty con thành khoản đầu tư dài hạn khác.



• 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 thêu Việt Hưng	Số 335/402/2 Nguyễn Văn Linh, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, sản xuất hàng dệt may	51%		51%	

• 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 (trước đây là Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội)	VP1, tầng 24A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội	Xây dựng, lắp đặt	48%	48%	48%	48%
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (trước đây là Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn)	Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đồng Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS; Xây dựng, lắp đặt	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%	

» 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 70 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 76 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 MỤC 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.

» Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ 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 bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và 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:



Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

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.

• **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 đến 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	3.709.344.208	3.559.453.968
Tiền gửi ngân hàng	7.849.228.308	22.190.337.155
Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	4.104.552.393	141.678.924.110
<b>Cộng</b>	<b>15.663.124.909</b>	<b>167.428.715.233</b>

### » 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

	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	442.200	(983.125)	1.425.325	514.800	(910.525)
Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex HN	4.640.000.000	16.750.400.000	-	4.640.000.000	4.641.425.325	
<b>Cộng</b>	<b>4.641.425.325</b>	<b>16.750.842.200</b>	<b>(983.125)</b>	<b>4.641.425.325</b>	<b>4.641.940.125</b>	<b>(910.525)</b>

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	910.525	859.925
Trích lập dự phòng bổ sung	72.600	215.600
Hoàn nhập dự phòng	-	(165.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>983.125</b>	<b>910.525</b>

#### • 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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>-</b>	<b>1.500.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn	-	1.500.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>9.380.000.000</b>	<b>8.380.000.000</b>
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I (i)	8.380.000.000	8.380.000.000
Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội (ii)	1.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>9.380.000.000</b>	<b>9.880.000.000</b>

(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 của Tập đoàn đã được sử dụng để thế chấp khoản vay thấu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

(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 7 năm từ 23/9/2019 đến 23/9/2025, lãi suất bằng lãi suất tham chiếu kỳ hạn 12 tháng + 1,2%/năm. Lãi trái phiếu được ngân hàng thanh toán sau, định kỳ vào ngày tròn năm so với ngày phát hành trái phiếu.

#### • 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 (i)	48.000.000.000	5.111.309.997	53.111.309.997	28.800.000.000	1.320.502.935	30.120.502.935
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (ii)	144.000.000.000	6.165.433.410	150.165.433.410	57.600.000.000	6.444.194.040	64.044.194.040
Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes(ii)	9.800.000.000	1.263.800.687	11.063.800.687	9.800.000.000	3.912.939.985	13.712.939.985
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long(iv)	107.200.001.000	(238.378.097)	106.961.622.903			
<b>Cộng</b>	<b>309.000.001.000</b>	<b>12.302.165.997</b>	<b>321.302.166.997</b>	<b>96.200.000.000</b>	<b>11.677.636.960</b>	<b>107.877.636.960</b>

(i) Trong năm, Tập đoàn đã góp thêm 19.200.000.000 VND, tương đương 192.000 cổ phần, vào Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (tên gọi cũ: Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội). Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn sở hữu 480.000 cổ phần, tương ứng 48% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (số đầu năm Tập đoàn sở hữu 288.000 cổ phần, tương ứng 48% vốn điều lệ).

(ii) Trong năm, Tập đoàn đã góp thêm 86.400.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (tên gọi cũ: Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn). Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn sở hữu 14.400.000 cổ phần, tương đương 48% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (số đầu năm Tập đoàn sở hữu 5.760.000 cổ phần, tương ứng 48% vốn điều lệ).

(iii) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn sở hữu 980.000 cổ phần, tương ứng 49% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes.

(iv) Tập đoàn đã mua từ các cá nhân 720.000 cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long, mệnh giá 72.000.000.000 VND (100.000 VND/cổ phần), giá mua 107.200.001.000 VND, được thanh toán bằng tiền mặt. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn sở hữu 720.000 cổ phần, tương đương 40% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long.

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên kết như sau:

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần 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	30.120.502.935	15.310.807.062	19.200.000.000	(11.520.000.000)	53.111.309.997
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	64.044.194.040	8.361.239.370	86.400.000.000	(8.640.000.000)	150.165.433.410



	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần 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 Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes	13.712.939.985	290.860.702	-	(2.940.000.000)	11.063.800.687
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long (*)		(238.378.097)	107.200.001.000		106.961.622.903
<b>Cộng</b>	<b>107.877.636.960</b>	<b>23.724.529.037</b>	<b>212.800.001.000</b>	<b>(23.100.000.000)</b>	<b>321.302.166.997</b>

(\*) Số liệu Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long được sử dụng để hợp nhất là Báo cáo tài chính chưa được kiểm toán.

**> 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
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (Công ty liên kết)</b> (Tên gọi cũ: Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội)		
Góp thêm vốn vào Công ty liên kết	19.200.000.000	
Cổ tức được chia	11.520.000.000	-
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	71.474.026.528	29.552.093.166
Chi phí thi công công trình	46.347.829.752	322.323.399.091
Thu nhập từ thanh lý tài sản	11.956.363.636	5.636.363.637
Góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng	-	30.000.000.000
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	2.536.109.589
Vay của Công ty liên kết	37.000.000.000	-
Trả nợ vay cho Công ty liên kết	8.500.000.000	-
Bù trừ công nợ	2.564.779.247	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết)</b> (Tên gọi cũ: Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn)		
Góp thêm vốn vào Công ty liên kết	86.400.000.000	
Cổ tức được chia	8.640.000.000	
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.028.262.334	41.985.697.437
Doanh thu bán sản phẩm trung tâm thương mại dự án Thành Thái	-	224.252.352.236
Chi phí thi công công trình	9.462.312.727	64.652.202.167
Chi phí mua vật tư, hàng hóa	2.141.897.145	-
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	2.090.136.987	2.585.227.397
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (Công ty liên kết)</b> (Tên gọi cũ: Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội)		
Tiền lãi chậm thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng TTTM dự án Thành Thái.	-	20.853.749.942

	Năm nay	Năm trước
Góp thêm vốn vào Công ty liên kết	19.200.000.000	
Góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng	-	30.000.000.000
Hoàn trả vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng	30.000.000.000	-
Cho vay	-	2.000.000.000
Thanh toán tiền vay	-	10.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes (Công ty liên kết)</b>		
Cổ tức được chia	2.940.000.000	-
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	854.938.376
Phí môi giới bất động sản	53.368.600	14.454.910.163
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	6.241.315.371	5.159.294.124
Đặt cọc dịch vụ phân phối căn hộ	12.990.000.000	18.620.000.000
Tiền lãi phải trả theo hợp đồng tiếp thị và phân phối độc quyền dự án Rivera Park Sài Gòn	3.322.028.917	-
Tiền lãi đã trả	1.640.000.000	-
Vay của Công ty liên kết	29.910.000.000	-
Trả nợ vay cho Công ty liên kết	1.500.000.000	-
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	1.764.480.000	-
Lãi phạt thanh toán	1.595.187.806	-
<b>Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội</b> (Công ty con - đến ngày 29/11/2019/Bên liên quan khác - Từ ngày 30/11/2019)		
Góp vốn bổ sung vào Công ty con		30.600.000.000
Ứng trước để mua sản phẩm kinh doanh thương mại, dịch vụ tại dự án Rivera Park Hà Nội	-	51.360.000.000
Doanh thu bán sản phẩm thương mại	204.156.756.003	-
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		233.769.021
Mua tài sản cố định	26.338.307.182	
Chi phí thuê văn phòng	67.913.028	
Lãi chậm trả tiền sản phẩm thương mại	239.800.010	

**• 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 (i)	7.000.000.000		7.000.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ (i)	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 (i)	3.000.000.000		3.000.000.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon (i)	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 (ii)	34.639.200.000		-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy (iii)			8.912.187.500	
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (iv)	15.200.000.000			
<b>Cộng</b>	<b>83.685.796.000</b>	<b>(15.339.688.896)</b>	<b>42.758.783.500</b>	<b>(15.339.688.896)</b>

(i) Các khoản đầu tư không thay đổi trong năm

Công ty	Số cổ phần sở hữu tại 31/12/2019	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	1.063.872 cổ phần	52,46%
Công ty Cổ phần Minh Phát	17.940.000 cổ phần	65%
Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes	980.000 cổ phần	49%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân	700.000 cổ phần	5%
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	1.000.000 cổ phần	10%

(ii) Công ty đã mua từ Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaneco 612.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai, mệnh giá 6.120.000.000 VND (10.000 VND/cổ phần), với giá mua 34.639.200.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 612.000 cổ phần, tương đương 15,3% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai.

(iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy: Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng cho 1 cá nhân toàn bộ 866.400 cổ phần, tương đương 19% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy, với giá chuyển nhượng là 34.656.000.000 VND (40.000 VND/01 cổ phần), lãi chuyển nhượng 25.743.812.500 VND. Sau khi mua, cá nhân này tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng lại khoản đầu tư cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (tên gọi cũ: Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn), là Công ty liên kết của Công ty, với giá chuyển nhượng lại đúng bằng giá mua từ Công ty.

(iv) Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội ("Rivera Hà Nội"): Tại ngày 01 tháng 01 năm 2019, Công ty đã góp 30.600.000.000 VND vào Rivera Hà Nội, sở hữu 51% vốn điều lệ. Trong năm, Công ty đã 02 lần góp thêm vốn vào Rivera Hà Nội: Lần 01 ngày 05/6/2019, số vốn góp 9.600.000.000 VND, tương ứng 960.000 cổ phần; Lần 02 ngày 15/11/2019, số vốn góp 40.000.000.000 VND, tương ứng 4.000.000 cổ phần. Tại ngày 15/11/2019, Công ty đã sở hữu 80,2% vốn điều lệ của Rivera Hà Nội.

Ngày 29/11/2019, Công ty đã chuyển nhượng 6.500.000 cổ phần, tương đương 65% vốn điều lệ của Rivera Hà Nội cho 1 cá nhân với giá chuyển nhượng là 71.500.000.000 VND (11.000 VND/01 cổ phần), lãi chuyển nhượng 6.500.000.000 VND. Sau khi mua, cá nhân này tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng lại khoản đầu tư cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (tên gọi cũ: Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn), là Công ty liên kết của Công ty, với giá chuyển nhượng lại đúng bằng giá mua từ Công ty.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty chỉ còn sở hữu 1.520.000 cổ phần, tương đương 15,2% vốn điều lệ của Rivera Hà Nội, do đó, Rivera Hà Nội chuyển từ công ty con thành khoản đầu tư khác.

**> 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.

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	1.493.092.896
Trích lập dự phòng bổ sung	-	13.846.596.000
Hoàn nhập dự phòng		
<b>Số cuối năm</b>	<b>15.339.688.896</b>	<b>15.339.688.896</b>

**» Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>152.164.347.672</b>	<b>100.402.838.651</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	47134.557	91.703.149.984
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	2.950.079.675	4.992.551.557
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	447.753.648	2.523.362.060
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	2.244.194.401	926.676.515
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (*)	144.208.001.225	257.098.535
Các cá nhân là bên liên quan - Phải thu về mua căn hộ	2.267.184.166	-
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>222.078.045.866</b>	<b>133.044.423.314</b>
Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	67.202.079.499	77.305.818.898
Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	95.591.919.708	-
Các khách hàng khác	59.284.046.659	55.738.604.416
<b>Cộng</b>	<b>374.242.393.538</b>	<b>233.447.261.965</b>

(\*) Phải thu Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội về giá trị chuyển nhượng sản thương mại tại Dự án Rivera Park Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 01/2018/HĐCNTS/LGL-RHN ngày 16 tháng 4 năm 2018, 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 tuy nhiên, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội chưa thực hiện thanh toán theo điều khoản hợp đồng. Sản thương mại này đã được 2 bên ký biên bản bàn giao chính thức ngày 15 tháng 11 năm 2019.

**» Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>8.273.161.332</b>	<b>53.912.505.262</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	-	43.895.974.712
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	8.273.161.332	8.273.161.332
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	-	84.028.560
Công ty Cổ phần Công nghiệp Lạnh Hưng Trí	-	1.659.340.658
<b>Trả trước cho các người bán khác</b>	<b>5.777.800.096</b>	<b>8.077.001.424</b>
Các nhà cung cấp khác	5.777.800.096	8.077.001.424
<b>Cộng</b>	<b>14.050.961.428</b>	<b>61.989.506.686</b>

**» Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Cho vay các bên liên quan</b>	<b>17.220.565.424</b>	<b>(4.702.091.814)</b>	<b>94.957.454.314</b>	<b>-</b>
Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị	11.918.473.610		12.655.362.500	
Ông Nguyễn Phan	600.000.000		75.600.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (I)	-		2.000.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang (I)	4.702.091.814	(4.702.091.814)	4.702.091.814	



	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Cho vay các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>81.391.848.625</b>	<b>(2.029.403.426)</b>	<b>14.991.848.625</b>	<b>(613.216.797)</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang (i)	1.416.186.629	(1.416.186.629)	1.416.186.629	
Công ty Cổ phần Long Việt (i)	-		10.000.000.000	
Nguyễn Tấn Cường (ii)	30.000.000.000			
Nguyễn Văn Viễn (ii)	25.000.000.000			
Vũ Thanh Xuân (ii)	20.000.000.000			
Các tổ chức và cá nhân khác (i)	4.975.661.996	(613.216.797)	3.575.661.996	(613.216.797)
<b>Cộng</b>	<b>98.612.414.049</b>	<b>(6.731.495.240)</b>		<b>(613.216.797)</b>

(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 ngắn hạn/dài hạn khác**

• **Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>14.706.496.978</b>		<b>13.994.571.510</b>	
Hội đồng quản trị - Tạm ứng	-		8.686.905	
Ban Tổng giám đốc - Tạm ứng và lãi cho vay	11.763.180.978		12.097.200.361	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Cổ tức được chia	-		1.536.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Phải thu tiền điện, tiền cổ tức	-		349.368.244	
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes- Cổ tức được chia	2.940.000.000			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	3.316.000		3.316.000	
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>226.167.688.597</b>		<b>159.337.034.123</b>	
Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	101.259.457		519.012.121	
Ký cược, ký quỹ	162.355.806		162.355.806	
Tạm ứng	154.627.027.032		118.753.512.253	
Dự án Phan Thiết	38.411.223.772		37.166.098.772	
Dự án Việt Hưng	10.586.724.735		13.687.619.694	
Dự án Vũ Trọng Phụng	-		10.294.409.650	
Dự án Thành Thái	-		10.516.611.993	
Các cá nhân khác	105.629.078.525		47.088.772.144	
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai- ứng trước tiền mua cổ phần	-		17.000.000.000	

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Thanh toán cho các cá nhân một phần giá trị hợp đồng mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS May theo Việt Hưng (i)	4.000.000.000		21.889.000.000	
Bà Bùi Bích Vân	500.000.000		2.188.900.000	
Ông Bùi Sỹ Hưng	500.000.000		3.283.350.000	
Bà Lương Thị Kim Oanh	3.000.000.000		16.416.750.000	
Lãi dự thu tiền gửi và các khoản cho vay	1.714.911.174		616.014.823	
Phải thu cá nhân về chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (ii)	21.884.828.745			
Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án 173 Xuân Thủy (iii)	43.161.627.000			
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	515.679.383		397.139.120	
<b>Cộng</b>	<b>240.874.185.575</b>		<b>173.331.605.633</b>	

(i) Các hợp đồng mua 280.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS May theo Việt Hưng ký kết ngày 20/9/2019 với các cá nhân, tổng giá mua là 8.820.000.000 VND (giá 31.500.000 VND/CP), đã thanh toán 4.000.000.000 VND gồm 3.000.000.000 VND bằng tiền mặt, bằng tiền gửi ngân hàng 02 lần với giá trị mỗi lần là 500.000.000 VND. Số tiền còn phải thanh toán là 4.820.000.000 VND bằng hình thức đối trừ 01 căn hộ tại Dự án Rivera Park Hà Nội. Tại ngày 31/12/2019 các bên chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng sang tên cổ phần.

(ii) Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2911/2019/HĐCNCP/LGL-TTCN ngày 29/11/2019, chuyển nhượng 6.500.000 cổ phần tương đương 65% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội cho cá nhân, giá chuyển nhượng 11.000 VND/cổ phần, tổng giá trị chuyển nhượng 71.500.000.000 VND.

(iii) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 2512/2009/HĐ-KD ngày 25 tháng 12 năm 2009 để xây dựng dự án Trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở tại 173 Xuân Thủy với số vốn góp của Công ty là 45.442.122.000 VND. Số vốn đã góp là: 43.161.627.000 VND. Nghĩa vụ và quyền lợi của các bên được thực hiện theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký. Khoản hợp tác kinh doanh này đã được phân chia lãi, số lãi đã được phân chia là 4.729.144.090 VND Công ty đã ghi nhận trong năm 2015.

• **Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>45.957.820.000</b>		<b>84.214.447.000</b>	
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(i)	45.957.820.000		41.052.820.000	
Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án 173 Xuân Thủy			43.161.627.000	
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>8.427.404.194</b>		<b>9.590.203.501</b>	
Ký cược, ký quỹ	8.427.404.194		9.590.203.501	
Dự án Rivera Park Cần Thơ	8.279.210.000		8.279.210.000	
Ký quỹ thuê tài chính	148.194.194		1.310.993.501	
<b>Cộng</b>	<b>54.385.224.194</b>		<b>93.804.650.501</b>	

(i) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 0406/2010/HĐ/HTKD/LGL-LGL 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 mới Việt Hưng- Hà Nội với số vốn góp của Công ty là 40.930.890.000 VND tương ứng với tỷ lệ 90%. Số vốn đã góp là: 45.957.820.000 VND. Nghĩa vụ và quyền lợi của các bên được thực hiện theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký. Dự án đang triển khai, chưa có lãi phân chia từ khoản hợp tác kinh doanh này.

» **Nợ xấu**

Các khoản nợ xấu đều không có khả năng thu hồi và được trích dự phòng phải thu khó đòi 100%.

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Các bên liên quan</b>	<b>4.702.091.814</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	-
<b>Các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>48.341.520.377</b>	<b>40.300.876.526</b>
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 Đông Dương	235.628.628	235.628.628
Công ty Cổ phần Long Việt	1.704.662.296	1.704.662.296
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	
Các tổ chức và cá nhân khác	3.481.150.369	3.699.042.522
<b>Cộng</b>	<b>53.043.612.191</b>	<b>40.300.876.526</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu và cho vay khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	40.300.876.526	45.030.020.616
Trích lập dự phòng bổ sung	12.992.897.818	
Hoàn nhập dự phòng	(250.162.153)	(4.729.144.090)
<b>Số cuối năm</b>	<b>53.043.612.191</b>	<b>40.300.876.526</b>

» **Tài sản thiếu chờ xử lý**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền	453.822.388	
Hàng tồn kho	3.518.457.349	
Phải thu ngắn hạn khác	721.664.262	
Chi phí trả trước	2.677.192.479	
<b>Cộng</b>	<b>7.371.136.478</b>	<b>-</b>

» **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	46.672.131.731		1.240.926.755.024	
Dự án Thành Thái (i)	-		311.789.596.097	
Dự án 69 Vũ Trọng Phụng (ii)	-		883.334.763.991	
Dự án Rivera Park Cần Thơ	39.448.815.817		38.535.842.152	
Các dự án khác	7.223.315.914		7.266.552.784	
Hàng hóa	1.336.645.376	(1.290.710.441)	1.289.497.846	
Hàng hóa bất động sản	362.281.635.339			
Dự án Thành Thái	281.920.287.271			
Dự án 69 Vũ Trọng Phụng	80.361.348.068		-	
<b>Cộng</b>	<b>410.290.412.445</b>	<b>(1.290.710.441)</b>	<b>1.242.216.252.870</b>	

(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. Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí dự án trong năm là 10.715.308.186 VND (năm trước là 14.459.696.657 VND).

Dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long.

(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. Tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Tư bổ di tích và Thiết bị văn hóa trung ương theo hợp đồng là 38%, hai bên sẽ phân chia lợi nhuận căn cứ theo tỷ lệ vốn góp trong hợp đồng. Công ty Cổ phần Tư bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương còn được quyền nhận và sở hữu đối với 01 tầng trên cùng (tầng 4) của khối văn phòng dịch vụ có diện tích khoảng 1.805m<sup>2</sup> là sản phẩm hoàn thiện theo phương thức chia khóa trao tay để làm văn phòng coi như thu hồi phần vốn góp và được đảm bảo lợi nhuận sau thuế được chia cố định là 2.700.000 USD (theo tỷ giá mua Đô la Mỹ do Ngân hàng TMCP Ngoại thương công bố vào ngày thanh toán). Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí dự án trong năm là 8.265.859.810 VND (năm trước là 45.114.708.390 VND).

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 - Sở giao dịch I.

» **Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.536.128.590	764.338.158
Tiền thuê đất	579.390.880	
Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	2.982.520.718	33.545.807.208
Phí tư vấn, quản lý, môi giới bán hàng	1.253.463.449	11.154.063.068
Chi phí nhà mẫu	536.423.595	6.738.179.373
Chi phí cộng tác viên kinh doanh	350.000.000	6.500.000.000
Chi phí khác	842.633.674	9.153.564.767
Chi phí bán hàng dự án Thành Thái	43.814.587	143.417.603
<b>Cộng</b>	<b>5.141.854.775</b>	<b>34.453.562.969</b>



» 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
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	64.324.201	1.847.525.287	5.655.172.000	435.082.210	8.002.103.698
Mua trong năm	-	-	2.657.100.000	-	2.657.100.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(459.900.000)	-	(1.787.234.810)
Tăng do hợp nhất KD		468.542.273	720.909.091	-	6.883.454.684
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.758.327.521</b>	<b>988.732.750</b>	<b>8.573.281.091</b>	<b>435.082.210</b>	<b>15.755.423.572</b>
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	64.324.201	763.190.476	1.118.995.636	326.647.000	2.273.157.313
Chờ thanh lý					
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	63.737.293	1.800.722.972	2.482.933.704	402.087.579	4.749.481.548
Khấu hao trong năm	586.908	9.016.540	1.047.909.166	30.815.951	1.088.328.565
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(312.477.403)	-	(1.644.859.909)
Tăng do hợp nhất KD	4.739.892.936	440.051.906	246.310.627	-	5.426.255.469
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.804.217.137</b>	<b>917.408.912</b>	<b>3.464.676.094</b>	<b>432.903.530</b>	<b>9.619.205.673</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	586.908	46.802.315	3.172.238.296	32.994.631	3.252.622.150
<b>Số cuối năm</b>	<b>954.110.384</b>	<b>71.323.838</b>	<b>5.108.604.997</b>	<b>2.178.680</b>	<b>6.136.217.899</b>
<b>Trong đó:</b>					
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

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	17.500.000.000	10.495.665.455	6.896.297.141	34.891.962.596
Tăng trong năm	-	2.382.007.270	-	2.382.007.270
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính		-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>12.877.672.725</b>	<b>6.896.297.141</b>	<b>19.773.969.866</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	5.517.329.525	4.191.002.092	5.569.009.878	15.277.341.495
Khấu hao trong năm	911.458.330	2.056.626.272	540.444.492	3.508.529.094
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(6.428.787.855)			(6.428.787.855)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>6.247.628.364</b>	<b>6.109.454.370</b>	<b>12.357.082.734</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	11.982.670.475	6.304.663.363	1.327.287.263	19.614.621.101
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>6.630.044.361</b>	<b>786.842.771</b>	<b>7.416.887.132</b>

» Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	-	160.000.000	160.000.000
Tăng trong năm do mua sắm	7.687.500.000		7.687.500.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>7.687.500.000</b>	<b>160.000.000</b>	<b>7.847.500.000</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	-	69.333.342	69.333.342
Khấu hao trong năm	-	32.000.004	32.000.004
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>101.333.346</b>	<b>101.333.346</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	-	90.666.658	90.666.658
<b>Số cuối năm</b>	<b>7.687.500.000</b>	<b>58.666.654</b>	<b>7.746.166.654</b>

» Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa	Sàn thương mại	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	2.577.018.894		2.577.018.894
Tăng do hợp nhất KD			-
Chuyển từ hàng tồn kho		193.513.512.799	193.513.512.799
Thanh lý, nhượng bán		(193.513.512.799)	(193.513.512.799)
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.577.018.894</b>	<b>-</b>	<b>2.577.018.894</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	2.528.125.708		2.528.125.708
Khấu hao trong năm	48.893.186	3.547.747.735	3.596.640.921
Thanh lý, nhượng bán		(3.547.747.735)	(3.547.747.735)
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.577.018.894</b>	<b>-</b>	<b>2.577.018.894</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	48.893.186	-	48.893.186
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

» 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 m<sup>2</sup>.

- 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 thêu Việt Hưng	Cộng
<b>Tổng số</b>				
Số đầu năm	53.210.688.978	80.821.588.067	-	134.032.277.045
Tăng do hợp nhất kinh doanh			23.114.616.797	23.114.616.797
Giảm khác				-
<b>Số cuối năm</b>	<b>53.210.688.978</b>	<b>80.821.588.067</b>	<b>23.114.616.797</b>	<b>157.146.893.842</b>
<b>Số đã phân bổ</b>				
Số đầu năm	10.642.137.796	5.172.743.342	-	15.814.881.138
Phân bổ trong năm	5.321.068.898	6.950.494.868	2.311.461.680	14.583.025.445
<b>Số cuối năm</b>	<b>15.963.206.694</b>	<b>12.123.238.210</b>	<b>2.311.461.680</b>	<b>30.397.906.583</b>
<b>Số còn lại</b>				
Số đầu năm	42.568.551.182	75.648.844.725	-	118.217.395.907
<b>Số cuối năm</b>	<b>37.247.482.284</b>	<b>68.698.349.857</b>	<b>20.803.155.117</b>	<b>126.748.987.259</b>

» Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>84.448.043.735</b>	<b>152.471.331.797</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	59.743.311.696	47.349.589.269
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	5.548.256.872	5.531.835.872
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	7.781.192.235	75.029.521.953
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	241.499.420	15.502.744.778
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	2.041.656.293	3.168.882.170
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	9.092.127.219	5.868.757.755
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội - UAC	-	20.000.000
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>66.527.538.982</b>	<b>86.488.286.431</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Meco	14.906.802.770	14.906.802.770
Các nhà cung cấp khác	51.620.736.212	71.581.483.661
<b>Cộng</b>	<b>150.975.582.717</b>	<b>238.959.618.228</b>

» Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trả trước của các bên liên quan</b>	<b>556.231.312</b>	<b>8.295.752.627</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	549.779.644	8.295.752.627
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	6.451.668	
<b>Trả trước của các khách hàng khác</b>	<b>87.592.569.068</b>	<b>261.881.955.568</b>
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	75.148.610.673	259.424.891.125
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Thành Thái	11.486.031.868	
Các khách hàng khác	957.926.527	2.457.064.443
<b>Cộng</b>	<b>88.148.800.380</b>	<b>270.177.708.195</b>

» Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Tăng/giảm do hợp nhất kinh doanh	Số đã thực nộp trong năm	Giảm do thoái vốn công ty con	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.532.404.690	83.665.872.727	(180.314.122)	(68.198.511.303)		16.819.451.992
Thuế thu nhập doanh nghiệp(*)	58.273.628.070	31.454.431.636	(8.695.394)	(46.059.362.592)	(120.343.365)	43.539.658.355
Thuế thu nhập cá nhân	2.265.265.793	4.231.774.389	-	(2.455.314.330)		4.041.725.852
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	80.016.430	4.734.000.928	267.885.256	(5.081.902.614)		-
Các loại thuế khác	45.339.657	431.027.728	-	(431.027.728)		45.339.657
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	207.566.898	3.000.000		(3.000.000)	(207.566.898)	-
<b>Cộng</b>	<b>62.404.221.538</b>	<b>124.520.107.408</b>	<b>78.875.740</b>	<b>(122.229.118.567)</b>	<b>(327.910.263)</b>	<b>64.446.175.855</b>

(\*) Trong đó:

Thuế TNDN Tập đoàn phải nộp	15.027.453.975
Thuế TNDN nộp hộ các bên hợp tác kinh doanh	16.426.977.661
<b>Cộng</b>	<b>31.454.431.636</b>

**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.



» Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>10.987.068.755</b>	<b>11.587.068.755</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Lãi vay phải trả	10.987.068.755	11.587.068.755
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>4.198.224.925</b>	<b>17.706.235.585</b>
Chi phí lãi vay phải trả	2.492.270.095	2.603.133.451
Chi phí Dự án Thành Thái	-	1.669.637.082
Chi phí Dự án Vũ Trọng Phụng	-	13.188.235.087
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.705.954.830	245.229.965
<b>Cộng</b>	<b>15.185.293.680</b>	<b>29.293.304.340</b>

» Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các giao dịch với Công ty liên kết</b>	<b>32.304.141.221</b>	<b>11.373.452.109</b>
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)	10.918.514.025	11.373.452.109
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán các khoản đầu tư vào Rivera Hà Nội và Xuân Thủy (*)	15.437.710.600	
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)	5.947.916.597	-
<b>Doanh thu chưa thực hiện khác</b>	<b>266.818.181</b>	<b>-</b>
Doanh thu chưa thực hiện của hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	266.818.181	-
<b>Cộng</b>	<b>32.570.959.402</b>	<b>11.373.452.109</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 ngắn hạn/dài hạn khác

• Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>22.854.768.687</b>	<b>31.665.186.186</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	5.285.806.164	2.543.684.589
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	3.670.356.164	2.536.109.589
Phải trả về tiền lãi vay	1.607.875.000	-
Phải trả ngắn hạn khác	7.575.000	7.575.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	6.054.226.065	2.981.501.597
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	4.675.364.384	2.585.227.397
Phải trả về tiền điện trả hộ	1.378.861.681	-
Phải trả ngắn hạn khác	306.000.000	396.274.200
Ông Nguyễn Phan	5.000.000.000	5.000.000.000

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	1.682.028.917	18.620.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	4.729.315.068	2.520.000.000
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (tiền khách hàng chuyển nhầm)	103.392.473	
<b>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</b>	<b>211.673.846.655</b>	<b>161.251.617.911</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	155.159.136	52.279.599
Kinh phí công đoàn	916.521.692	826.920.778
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	189.266.656	140.532.330
Nhận đặt cọc, ký quỹ các dự án Bất động sản	75.015.669.584	17.898.879.714
Kinh phí bào tri dự án	16.203.088.025	25.773.695.894
Phí quản lý căn hộ dự án Thành Thái	367.042.332	434.929.931
Phí quản lý căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	107.063.038	1.381.959.848
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết bị văn hóa Trung ương - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	48.403.805.406	18.010.605.405
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	10.542.352.455	6.804.579.668
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam - Vietradico - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	58.489.268.088	78.773.986.829
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.284.610.243	11.153.247.915
<b>Cộng</b>	<b>234.528.615.342</b>	<b>192.916.804.097</b>

• Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>10.232.722.500</b>	<b>10.232.722.500</b>
Ông Mai Thanh Phương - Góp vốn dự án Việt Hưng	10.232.722.500	10.232.722.500
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>1.758.410.632</b>	<b>2.728.410.632</b>
Bà Nguyễn Thị Thu Hương - hợp tác kinh doanh dự án Sài Đồng	-	1.000.000.000
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	-
<b>Cộng</b>	<b>11.991.133.132</b>	<b>12.961.133.132</b>

• Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

» Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/ dài hạn

• Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn bên liên quan</b>	<b>68.276.000.000</b>	<b>89.306.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy (i)	16.000.000.000	21.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (i)	306.000.000	30.306.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (i)	16.300.000.000	30.000.000.000

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản River Homes (ii)	28.410.000.000	
Các cá nhân liên quan khác (iii)	7.260.000.000	8.000.000.000
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>112.983.998.184</b>	<b>341.335.091.271</b>
Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội (iv)	81.040.771.024	33.438.342.379
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long (v)	23.641.907.160	307.896.748.892
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-Chi nhánh Sở Giao dịch 1 (vi)	8.301.320.000	
<b>Vay ngắn hạn các tổ chức khác</b>	<b>110.142.200.533</b>	<b>52.479.506.648</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam - Vietradico (vii)		9.734.354.367
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt (i)	7.779.220.533	7.779.220.533
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân (viii)	4.338.990.000	4.338.990.000
Vay ngắn hạn các cá nhân khác (iii)	98.023.990.000	30.626.941.748
<b>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)</b>	<b>105.355.800.055</b>	<b>152.899.996.030</b>
<b>Nợ thuế tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)</b>	<b>2.314.467.204</b>	<b>5.343.820.356</b>
<b>Cộng</b>	<b>399.072.465.976</b>	<b>641.364.414.305</b>

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn.

(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. Chi tiết bao gồm:

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2010/HĐHTKD/LGL - XT ngày 25 tháng 12 năm 2017 với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy.
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2903/HĐHTKD/LGL-LGSG ngày 29 tháng 3 năm 2018 ký với Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (tiền thân là Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn). Vốn góp của Long Giang là 301.000.000.000 VND, tương ứng 93,12% và số vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera là 30.000.000.000 VND, tương ứng 6,88%.
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 3003/HĐHTKD/LGL-LGHN ngày 30 tháng 03 năm 2018 ký với Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (tiền thân là Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội). Vốn góp của Long Giang là 301.000.000.000 VND, tương ứng 93,12% và số vốn góp của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang là 30.000.000.000 VND, tương ứng 6,88%.
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1706/HĐHTKD/LGL - BVL ngày 17/06/2013 và hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 1601/2016/HĐCN ngày 16 tháng 01 năm 2016 với Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt. Tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt theo hợp đồng là 19%, hai bên sẽ phân chia lợi nhuận căn cứ theo tỷ lệ vốn góp trong hợp đồng.

(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-201900335 ngày 14/8/2019, hạn mức cấp tín dụng 100.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ SXKD, thời hạn vay, lãi suất vay theo từng lần nhận nợ. 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 02 cá nhân khác.

(v) Khoản vay theo hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 68/2016/HĐHM-PN/SHB.110600 ngày 09/03/2016, hạn mức cấp tín dụng 352.500.000.000 VND, mục đích vay tài trợ cho chi phí đầu tư dự án khu chung cư Thành Thái, lãi suất vay được quy định trong từng lần nhận nợ, thời hạn vay tối đa không vượt quá 12 tháng. Tài sản đảm bảo là toàn bộ dự án khu chung cư Thành Thái tại địa chỉ số 7/28, đường Thành Thái, phường 14, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang làm chủ đầu tư (xem thuyết minh V.8).

(vi) Khoản vay thấu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, lãi suất 7,36%/năm, số tiền vay tối đa 8.380.000.000 VND, khoản vay được thế chấp bằng toàn bộ trái phiếu của Công ty tại ngân hàng (xem thuyết minh V.2b).

(vii) Khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh 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. Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam hưởng lợi nhuận cố định theo hợp đồng không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án.

(viii) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/tháng.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuế 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	Số tiền vay đã trả trong năm	Giảm khác	Số cuối năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	89.306.000.000	43.800.000.000	-	(64.830.000.000)	-	68.276.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	341.335.091.271	131.874.240.213		(360.225.333.300)	-	112.983.998.184
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	52.479.506.648	109.968.500.000	-	(52.189.594.367)	(116.211.748)	110.142.200.533
Vay dài hạn đến hạn trả	152.899.996.030	-	105.355.800.055	(152.899.996.030)	-	105.355.800.055
Nợ thuế tài chính đến hạn trả	5.343.820.356	-	2.314.467.204	(5.343.820.356)	-	2.314.467.204
<b>Cộng</b>	<b>641.364.414.305</b>	<b>285.642.740.213</b>	<b>107.670.267.259</b>	<b>(635.488.744.053)</b>	<b>(116.211.748)</b>	<b>399.072.465.976</b>

**• Vay và nợ thuế tài chính dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>	<b>1.729.604.960</b>	<b>166.075.307.240</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch số 1 (i)	-	165.041.964.240
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	633.347.000	1.033.343.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh 8 tháng 3 Hà Nội	117.360.000	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm(ii)	978.897.960	
<b>Nợ thuế tài chính</b>	<b>1.581.613.323</b>	<b>3.733.057.258</b>
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (iii)	337.213.323	3.733.057.258
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (iv)	1.244.400.000	
<b>Cộng</b>	<b>3.311.218.283</b>	<b>169.808.364.498</b>

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay và nợ thuế tài chính dài hạn.

(i) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/272693/HĐTD ngày 12 tháng 8 năm 2016, hạn mức 500.000.000.000 VND, mục đích vay là để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và Nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội. Thời hạn vay 48 tháng, lãi suất vay thỏa thuận thả nổi, định kỳ điều chỉnh 3 tháng/lần, lãi quá hạn là 130% lãi trong hạn. Thời gian ân hạn của khoản vay tối đa là 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau khi kết thúc thời gian ân hạn sẽ thực hiện thanh toán số dư nợ gốc định kỳ 3 tháng/lần. Lịch trả nợ được lập trong vòng 1 tháng trước khi kết thúc thời gian ân hạn. Khoản vay được giải ngân lần đầu ngày 01 tháng 9 năm 2016. Tài sản đảm bảo là toàn bộ Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và Nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội.

(ii) Khoản vay theo hợp đồng số 238/2019/HĐTD/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.



(iii) Khoản nợ thuê tài chính theo các hợp đồng cho thuê tài chính phát sinh trong năm 2015 và năm 2016 thời hạn thuê từ 48 tháng đến 60 tháng, lãi suất thả nổi. Tài sản thuê là máy móc thiết bị phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Nợ gốc và lãi được thanh toán định kỳ theo tháng.

(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 O2 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
<b>Số cuối năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng		105.355.800.055	1.729.604.960	
Nợ thuê tài chính	3.896.080.527	2.314.467.204	1.581.613.323	
<b>Cộng</b>	<b>110.981.485.542</b>	<b>107.670.267.259</b>	<b>3.311.218.283</b>	<b>-</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng		152.899.996.030	166.075.307.240	
Nợ thuê tài chính	9.076.877.614	5.343.820.356	3.733.057.258	
<b>Cộng</b>	<b>328.052.180.884</b>	<b>158.243.816.386</b>	<b>169.808.364.498</b>	<b>-</b>

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	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số cuối năm
Vay dài hạn ngân hàng	166.075.307.240	11.581.178.561	280.560.000	(70.851.640.786)	(105.355.800.055)	1.729.604.960
Nợ thuê tài chính	3.733.057.258	2.133.280.000	-	(1.970.256.731)	(2.314.467.204)	1.581.613.323
<b>Cộng</b>	<b>169.808.364.498</b>	<b>13.714.458.561</b>	<b>280.560.000</b>	<b>(72.821.897.517)</b>	<b>(107.670.267.259)</b>	<b>3.311.218.283</b>

- **Vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán**  
Tập đoàn không có các khoản vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán.

» **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Chi quỹ	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.615.266.842	11.098.172.905	36.469.290	(5.011.300.132)	10.738.608.905
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094	-	-	-	593.389.094
<b>Cộng</b>	<b>5.208.655.936</b>	<b>11.098.172.905</b>	<b>36.469.290</b>	<b>(5.011.300.132)</b>	<b>11.331.997.999</b>

» **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	345.966.840.000	46.582.114.165	(43.500.000)	13.637.461.984	6.424.999.651	104.162.269.206	13.098.805.504	529.828.990.510
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần(*)	44.968.121.200	(44.968.121.200)						-
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền (*)	84.847.360.000					(24.217.678.800)		84.847.360.000
Tăng vốn từ nguồn LNCPP (*)	24.217.678.800	(155.000.000)						-
Chi phí phát hành tăng vốn								(155.000.000)
Lợi nhuận trong năm						110.981.729.052	3.393.333.203	114.375.062.255
Trích lập các quỹ				9.137.695.303	4.568.847.651	(22.970.174.161)		(9.263.631.207)
Tăng do hợp nhất kinh doanh				381.945.496	317.377.988	1.473.859.261	105.487.748.326	107.660.931.071
Chia cổ tức, lợi nhuận						(52.430.700.000)		(52.430.700.000)
Tăng, giảm khác						366.261.321		366.261.321
Chi thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát						(920.000.000)		(920.000.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>1.458.992.965</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>23.157.102.783</b>	<b>11.311.225.290</b>	<b>116.445.565.879</b>	<b>121.979.887.033</b>	<b>774.309.273.950</b>
Số dư đầu năm nay	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	-	-	-	-	-	62.189.572.003	6.558.598.092	68.748.170.095
Trích lập các quỹ	-	-	-	11.098.172.905	5.549.086.453	(27.745.432.263)		(11.098.172.905)
Chia cổ tức trong năm						(59.996.520.000)	(674.889.600)	(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	-
Tăng 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)
Chi thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát và chi khác						(1.080.000.000)		(1.080.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>1.458.992.965</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>34.255.275.688</b>	<b>16.860.311.743</b>	<b>90.002.837.742</b>	<b>116.991.795.994</b>	<b>759.525.714.133</b>

• **Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	117.360.000	
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	49.997.100	49.997.100
- Cổ phiếu phổ thông	49.997.100	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 số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 27 tháng 4 năm 2019 như sau:

	VND
Chia cổ tức cho các cổ đông	59.996.520.000
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	11.098.172.905
Trích quỹ đầu tư phát triển	11.098.172.905
Trích quỹ dự phòng bổ sung vốn điều lệ	5.549.086.453
Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	1.080.000.000

## 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	125.995.730.609	65.684.823.329
Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.623.928.540	11.852.677.761
Doanh thu bán bất động sản	933.250.299.006	1.095.057.796.639
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	204.156.756.003	
Doanh thu khác	66.771.611	
<b>Cộng</b>	<b>1.284.093.485.769</b>	<b>1.172.595.297.729</b>

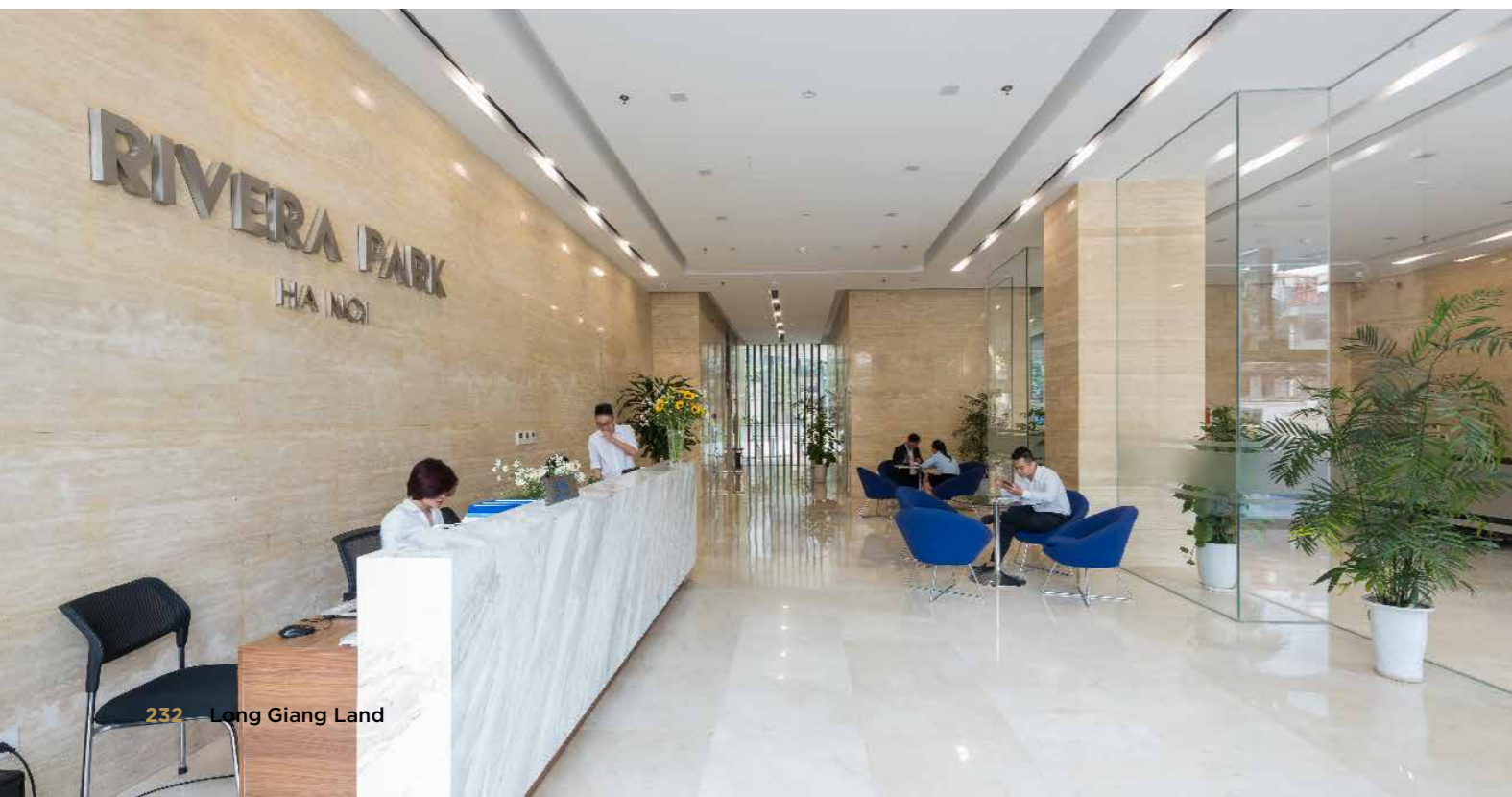
• **Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan**

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	-

### » Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	110.271.721.683	31.072.072.863
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	16.727.269.035	11.032.555.676
Giá vốn bán bất động sản	675.652.732.837	841.797.755.678
Khấu hao bất động sản đầu tư	3.547.747.735	
Giá vốn của bất động sản đầu tư đã bán	189.965.765.064	
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1.290.710.441	-
<b>Cộng</b>	<b>997.455.946.795</b>	<b>883.902.384.217</b>





» Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay	4.841.173.620	4.033.121.239
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	174.394.735	78.371.098
Cổ tức được chia	1.828.117.500	2.024.302.650
Lãi thanh lý các khoản đầu tư khác	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	652.554.673	1.435.562
<b>Cộng</b>	<b>24.220.427.011</b>	<b>6.137.230.549</b>

» Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay, chi phí phân chia lợi nhuận cố định cho các hợp tác kinh doanh	88.284.285.475	112.585.966.006
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	72.600	13.846.646.600
Chi phí tài chính khác	409.184.986	67.401.000
<b>Cộng</b>	<b>88.693.543.061</b>	<b>126.500.013.606</b>

» Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên bán hàng	7.181.482.087	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất	37.716.457.581	-
Chi phí cộng tác viên kinh doanh	68.376.488.504	27.573.199.304
Các chi phí khác	26.079.073.791	11.452.268.297
<b>Cộng</b>	<b>139.353.501.963</b>	<b>39.025.467.601</b>

» Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	3.705.609.966	651.356.148
Chi phí vật liệu quản lý	60.557.010	13.411.459
Chi phí đồ dùng văn phòng	49.546.514	7.831.578
Chi phí khấu hao tài sản cố định	299.579.781	1.591.907.619
Thuế, phí và lệ phí	132.750.809	367.630.551
Dự phòng/(hoàn nhập) nợ phải thu khó đòi	12.742.735.665	(4.729.144.090)
Phân bổ lợi thế thương mại	14.583.025.445	10.493.812.240
Chi phí dịch vụ mua ngoài	486.342.964	114.706.502
Các chi phí khác	540.470.980	518.190.093
<b>Cộng</b>	<b>32.600.619.135</b>	<b>9.029.702.100</b>

» Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư	991.503.861	4.000.035.002
Thu từ thanh lý	12.229.090.909	5.636.363.637
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	(11.237.587.048)	(1.636.328.635)
Tiền phạt vi phạm hợp đồng (chậm nộp tiền căn hộ và chậm thanh toán)	10.115.481.919	21.217.278.200
Thu nhập khác	119.420.351	60.000.000
<b>Cộng</b>	<b>11.226.406.131</b>	<b>25.277.313.202</b>

» Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi chậm nộp thuế	6.850.278.099	6.566.636.538
Chi phí khác	508.555.213	21.462.834
<b>Cộng</b>	<b>7.358.833.312</b>	<b>6.588.099.372</b>

» 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	62.189.572.003	110.981.729.052
Thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát	(1.200.000.000)	(1.080.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(6.218.957.200)	(11.098.172.905)
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:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	54.770.614.803	98.803.556.147
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	49.997.100	46.007.969
<b>Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.095</b>	<b>2.148</b>

• 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	34.593.784
Ảnh hưởng của việc tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần	-	4.496.812
Ảnh hưởng của việc tăng vốn từ lợi nhuận	-	2.421.768
Ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu tăng vốn	-	4.495.605
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b>49.997.100</b>	<b>46.007.969</b>

• Thông tin khác

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do 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 2.412 VND xuống còn 2.148 VND.

» Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.769.964.321	1.662.190.797
Chi phí nhân công	22.801.637.373	21.701.340.859
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.628.857.663	1.591.907.619
Chi phí dự phòng	12.742.735.665	5.935.865.396
Chi phí dịch vụ mua ngoài	731.385.023.055	731.145.846.070
Chi phí khác	264.060.106.750	266.868.832.677
<b>Cộng</b>	<b>1.037.388.324.827</b>	<b>1.028.905.983.418</b>

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 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:

	Năm nay	Năm trước
<b>Các thành viên Ban điều hành</b>		
Tạm ứng	262.000.000	489.200.000
Thu hồi tạm ứng	854.595.061	240.000.000
Hoàn trả tiền gốc vay	740.000.000	-
Chi phí lãi vay	400.457.777	-
<b>Các thành viên Hội đồng quản trị</b>		
Chi trả cổ tức	12.246.328.020	10.685.369.000
<b>Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt</b>		
Chi phí lãi vay	365.000.000	-

> **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**

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	3.495.386.825	4.254.552.918
Tiền thưởng	20.000.000	-
Thù lao	1.080.000.000	920.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.595.386.825</b>	<b>5.174.552.918</b>

• **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 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 Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	Bên liên quan của Chủ tịch 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 Rivera Hà Nội	Bên liên quan khác từ ngày 30/11/2019

> **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
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy</b>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	572.727.272	1.248.774.544
Chi phí thuê mặt bằng, điện nước	677.659.931	2.502.132.149
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	2.209.315.068	2.520.000.000
Chi phí lãi vay	101.342.121	101.342.121
Cổ tức được chia	1.039.680.000	-
Chuyển tiền hoàn vốn góp dự án VTP	5.000.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang</b>		
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, quận Long Biên	4.905.000.000	33.161.627.000
<b>Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng</b>		
Chi phí lập hồ sơ kiến trúc công trình	2.014.400.805	-



	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí</b>		
Chi phí thi công hệ thống điều hòa không khí	25.784.036.227	-
Thanh toán tiền thi công	23.525.624.403	-

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**

Tại ngày 04 tháng 10 năm 2019, Hội đồng quản trị Công ty đã chấp thuận cấp bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes vay vốn ngân hàng để đảm bảo tình hình sản xuất kinh doanh.

Tại ngày 05 tháng 01 năm 2019, Hội đồng quản trị Công ty đã chấp thuận cấp bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera thuê mua tài chính tại Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam để đầu tư tài sản cố định phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

**» 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.

**• Thông tin về lĩnh vực kinh doanh**

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản
- Lĩnh vực đầu tư tài chính
- 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:

	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Lĩnh vực khác	Cộng
<b>Năm nay</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.176.697.645.093	47.656.577.566	146.686.430.760	1.323.384.075.853
Doanh thu hoạt động đầu tư tài chính		47.656.577.566		47.656.577.566
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.176.697.645.093</b>	<b>47.656.577.566</b>	<b>146.686.430.760</b>	<b>1.371.040.653.419</b>
Giá vốn	(914.606.273.094)		(122.140.263.785)	(1.036.746.536.879)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(96.186.858.632)	-	-	(96.186.858.632)
Dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá CKKD và tổn thất đầu tư	-	7.902.500.557	-	7.902.500.557
Chi phí bán hàng	(139.353.501.963)	-	-	(139.353.501.963)
Thu nhập khác	10.115.481.919	-	-	10.115.481.919
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(13.636.023.964)	-	-	(13.636.023.964)
<b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>23.030.469.359</b>	<b>55.559.078.123</b>	<b>24.546.166.975</b>	<b>103.135.714.457</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(32.600.619.135)	(32.600.619.135)
Doanh thu tài chính khác và lãi tiền gửi không kỳ hạn			288.378.482	288.378.482
Chi phí tài chính khác			(409.184.986)	(409.184.986)
Thu nhập khác			1.110.924.212	1.110.924.212
Chi phí khác			(7.358.833.312)	(7.358.833.312)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			(1.391.430.011)	(1.391.430.011)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			5.973.220.388	5.973.220.388
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>			<b>68.748.170.096</b>	<b>68.748.170.096</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>			<b>6.400.535.500</b>	<b>6.400.535.500</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>			<b>5.362.525.092</b>	<b>5.362.525.092</b>

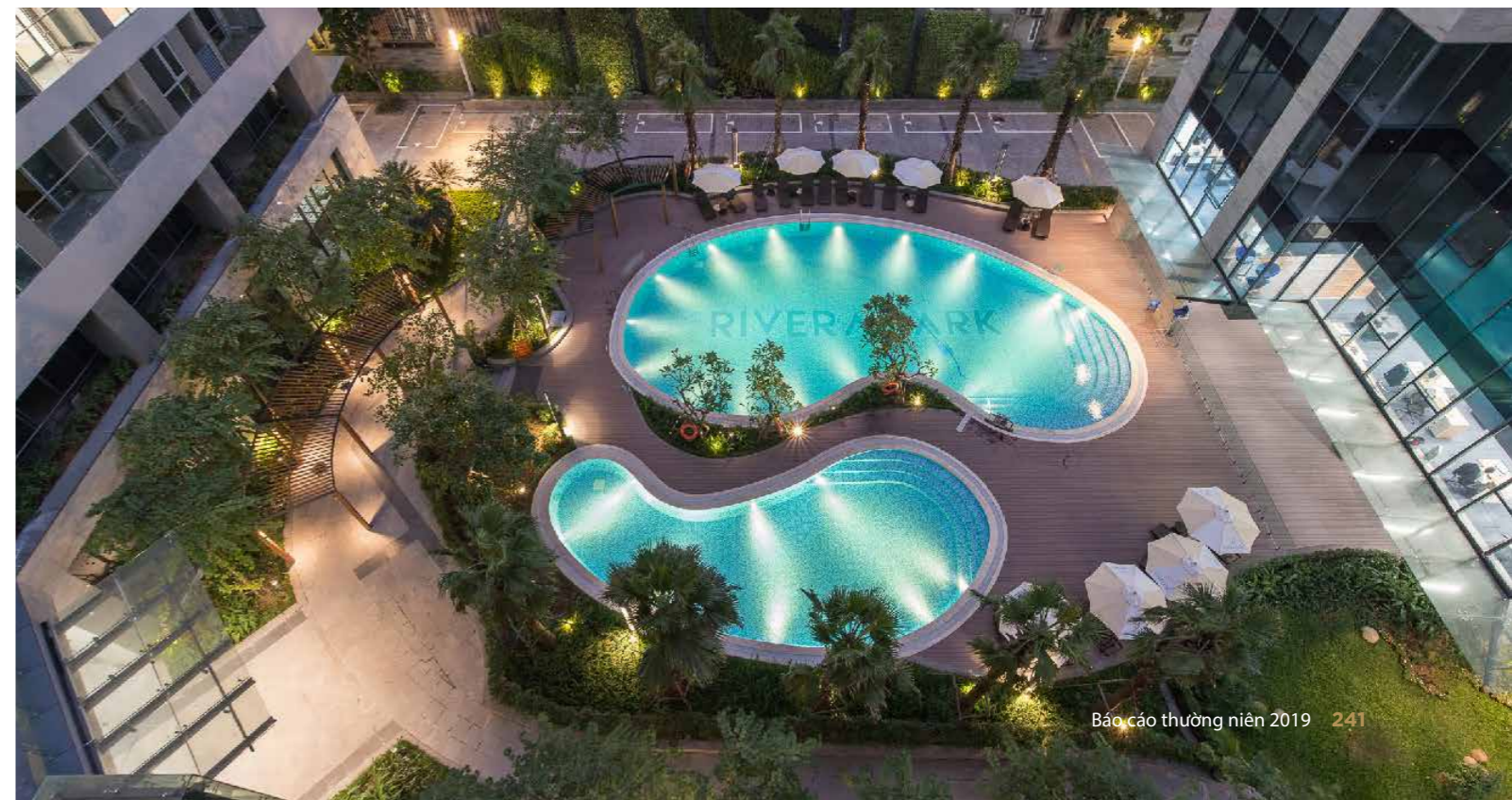
Năm trước	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Lĩnh vực khác	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.097.730.312.446		74.864.985.283	1.172.595.297.729
Doanh thu hoạt động đầu tư tài chính		17.020.354.676		17.020.354.676
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.097.730.312.446</b>	<b>17.020.354.676</b>	<b>74.864.985.283</b>	<b>1.189.615.652.405</b>
Giá vốn	(842.931.685.939)		(40.970.698.278)	(883.902.384.217)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(117.755.209.279)			(117.755.209.279)
Dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá CKKD và tồn thất đầu tư		(8.677.403.327)		(8.677.403.327)
Chi phí bán hàng	(39.025.467.601)			(39.025.467.601)
Thu nhập khác	21217278200			21217.278.200
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(39.047.536.454)			(39.047.536.454)
<b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>80.187.691.373</b>	<b>8.342.951.349</b>	<b>33.894.287.005</b>	<b>122.424.929.727</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(9.029.702.100)
Doanh thu tài chính khác và lãi tiền gửi không kỳ hạn				594.594.718
Chi phí tài chính khác				(67.401.000)
Thu nhập khác				4.060.035.002
Chi phí khác				(6.588.099.372)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(327.833.796)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				3.308.539.077
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>114.375.062.255</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>34.073.585</b>	<b>568.054.278</b>	<b>6.148.501</b>	<b>608.276.364</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>360.203.641</b>	<b>6.005.098.058</b>	<b>64.997.932</b>	<b>6.430.299.631</b>

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Lĩnh vực khác	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	912.075.746.050	800.151.214.688	6.578.947.288	1.718.805.908.026
Tài sản phân bổ cho bộ phận				-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				57.369.077.349
<b>Tổng tài sản</b>				<b>1.776.174.985.376</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	855.006.413.389		19.272.448.040	874.278.861.429
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận				-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				142.370.409.816
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>1.016.649.271.244</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.619.238.961.021	558.589.864.425	11.648.527.171	2.189.477.352.617
Tài sản phân bổ cho bộ phận				
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				224.205.017.211
<b>Tổng tài sản</b>				<b>2.413.682.369.828</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận		-	31.220.946.234	1.520.063.083.987
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận				
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				119.310.011.891
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>1.639.373.095.878</b>

• 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**

Tập đoàn đã thực hiện điều chỉnh phân loại lại một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để phù hợp với quy định hiện hành.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh này đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
<b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b>				
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	34.349.302.939	75.600.000.000	109.949.302.939
Phải thu ngắn hạn khác	136	248.931.605.633	(75.600.000.000)	173.331.605.633
Phải trả ngắn hạn khác	319	193.222.804.097	(306.000.000)	192.916.804.097
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	641.058.414.305	306.000.000	641.364.414.305
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</b>				
Chi phí lãi vay	06	40.879.965.963	71.706.000.043	112.585.966.006
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	3.613.943.624	(71.706.000.043)	(68.092.056.419)

» **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 08 tháng 4 năm 2020

Người lập biểu



**Phạm Thu Trang**

Kế toán trưởng



**Đặng Thị Loan**

Chủ tịch Hội đồng quản trị



**Lê Hà Giang**

**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 Thủy,  
P. Dịch Vọng Hậu, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

☎ | (+84-24) 3795 0595/96/97/98/99

🌐 | [longgiangland.com.vn](http://longgiangland.com.vn)