

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021

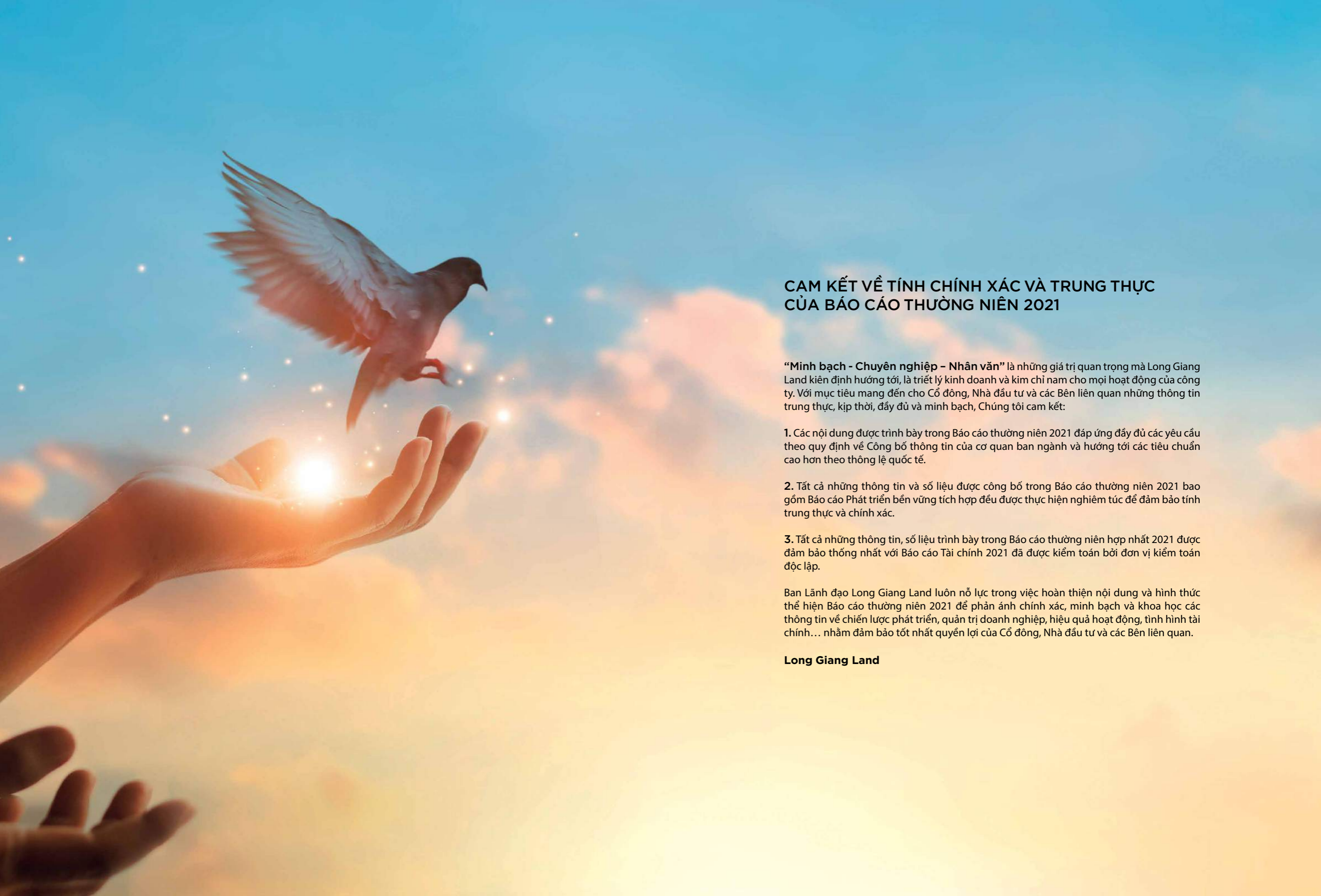


LONG GIANG
LAND

A large, glowing blue button with a metallic rim is the central focus. It features a small horizontal line above the year '2021' and the word 'START' below it. A hand made of a blue wireframe grid is shown pressing the button from the right. The background is a dark blue gradient with a faint city skyline at the bottom.

2021
START

Khởi nội lực,
khởi hành trình



CAM KẾT VỀ TÍNH CHÍNH XÁC VÀ TRUNG THỰC CỦA BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021

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

1. Các nội dung được trình bày trong Báo cáo thường niên 2021 đáp ứng đầy đủ các yêu cầu theo quy định về Công bố thông tin của cơ quan ban ngành và hướng tới các tiêu chuẩn cao hơn theo thông lệ quốc tế.
2. Tất cả những thông tin và số liệu được công bố trong Báo cáo thường niên 2021 bao gồm Báo cáo Phát triển bền vững tích hợp đều được thực hiện nghiêm túc để đảm bảo tính trung thực và chính xác.
3. Tất cả những thông tin, số liệu trình bày trong Báo cáo thường niên hợp nhất 2021 được đảm bảo thống nhất với Báo cáo Tài chính 2021 đã được kiểm toán bởi đơn vị kiểm toán độc lập.

Ban Lãnh đạo Long Giang Land luôn nỗ lực trong việc hoàn thiện nội dung và hình thức thể hiện Báo cáo thường niên 2021 để phản ánh chính xác, minh bạch và khoa học các thông tin về chiến lược phát triển, quản trị doanh nghiệp, hiệu quả hoạt động, tình hình tài chính... nhằm đảm bảo tốt nhất quyền lợi của Cổ đông, Nhà đầu tư và các Bên liên quan.

Long Giang Land

THÔNG BÁO MỜI HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Kính gửi: Quý Cổ đông,

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (LGL) trân trọng kính mời Quý Cổ đông đến dự cuộc họp **Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022** vào lúc **8h30** ngày **15/04/2022** (thứ 6) tại **tầng 24, tháp A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội**.

I. Chương trình đại hội

- Báo cáo hoạt động năm 2021 và kế hoạch hoạt động năm 2022 của Hội đồng quản trị.
- Báo cáo hoạt động năm 2021 và kế hoạch hoạt động năm 2022 của Ban kiểm soát.
- Báo cáo Kết quả hoạt động SXKD năm 2021 và Kế hoạch hoạt động SXKD năm 2022 của BGD
- Thông qua Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán.
- Thông qua các Tờ trình của HĐQT, BKS về các vấn đề xin ý kiến ĐHĐCĐ TN năm 2022.
- Thông qua Sửa đổi Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty năm 2021.
- Thông qua Sửa đổi Quy chế Công bố thông tin của Công ty.
- Nội dung khác thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

II. Đăng ký xác nhận và ủy quyền tham dự

- Để công tác đón tiếp cổ đông được chu đáo và thuận tiện cho công tác chuẩn bị đại hội, Quý Cổ đông vui lòng đăng ký tham dự hoặc ủy quyền cho người khác tham dự ĐHĐCĐ qua email hoặc gửi thư theo địa chỉ bên dưới trước 17h30 ngày 06/4/2021.

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

- Địa chỉ: Tầng 25, tháp A toà nhà 173 đường Xuân Thủy - Quận Cầu Giấy - Hà Nội.
- Điện thoại: (84-04) 3795 0595/96/97/98/99
- Fax: (84-04) 3795 0099

- Khi tham dự, Quý Cổ đông vui lòng mang theo giấy mời hoặc giấy ủy quyền và CMT/Passport.

- Chương trình và hồ sơ cuộc họp được công bố chi tiết tại trang web của công ty: longgiangland.com.vn

Trân trọng!

Do tình hình dịch bệnh Covid – 19 diễn biến phức tạp, theo khuyến cáo của Bộ Y tế những người có triệu chứng ho, sốt, khó thở không đến nơi tập trung đông người. Vì vậy, trường hợp cổ đông có các triệu chứng nêu trên, Công ty khuyến nghị cổ đông không trực tiếp tham dự Đại hội mà ủy quyền cho người khác đến tham dự.

CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

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

Mục lục

CHƯƠNG 01

10 Thông tin chung về Long Giang Land

- 12 Thông tin chung
- 28 Những chỉ số tài chính nổi bật 2021
- 32 Sự kiện tiêu biểu năm 2021
- 34 Mô hình quản trị, cơ cấu bộ máy quản lý
- 38 Định hướng phát triển
- 60 Các rủi ro

CHƯƠNG 02

64 Tình hình hoạt động năm 2021

- 66 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021
- 69 Tổ chức và Nhân sự
- 82 Tình hình đầu tư & tình hình thực hiện các dự án
- 91 Tình hình tài chính
- 96 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu

CHƯƠNG 03

100 Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

- 102 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- 104 Tình hình tài chính
- 106 Tình hình công nợ và khả năng thanh toán
- 108 Báo cáo công tác phát triển dự án
- 109 Báo cáo công tác quản lý dự án
- 110 Báo cáo công tác kinh doanh
- 111 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 112 Hoạt động của Công ty con, Công ty liên kết
- 116 Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022

CHƯƠNG 04

120 Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Long Giang Land

- 122 Đánh giá công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2021
- 128 Định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2022

CHƯƠNG 05

130 Quản trị Công ty

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

CHƯƠNG 06

168 Báo cáo phát triển bền vững

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

CHƯƠNG 07

178 Báo cáo tài chính hợp nhất

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

245 Thông tin liên hệ

Thông điệp của Chủ tịch



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

Vượt qua những thách thức của một năm nền kinh tế loay hoay vì dịch bệnh, Long Giang Land đã ghi vào 2021 những dấu ấn về một năm đoàn kết, nội lực và trách nhiệm với cộng đồng. Đây cũng là năm mở ra cho Long Giang Land một hành trình mới - hành trình của sự phục hồi, phát triển và vươn xa sau khi Công ty kỷ niệm 20 năm thành lập (8/10/2001-8/10/2021).

Sau năm Covid-19 đầu tiên khá chật vật, các doanh nghiệp hy vọng một năm 2021 thực sự khởi sắc khi nền kinh tế mở cửa sau những nỗ lực kiểm soát tốt dịch bệnh của Việt Nam. Thế nhưng, 2021 đã đến và đi qua với những điều không như chúng ta mong đợi. Những biến chủng Covid-19 mới đã biến năm 2021 từ năm của niềm hy vọng, sức bật và sự hồi sinh trở thành năm của thử thách. Và thứ được đem ra thử thách lần này không chỉ là khả năng chống chịu mà còn là sức bền của các doanh nghiệp. Nhiều doanh nghiệp vượt qua năm Covid-19 thứ nhất thành công nhưng đã buộc phải dừng chân trong năm Covid-19 thứ hai này. Duy trì hoạt động, vững vàng vượt qua khó khăn của năm 2021 - đó là điều mà gần 12 nghìn doanh nghiệp Việt Nam đã không thể làm được.

Nhìn vào thị trường bất động sản năm qua, tuy có một vài điểm sáng nhưng quá trình phục hồi của thị trường nhìn chung vẫn chưa bền vững và còn gặp nhiều trở ngại, chủ yếu đến từ những tác động của tình hình dịch bệnh. Ngoài ra, việc chưa tháo gỡ triệt để các vướng mắc về thủ tục cũng khiến doanh nghiệp tốn nhiều thời gian hơn cho công tác phát triển dự án, làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai, dẫn đến việc nguồn cung căn hộ chào bán ra thị trường so hạn chế hơn với dự kiến.

Khi bối cảnh chung nền kinh tế và thị trường bất động sản rơi vào khó khăn, thậm chí có những giai đoạn “đóng băng” vì các biện pháp giãn cách xã hội, Long Giang Land tập trung khơi dậy nguồn nội lực có sẵn trong mình, biến nội lực trở thành nguồn động lực chính giúp công ty vượt qua khó khăn để duy trì hoạt động, duy trì công ăn việc làm cho người lao động và củng cố các tiến để cho giai đoạn phát triển mới. Công ty đã linh hoạt, chủ động thích ứng với những thay đổi của các yếu tố đến từ bên ngoài, tập trung nâng cao năng lực quản trị, phát huy tinh thần đoàn kết, nhân văn và ý chí vượt khó của các thành viên trong nội bộ Công ty.

Sau một năm với những nỗ lực bền bỉ, Long Giang Land đã đạt được nhiều kết quả đáng chú ý: Công ty đã hoàn thành gia hạn chủ trương đầu tư và chính thức động thổ, thi công 02 cọc thí nghiệm tại dự án Rivera Park Cần Thơ; hoàn thành cơ bản việc cấp sổ đỏ cho các căn hộ của dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn; hoàn thiện hệ thống tổ chức quản lý điều hành sau tái cơ cấu; tiếp tục tích lũy các nguồn lực để chuẩn bị cho giai đoạn phát triển mới với việc triển khai nghiên cứu thực hiện thêm 2 dự án mới tại tỉnh Hoà Bình...

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

Những ngày đầu năm 2022, Việt Nam đã trở thành một trong những quốc gia có độ phủ vắc-xin Covid-19 cao nhất thế giới. Chủ trương thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch bệnh đã tạo ra chuyển biến rõ nét trong phát triển kinh -

tế xã hội. Đây được coi là những nền tảng quan trọng để kinh tế phục hồi trong năm 2022.

Nền kinh tế Việt Nam trong năm nay được dự báo sẽ đón nhận thêm nhiều động lực tăng trưởng mới, kinh tế sẽ phục hồi nhanh, mạnh mẽ và sớm quay trở lại quỹ đạo phát triển bền vững. Thị trường bất động sản cũng được dự báo có triển vọng tăng trưởng tốt nhờ lực cầu lớn tiếp tục được duy trì và thậm chí có thể mạnh hơn trong thời gian tới. Với bối cảnh nhiều thuận lợi đó, cùng với các kết quả đã tích lũy được trong thời gian qua, năm 2022 hứa hẹn sẽ là một năm Long Giang Land đạt kết quả kinh doanh khả quan, đánh dấu sự phục hồi và sức bật trở lại mạnh mẽ của Công ty trong giai đoạn phát triển mới.

Để đạt được mục tiêu đó, Công ty sẽ tập trung vào 5 nhiệm vụ trọng tâm như sau: Thứ nhất, hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị, chuẩn bị các điều kiện để có thể khởi công 2 dự án, tiếp tục nghiên cứu phát triển thêm các dự án mới, trong đó tập trung tại khu vực tỉnh Hoà Bình; Thứ hai, phát huy hiệu quả của hệ thống tổ chức quản lý sau tái cơ cấu; Thứ ba, phát triển thương hiệu Long Giang Land nói chung và thương hiệu Rivera Park nói riêng; Thứ tư, đầu tư nguồn lực cho công tác Quan hệ nhà đầu tư để khai thác thế mạnh của một công ty niêm yết; Thứ 5, nâng cao năng lực tài chính thông qua việc gia tăng các nguồn vốn và tái cấu trúc tài sản.

Với những kinh nghiệm và nguồn lực được tích lũy trong hành trình 20 năm xây dựng và phát triển, với uy tín và thương hiệu đã được khẳng định, với sự hỗ trợ có hiệu quả của các công ty thành viên trong nhóm Công ty Long Giang cùng sự đoàn kết, nỗ lực của toàn thể CBNV, tôi tin tưởng rằng, Long Giang Land sẽ vượt qua mọi khó khăn để hoàn thành các mục tiêu đã đề ra của năm 2021 và tạo đà phát triển cho Công ty trong giai đoạn phát triển mới.

Sau cùng, thay mặt HĐQT, 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 hành trình 20 năm đầu tiên của Công ty. Tôi mong sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ, đồng hành của Quý vị trong thời gian sắp tới - trong hành trình Long Giang Land vươn tới dấu son 25 năm, 30 năm và xa hơn nữa.

Trân trọng!

Lê Hà Giang
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHƯƠNG 1

Thông tin chung về Long Giang Land

- 12 Thông tin chung
- 28 Những chỉ số tài chính nổi bật 2021
- 32 Sự kiện tiêu biểu năm 2021
- 34 Mô hình quản trị, cơ cấu bộ máy quản lý
- 38 Định hướng phát triển
- 60 Các rủi ro



Thông tin chung

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



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




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



Công ty Cổ phần Đầu tư 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	515.000.000.000 đồng
Mã cổ phiếu	LGL
Người đại diện theo pháp luật	Ông Lê Hà Giang Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
	Ông Nguyễn Mạnh Hà Chức vụ: Tổng Giám đốc
Thông tin liên hệ:	Địa chỉ: Tầng 25, tháp A, tòa nhà 173 Xuân Thủy - Quận Cầu Giấy - Hà Nội Điện thoại: (+84-24) 3795 0595/96/97/98/99 Website: longgiangland.com.vn

Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi

Tầm nhìn

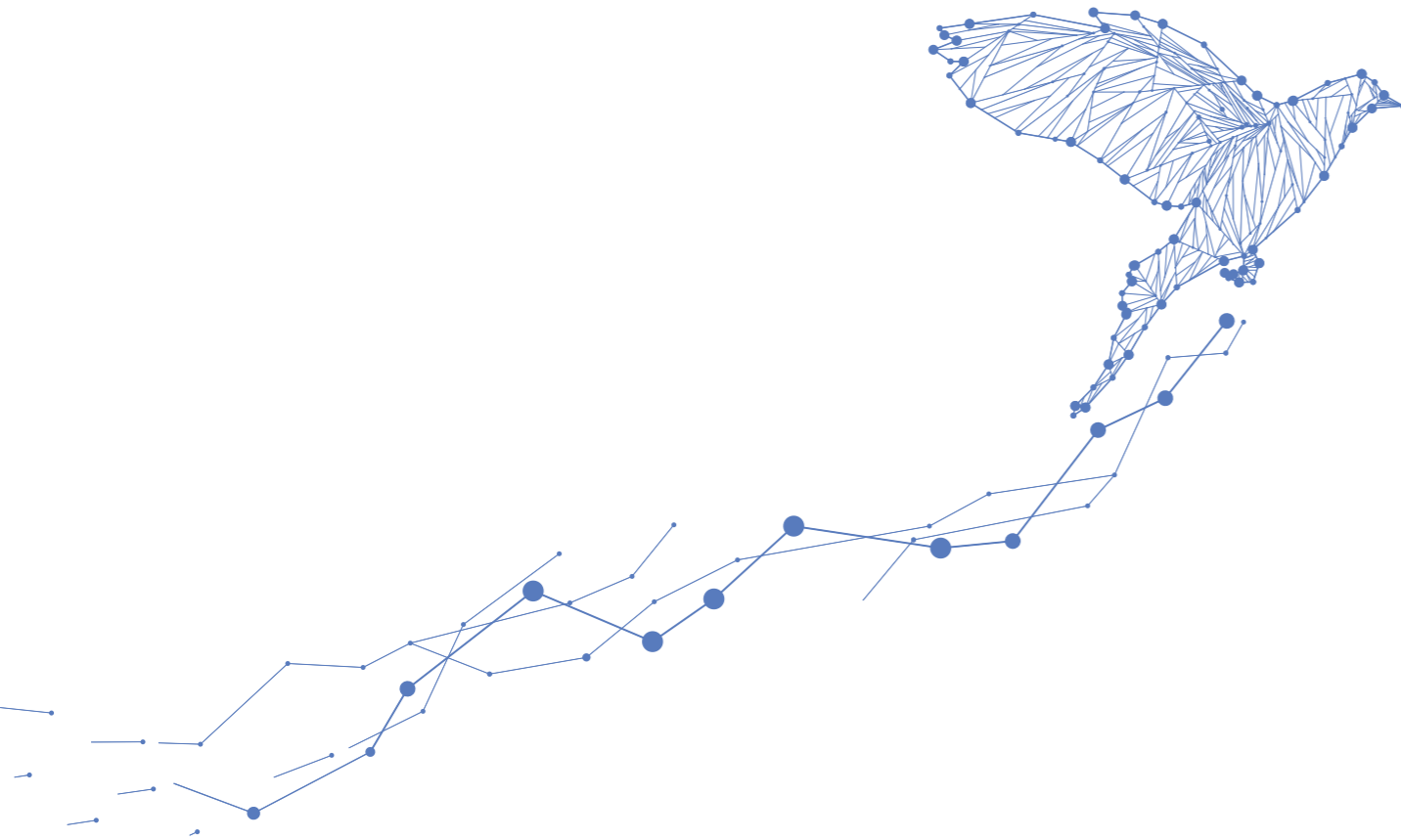
- Xây dựng Long Giang Land trở thành một trong những **doanh nghiệp phát triển bất động sản có uy tín hàng đầu Việt Nam.**

Sứ mệnh

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



LONG GIANG



Quá trình hình thành và phát triển

Giới thiệu chung

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 dự án Rivera Park Sài Gòn (7/28 Thành Thái, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh). Chuỗi dự án mang thương hiệu Rivera Park là kết quả của sự tích lũy kinh nghiệm phát triển trong hơn 15 năm của Long Giang Land. Được xây dựng dựa trên các tiêu chí của một dự án bất động sản cao cấp bao gồm: vị trí đắc địa, thiết kế hợp lý, vật liệu và thiết bị hoàn thiện cao cấp, tiện ích đầy đủ, dịch vụ hoàn hảo, Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn nhanh chóng được khách hàng đón nhận nồng nhiệt và đánh giá cao.

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

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

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

2020 - 2021 là giai đoạn biến động về cả kinh tế và xã hội, dịch Covid-19 bùng phát mạnh và diễn biến khó lường trên phạm vi toàn cầu đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi mặt. Những đợt giãn cách xã hội, hạn chế đi lại khiến cho các hoạt động sản xuất kinh doanh bị trì trệ. Sự suy giảm này dù đã phần nào được dự báo trước nhưng Công ty cũng không tránh khỏi bị tác động bởi yếu tố khó khăn của cả nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Trong bối cảnh đó, Ban Lãnh đạo đã tập trung tìm hướng đi mới cũng như các biện pháp để duy trì sự ổn định và phát triển của Công ty, đưa Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn hiện nay. 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, tiếp tục mang đến thị trường những sản phẩm bất động sản chất lượng cao, mang đậm tính nhân văn để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng, mang lại lợi ích cho cổ đông, đóng góp một phần vào quá trình xây dựng và phát triển của đất nước.

Các dấu mốc nổi bật

2001

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

2006

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

2010

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

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.

Các dấu mốc nổi bật

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.

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.

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.

2020

- Công ty hoàn thành tăng vốn điều lệ lên 515 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty để tăng vốn điều lệ.

2021

- Long Giang Land tiến hành cơ cấu lại danh mục đầu tư các Công ty con, Công ty liên kết dựa trên định hướng phát triển của Công ty. Trong đó, Long Giang Land đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần sở hữu tại 02 Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản - May thầu Việt Hưng và Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang.

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Rivera Invest) là Công ty liên kết của Long Giang Land và là một thành viên chủ chốt trong nhóm Công ty Long Giang. Rivera Invest hiện đang sở hữu và quản lý cho thuê 31.500 m² diện tích sàn văn phòng và trung tâm thương mại tại 3 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.

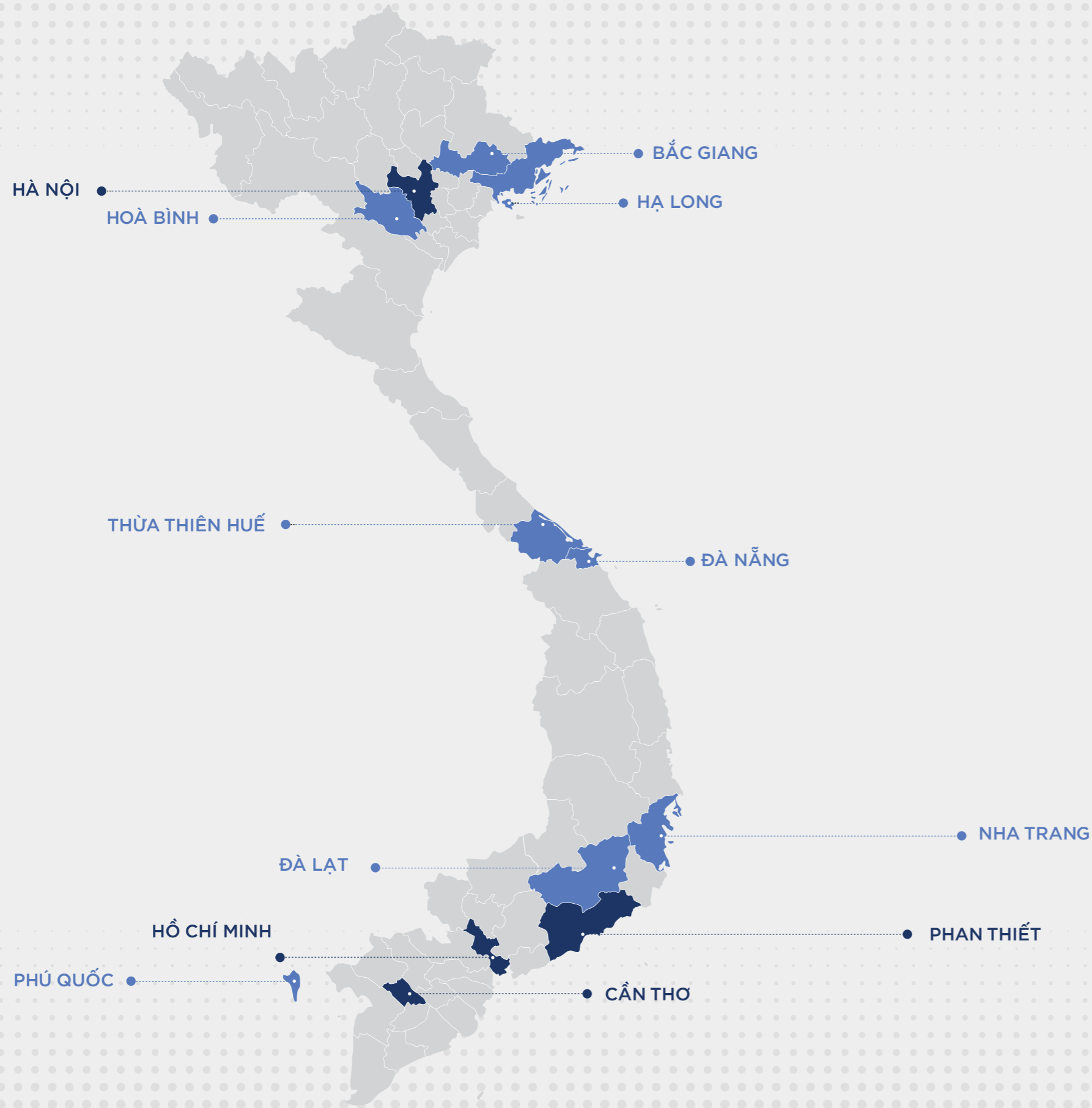
Dịch vụ Quản lý bất động sản



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.





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 2022, dự kiến địa bàn kinh doanh của công ty sẽ được mở rộng với việc khởi công 2 dự án mới tại thành phố Phan Thiết (Bình Thuận) 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), Hòa Bình, Bắc Giang ...

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

Những chỉ số tài chính nổi bật 2021 theo BCTC hợp nhất

› Biên lợi nhuận ròng; ROE; ROA

(Đơn vị: %)

Chỉ tiêu	2017	2018	2019	2020	2021
Biên lợi nhuận ròng	10,92%	9,75%	5,35%	2,36%	3,68%
ROA - Hợp nhất	4,61%	4,92%	3,28%	0,23%	0,27%
ROE - Hợp nhất	4,75%	17,54%	8,96%	0,53%	0,62%

› Lợi nhuận

(Đơn vị: Tỷ đồng)

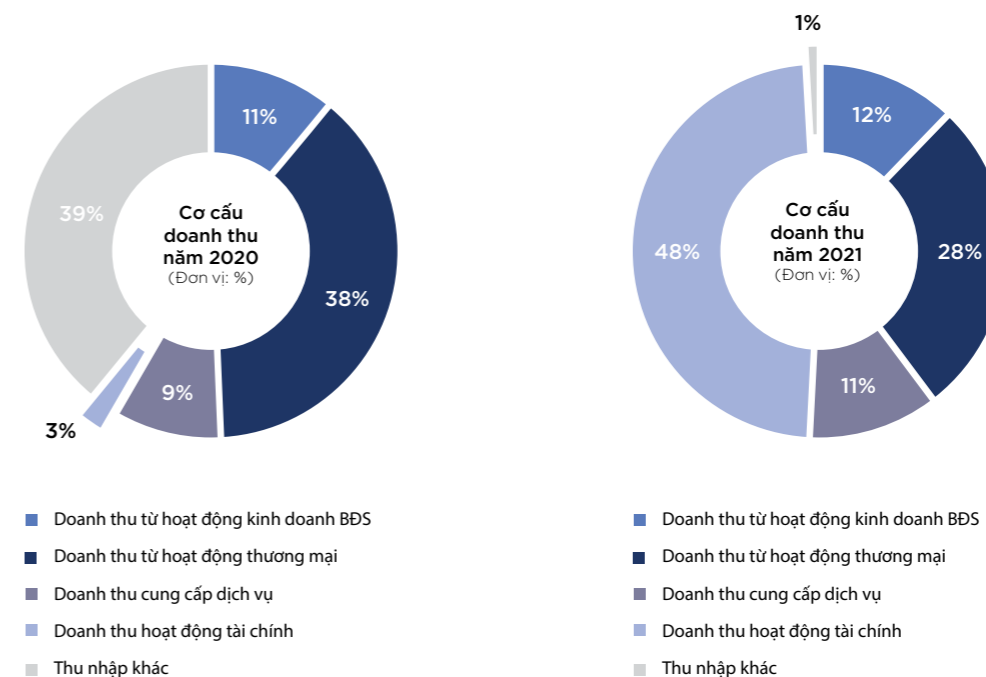
	2017	2018	2019	2020	2021
Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	125	150	78	19	13
Lợi nhuận hợp nhất sau thuế	94	114	69	4	4,6
Lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ	91	111	62	2	1,3

› Các chỉ tiêu tài chính

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Hợp nhất	Công ty mẹ
Tổng tài sản	1.696.384	1.671.603
Nguồn vốn chủ sở hữu	745.161	705.371
Doanh thu thuần	124.819	109.816
Lợi nhuận trước thuế	12.880	20.205
Lợi nhuận sau thuế	4.599	12.015

› Cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ 2020 và 2021 theo BCTC hợp nhất

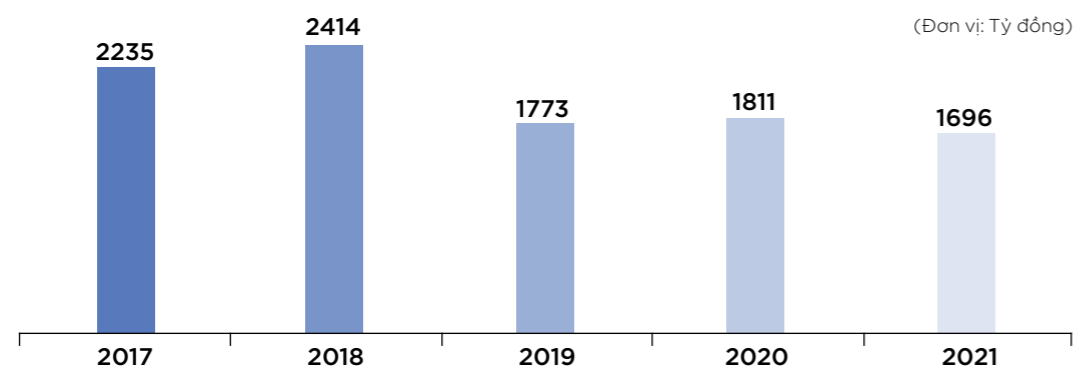


› Cơ cấu lợi nhuận gộp theo BCTC hợp nhất

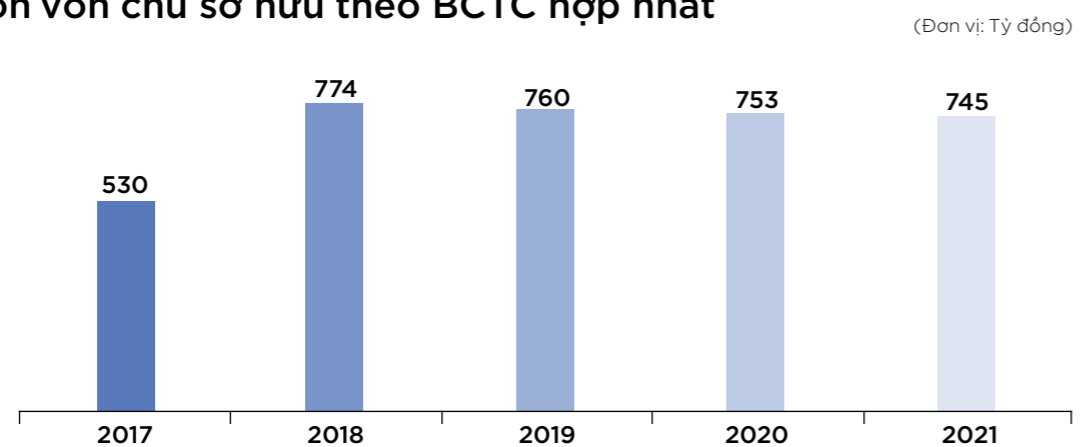
(Đơn vị: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	2020	2021
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh BĐS	-29,1	4
Lợi nhuận từ hoạt động thương mại	0,5	-0,7
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ	5,4	6,9
Lợi nhuận hoạt động tài chính	-36,7	64
Lợi nhuận khác	109,5	-28
Tổng	49,7	46,1

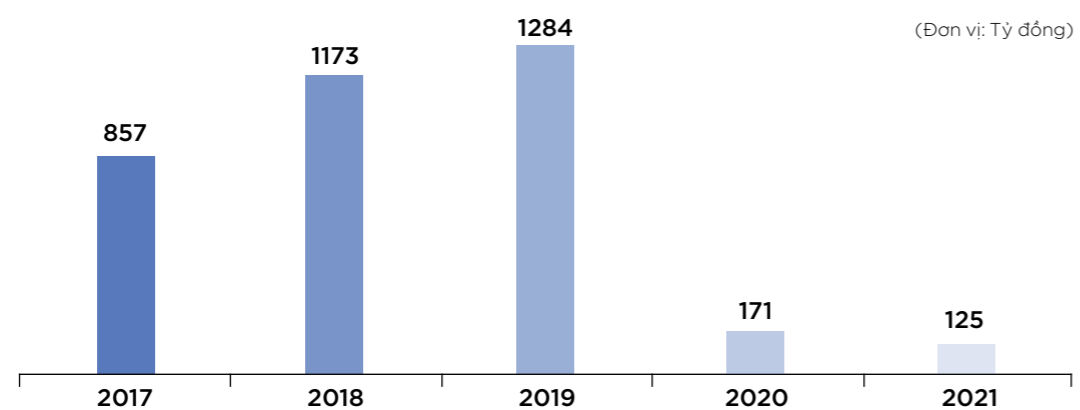
› Tổng nguồn vốn theo BCTC hợp nhất



› Nguồn vốn chủ sở hữu theo BCTC hợp nhất



› Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo BCTC hợp nhất



Sự kiện tiêu biểu năm 2021

01

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021



Ngày 29/04/2021, Công ty CPĐT và PTĐT Long Giang – Long Giang Land (mã chứng khoán LGL) đã tổ chức Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021 tại tầng 24, Tòa nhà 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, TP. Hà Nội. Chương trình có sự tham dự/ủy quyền tham dự của 177 cổ đông, đại diện cho 42.916.929 cổ phần tương đương 83,34% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

Đại hội đã bầu ra Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2021-2026. Theo đó, Hội đồng quản trị Long Giang Land nhiệm kỳ mới có 5 thành viên, ông Lê Hà Giang tiếp tục đảm nhiệm vị trí Chủ tịch HĐQT, 4 thành viên còn lại của HĐQT là các ông: Đặng Anh Tâm, Nguyễn Đình Thanh, Mai Thanh Phương và ông Nguyễn Toàn Thắng. Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2021-2026 ghi nhận 3 thành viên mới, bao gồm bà Lưu Thị Thanh Nga (Trưởng ban Kiểm soát), bà Nguyễn Thị Mai Hương và Nguyễn Thị Cẩm Tú (thành viên Ban Kiểm soát).

02

Hoàn thành cấp sổ đỏ cho các căn hộ tại 2 dự án Rivera Park

Năm 2021, Long Giang Land đã cơ bản hoàn thành việc cấp sổ đỏ cho các căn hộ tại dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn. Kết quả này là minh chứng cho tính pháp lý rõ ràng của dự án, khẳng định uy tín và trách nhiệm của chủ đầu tư, góp phần đảm bảo và gia tăng giá trị tài sản bất động sản của cư dân, giúp cư dân an tâm ổn định cuộc sống.

03

Long Giang Land ký hợp tác chiến lược dự án Rivera Park Cần Thơ



Ngày 7/7/2021, tại Hà Nội, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (Long Giang Land) và Công ty TNHH Phát triển & Kinh doanh Bất động sản WeLand đã ký kết hợp tác chiến lược. Theo đó, WeLand giữ vai trò tư vấn chiến lược và quản lý bán hàng cho dự án Rivera Park Cần Thơ. Ông Lê Hà Giang, Chủ tịch HĐQT Long Giang Land cho biết: “Với việc ký kết hợp tác chiến lược với WeLand, chúng tôi kỳ vọng 2 bên sẽ tiếp tục phát huy tốt những thế mạnh của nhau để mang đến cho thị trường các sản phẩm bất động sản chất lượng, có tính thanh khoản cao và đem lại cơ hội đầu tư hấp dẫn”.

Cùng với những nỗ lực của Long Giang Land trong việc hoàn thiện các thủ tục pháp lý, Rivera Park Cần Thơ sẽ sớm được chính thức ra mắt thị trường trong năm 2022. Dự án là một tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở có quy mô 6.228 m² đất với tổng mức đầu tư 600 tỷ đồng. Khi hoàn thành, Rivera Park Cần Thơ sẽ là tòa tháp chung cư cao nhất tại Cần Thơ và hứa hẹn sẽ là một trong những biểu tượng mới của miền Tây Nam Bộ.

04

Kỷ niệm 20 năm thành lập Long Giang Land



Trong niềm hạnh phúc và tự hào, chương trình kỷ niệm 20 năm thành lập Long Giang Land đã được trang trọng tổ chức vào tháng 10.2021. Quy mô chương trình năm nay được thu gọn lại để phù hợp với các quy định phòng chống dịch Covid-19. Nhưng điều đó không làm vơi đi tinh thần, khí thế của những người Long Giang đang hân hoan đón chào tuổi mới, hành trình mới của Công ty.

20 năm – đó là hành trình Long Giang Land tìm về chính mình, hành trình ghi dấu ấn của những bước tiến vượt bậc về nội lực, tầm vóc và uy tín. Sau 20 năm, vốn điều lệ của Công ty tăng 17 lần (từ 30 tỷ đồng lên 515 tỷ đồng), vốn chủ sở hữu tăng 75 lần (từ 10 tỷ đồng lên 750 tỷ đồng), số lượng nhân sự tăng 40 lần (từ 5 nhân sự lên 200 nhân sự); Công ty hiện có 3 công ty con, 6 công ty liên kết, đảm bảo mang đến cho khách hàng chuỗi giá trị bất động sản khép kín một cách chủ động.

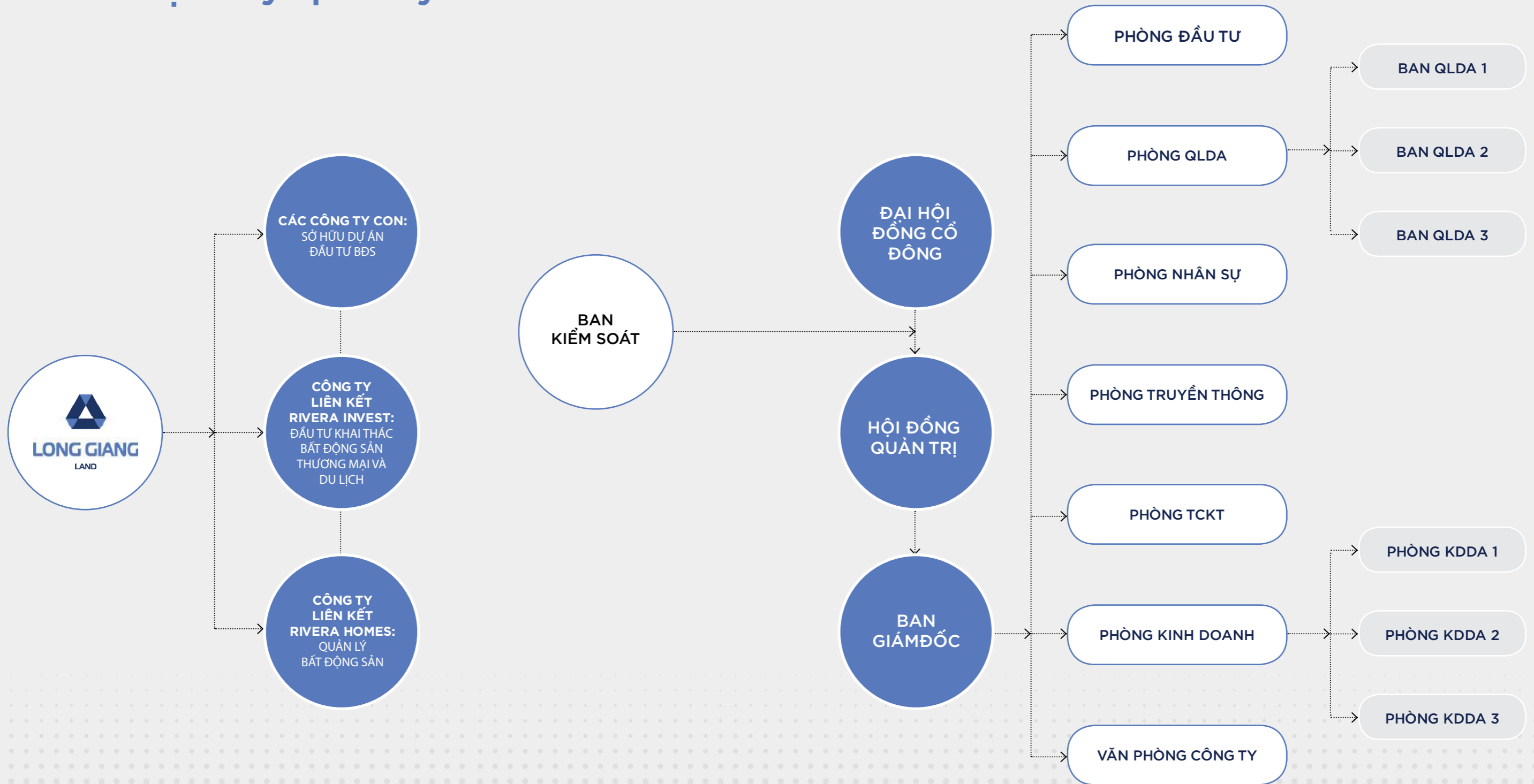
05

Ủng hộ 1,5 tỷ đồng cho công tác từ thiện - xã hội



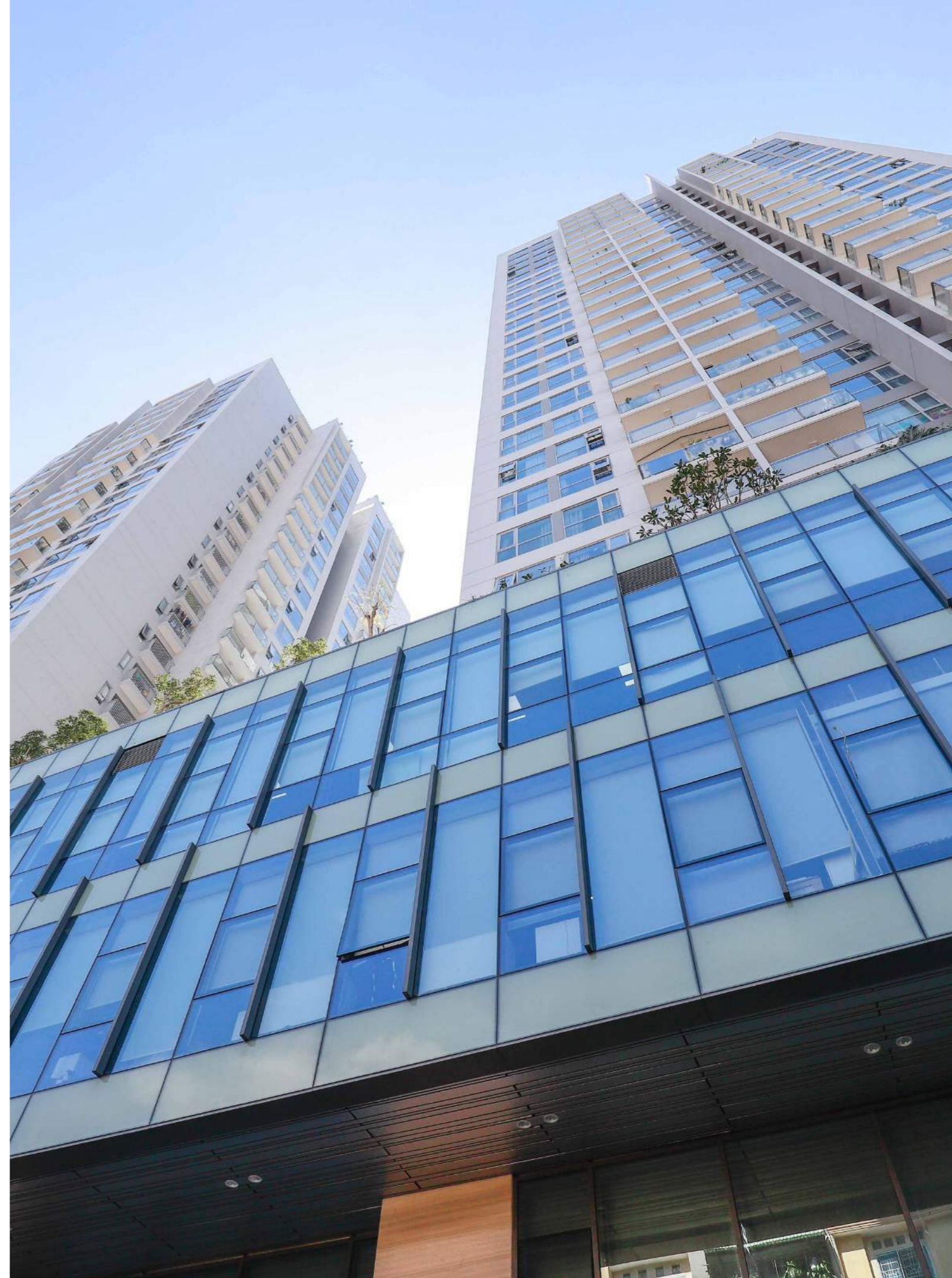
Trong những ngày cao điểm của tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn ra tại nhiều tỉnh thành trên cả nước, Quỹ phòng chống Covid-19 của Long Giang Land đã ủng hộ 1,5 tỷ đồng cho công tác phòng chống dịch tại Bắc Giang, Hòa Bình, TP. Hồ Chí Minh, Hà Nội... Công ty cũng sắp xếp nhân sự tham gia vào đội vận chuyển của Thành đoàn TP. Hồ Chí Minh, kịp thời vận chuyển hàng hóa thiết yếu cho người dân trong tâm dịch trong suốt 4 tháng áp dụng quy định giãn cách xã hội; trực tiếp ủng hộ lương thực, thực phẩm, thuốc men cho mái ấm Thiện Phước nhân ái – nơi đang chăm sóc 70 cháu nhỏ có hoàn cảnh khó khăn, tặng hàng trăm suất quà cho bà con trong tâm dịch và các đơn vị tham gia công tác phòng chống dịch...

Mô hình quản trị, Cơ cấu bộ máy quản lý



Công ty con, Công ty liên kết

TT	Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu của LGL
Các công ty con, công ty liên kết sở hữu dự án đầu tư bất động sản					
1	Công ty CP 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%
2	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%
3	Công ty CP Xây dựng Hạ Long	Chung cư và dịch vụ sau đường bao biển Lán bè - Cột 8 - đường Điện Biên Phủ, phường Hồng Hà, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực Bất động sản	520.000.000.000	40%
Công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và khai thác diện tích thương mại dịch vụ, văn phòng					
4	Công ty CP Đầu tư Rivera (Rivera Invest)	Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư, khai thác Bất động sản Thương mại & Du lịch	300.000.000.000	48%
Công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực quản lý bất động sản					
5	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 năm 2021

› Về kinh tế Việt Nam năm 2021

Năm 2021, đại dịch Covid-19 đã gây ảnh hưởng nặng nề cho nền kinh tế thế giới và Việt Nam. Tuy nhiên, Việt Nam vẫn nỗ lực duy trì mức tăng trưởng GDP dương, thậm chí xuất khẩu đạt kỷ lục mới, vào Top 20 nền kinh tế hàng đầu về thương mại quốc tế.

Năm 2021, làn sóng Covid-19 lần thứ 4 khiến nhiều địa phương trên cả nước phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài, sản xuất bị đình trệ, chuỗi cung ứng đứt gãy, các chỉ số chính của nền kinh tế đều sụt giảm, sức mua của người dân giảm mạnh, đời sống bị ảnh hưởng nghiêm trọng, tỷ lệ thất nghiệp tăng cao. Trong khi biến thể Delta và sau đó là biến thể Omicron khiến nhiều nước trên thế giới “chao đảo”, kinh tế Việt Nam vẫn duy trì được mức tăng trưởng dương, đặc biệt, quý 4 có sự hồi phục đáng kể.

Số liệu của Tổng cục Thống kê cho thấy, tính chung cả năm 2021, tổng sản phẩm quốc nội (GDP) của Việt Nam tăng 2,58%, thấp hơn mức 2,91% của năm 2020 và cũng là mức tăng thấp nhất trong 10 năm trở lại đây.

“Dù thấp hơn nhiều so với mục tiêu tăng trưởng 6,5%, song với việc dịch Covid-19 ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi lĩnh vực của nền kinh tế thì mức tăng 2,58% là một thành công lớn của nước ta trong việc phòng chống dịch bệnh và duy trì phát triển kinh doanh”, bà Nguyễn Thị Hương, Tổng cục trưởng Tổng cục Thống kê đánh giá.

Theo Tổng cục Thống kê, tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý 4 năm 2021 ước tính tăng 5,22% so với cùng kỳ năm trước, tuy cao hơn tốc độ tăng 4,61% của năm 2020 nhưng thấp hơn tốc độ tăng của quý 4 các năm 2011-2019. Trong khi đó, GDP cả năm 2021 ước tính tăng 2,58% (quý 1 tăng 4,72%, quý 2 tăng 6,73%, quý 3 giảm 6,02%, quý 4 tăng 5,22%).



Về tình hình đăng ký doanh nghiệp (DN), quý 4 đã cho thấy sự khởi sắc rõ nét. Cụ thể, trong 3 tháng cuối cùng của năm 2021, số DN đăng ký thành lập mới đạt 31.400 DN với số vốn đăng ký 415.300 tỷ đồng và số lao động đăng ký là 205.100 lao động, - tăng 70,4% về số DN, tăng 64,1% về số vốn đăng ký và tăng 24,7% về số lao động so với quý 3/2021.

GDP năm 2021 **2,58%** so với cùng kỳ

Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản

↑ 2,9%

đóng góp **13,97%** vào tốc độ tăng thêm

Khu vực công nghiệp và xây dựng

↑ 4,05%

đóng góp **63,8%** vào tốc độ tăng thêm

Khu vực dịch vụ

↑ 1,22%

đóng góp **22,23%** vào tốc độ tăng thêm

TÍNH CHUNG NĂM 2021

(tăng/giảm so với cùng kỳ)

THÀNH LẬP MỚI

116.800 doanh nghiệp

↓ 13,4%

Số vốn đăng ký

1.161,1

Nghìn tỷ đồng

↓ 29,7%

Vốn đăng ký bình quân một doanh nghiệp thành lập mới

13,8

Tỷ đồng

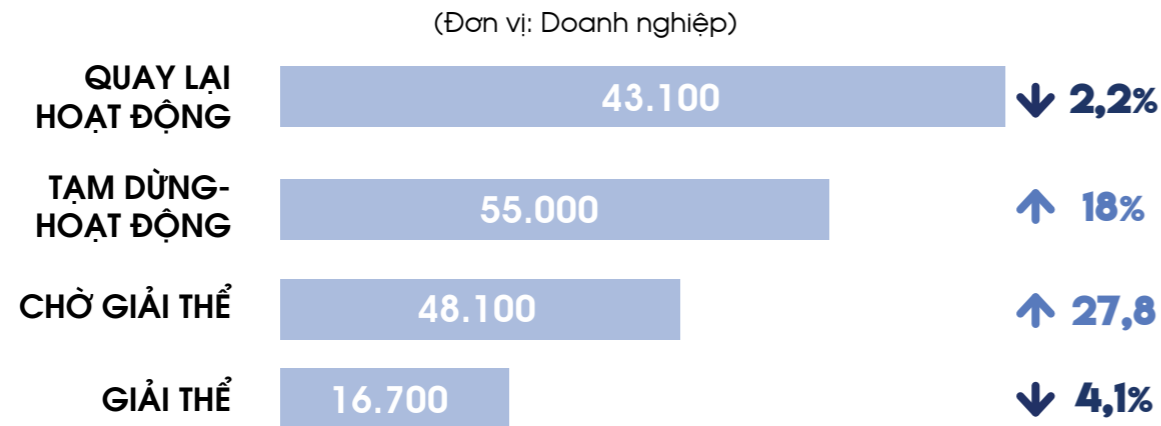
↓ 16,8%

Số lao động đăng ký

854

nghìn người

↓ 18,1%



Ngoài ra, trong quý 4/2021, hoạt động thương mại, vận tải trong nước, khách du lịch quốc tế dần khôi phục trở lại. Việc Chính phủ đồng ý lộ trình mở cửa đón khách quốc tế và ngay sau đó Bộ Văn hóa - Thể thao và Du lịch đã có hướng dẫn thí điểm đón khách du lịch quốc tế đến Việt Nam, đã giúp các doanh nghiệp đón khách quốc tế trở lại thí điểm từ tháng 11/2021. Khôi phục du lịch và mở đường bay quốc tế thu hút quan tâm cũng là bệ đỡ giúp phục hồi kinh tế chịu ảnh hưởng nặng nề do dịch.

LƯỢNG KHÁCH QUỐC TẾ (Đơn vị: lượt người)

Nước ta bắt đầu thực hiện lộ trình thí điểm đón khách du lịch quốc tế nên lượng khách quốc tế đến Việt Nam tháng 12/2021 tăng 14,2% so với tháng trước



Năm 2021, Việt Nam cũng đã vươn lên vị trí top 10 các thị trường logistics mới nổi toàn cầu. Với tổng điểm 5,67/10, nước ta đã tăng 3 bậc trong bảng xếp hạng này. Tuy bị ảnh hưởng bởi đại dịch, song khả năng tăng trưởng giao thương của cả nước vẫn được đánh giá khả quan dựa trên những hiệp định thương mại được kí gấn đây, bao gồm Hiệp định thương mại tự do EU - Việt Nam (EVFTA) và Hiệp định Đối tác kinh tế toàn diện khu vực (RCEP).

Mặc dù chịu tác động nặng nề của dịch bệnh nhưng nhờ sự nỗ lực và những tác động từ các chính sách hỗ trợ của Chính phủ, Bộ ngành, các DN đã khắc phục được khó khăn, khôi phục sản xuất trở lại và có kết quả kinh doanh tương đối tích cực. Điều này cũng giúp thu ngân sách Nhà nước về đích sớm. Tổng thu ngân sách Nhà nước ước tính năm 2021 đạt 1.523.400 tỷ đồng, bằng 113,4% dự toán năm (tăng 180.100 tỷ đồng).

Bên cạnh đó, các cân đối lớn khác của nền kinh tế được duy trì ổn định. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2021 tăng 0,81% so với bình quân năm 2020. Chỉ số tiêu dùng (CPI) năm 2021 chỉ tăng 1,84% so với năm trước và là mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016, đã góp phần ổn định kinh tế vĩ mô, tạo điều kiện cho Chính phủ thực hiện nhiều chính sách tài chính, tài khóa trong hỗ trợ người dân, doanh nghiệp và cả nền kinh tế.

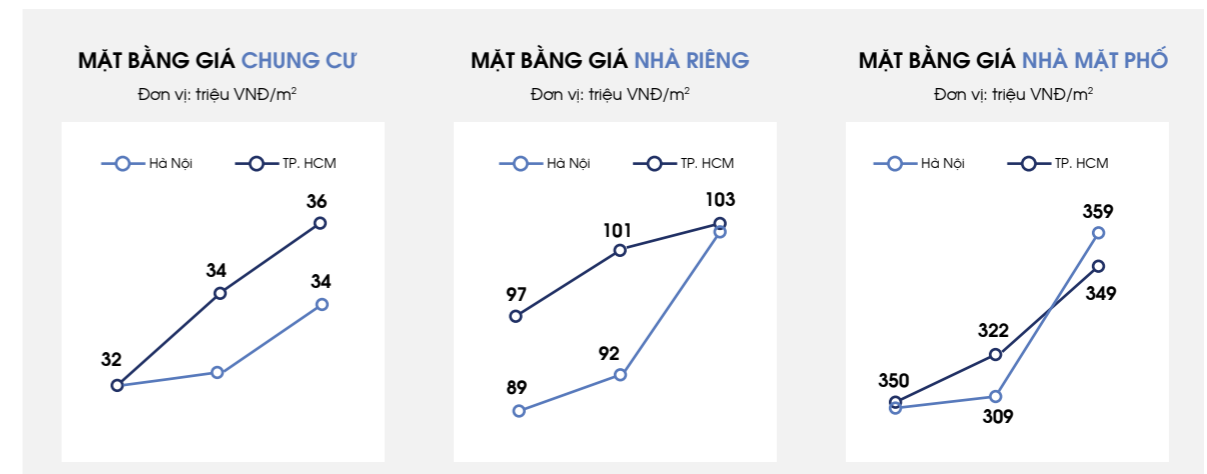
Kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát được kiểm chế, tỷ giá ít biến động đã giúp cho Việt Nam tiếp tục là điểm đến hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nước ngoài với tổng vốn đầu tư đạt trên 31 tỷ USD, tăng 9,2% so với năm 2020.

› Về thị trường bất động sản

Có thể nhận thấy thị trường bất động sản (BDS) năm 2021 khá đặc biệt: cực kỳ sôi động vào nửa đầu năm, trầm lắng giai đoạn làn sóng dịch Covid-19 thứ 4 bùng phát và có tín hiệu phục hồi nhanh sau giãn cách. Năm 2021, thị trường bất động sản trải qua một năm nhiều thách thức và biến động: "Sốt đất" trên diện rộng; nở rộ trái phiếu doanh nghiệp; sôi động thị trường M&A và là năm khủng hoảng của nhiều doanh nghiệp, nhà thầu...

Trong năm 2021, dịch bệnh Covid-19 và các đợt phong tỏa kéo dài đã có tác động nghiêm trọng tới thị trường bất động sản. Tuy vậy, thị trường vẫn có nhiều điểm sáng, nổi bật là giá bất động sản tăng ở nhiều nơi, trung bình từ 5-9%, đặc biệt là phân khúc đất nền. Nguyên nhân chủ yếu do khan hiếm nguồn cung, trong khi nhu cầu mua bất động sản vẫn rất lớn.

Thống kê từ Batdongsan.com.vn cho thấy mặt bằng giá rao bán tăng đều ở 3 loại hình chính tại các thành phố lớn. Trong đó giá rao bán chung cư tại Hà Nội và TP.HCM tăng 2 triệu đồng/m² so với năm 2020; nhà riêng được rao bán với mức giá tăng 2-11 triệu đồng/m² lên 103 triệu đồng/m² ở cả 2 khu vực; giá rao bán nhà mặt phố cao nhất khoảng 350 triệu đồng/m², tăng 25-50 triệu đồng/m².



Năm 2021, dân số Việt Nam đạt gần 98 triệu người với hơn 70% sử dụng Internet và tham gia các nền tảng xã hội. Nhóm người trung niên từ 35 tuổi trở lên có xu hướng sử dụng mạng xã hội ngày càng nhiều hơn. Theo dữ liệu lớn của Batdongsan.com.vn, xu hướng tìm kiếm BĐS online cũng diễn ra tương tự khi tỉ lệ nhóm người ở độ tuổi trung niên gia tăng.

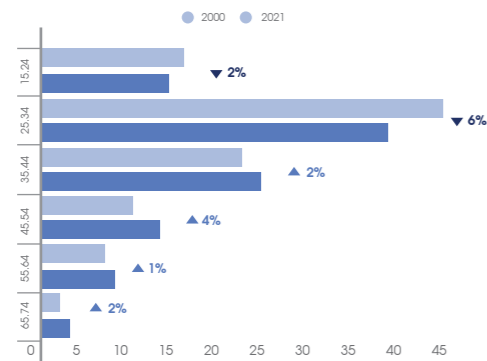
Người tìm kiếm nhà online hiện nay là những người ở độ tuổi trung niên, với khả năng sở hữu tài chính ổn định, năng lực thẩm định sản phẩm tốt và có nhu cầu mua nhà phục vụ mục đích an cư dài hạn. Cụ thể theo thống kê của Batdongsan.com.vn, trong năm 2021, người tìm kiếm với độ tuổi từ 35 tuổi đến trên 65 tuổi có nhu cầu tìm mua nhà gia tăng từ 1%-4%.

Người tìm kiếm BĐS online tăng tại hầu hết các tỉnh thành trên cả nước. Theo số liệu của Batdongsan.com.vn, trong năm 2021 số lượng người tìm kiếm BĐS tại miền Nam tăng 17% so với cùng kỳ năm trước, trong khi con số này tại các tỉnh phía Bắc chỉ là 10%. Tương tự, dù lượng người tìm mua nhà đất tại Hà Nội tăng 14%, cao hơn con số 12% của TP.HCM nhưng nếu xét về tổng lượng người tìm kiếm BĐS thì TP.HCM vẫn là thị trường dẫn đầu về nhu cầu tìm mua nhà đất trong năm 2021.

Trong khi đó, khu vực miền Trung là thị trường duy nhất ghi nhận lượng tìm kiếm nhà đất giảm trong năm 2021 với mức giảm 2% so với cùng thời điểm 2020. Nguyên nhân một phần đến từ việc nguồn cung ở các thị trường này phần nhiều vẫn hướng về loại hình du lịch, nghỉ dưỡng, phân khúc chịu tác động nặng nề nhất trong bối cảnh dịch bệnh.

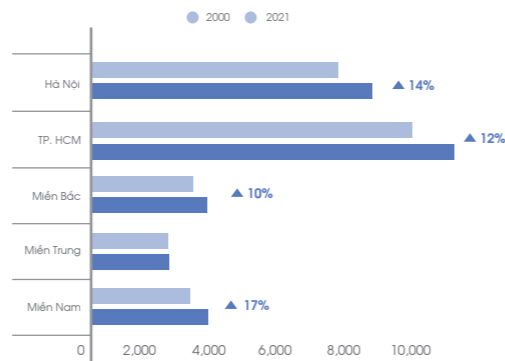
Độ tuổi người tìm kiếm

Đơn vị: %



Vị trí người tìm kiếm

Đơn vị: %



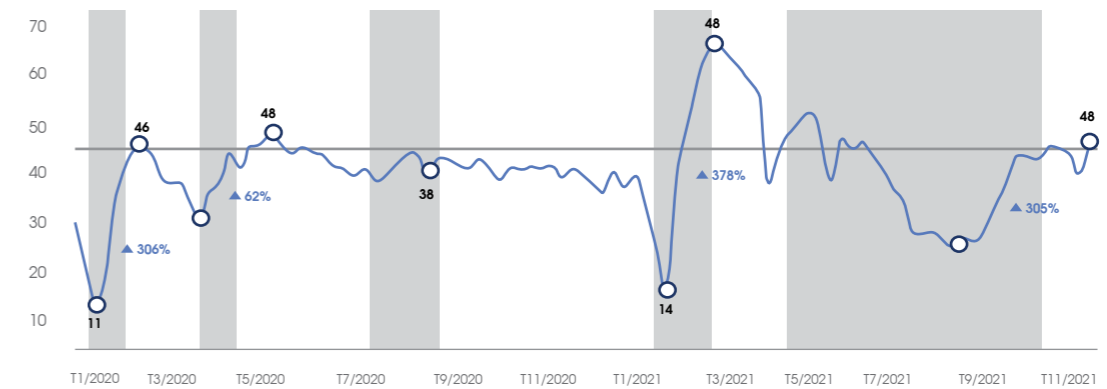
Người Việt chủ yếu tìm mua BĐS để ở. Dịch Covid-19 làm thay đổi nhiều mặt trong cuộc sống của người Việt Nam, nhưng mong muốn sở hữu nhà vẫn không hề thay đổi. Thậm chí nhu cầu có 1 ngôi nhà để ở còn trở nên bức thiết hơn khi thời gian người Việt Nam sống và làm việc tại nhà gia tăng đáng kể trong 2 năm trở lại đây. Số liệu từ nghiên cứu thương hiệu thực hiện bởi Batdongsan.com.vn và Kadence International vào tháng 7/2021 cho thấy, người tìm nhà có xu hướng tập trung vào tìm kiếm các sản phẩm BĐS phục vụ nhu cầu ở thực hơn là đầu tư trong năm 2021.

Với việc dòng tiền dồi dào có thể đổ mạnh vào thị trường bất động sản trong thời gian tới, dữ liệu lớn của Batdongsan.com.vn cho thấy, tính đến tháng 11/2021, chỉ số mức độ quan tâm bất động sản đã hồi phục đáng kể. Mức tìm kiếm này cao hơn mặt bằng chung của năm 2020 và đã quay trở về được mốc tháng 6/2021. Trong đó, loại hình bất động sản được quan tâm nhất 2021 là đất nền (25%) và chung cư (20%); khu vực bất động sản được quan tâm nhất 2021 là 2 thành phố lớn Hà Nội (chiếm 40%) và TP.HCM (chiếm 29%).

Một điểm đáng chú ý là dòng tiền vào bất động sản đang có sự dịch chuyển ngày càng rõ rệt từ miền Nam ra miền Bắc. Trước đây, dòng tiền đầu tư rất lớn vào thị trường TP.HCM và đa phần đến từ Hà Nội. Tuy nhiên, từ giữa năm 2020 khi chịu sự ảnh hưởng từ dịch bệnh khiến cho việc di chuyển gặp khó khăn, dòng tiền này có xu hướng rút về Hà Nội, nhất là phân khúc thổ cư, chung cư có mặt bằng giá tốt.

Biến động mức độ quan tâm thị trường BĐS Việt Nam

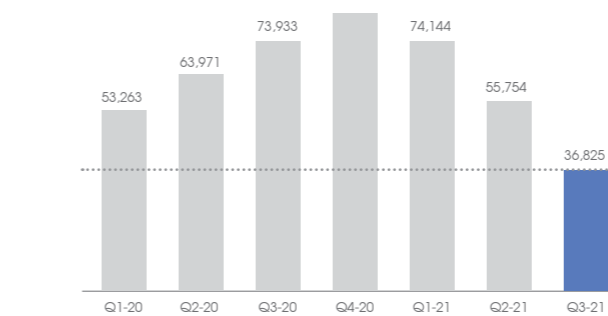
Đơn vị: index



Nguồn cung khan hiếm trong khi nhu cầu về nhà ở trên thị trường rất lớn dẫn đến điều tất yếu là sự mất cân đối cung - cầu và đẩy giá bất động sản tăng cao. Số liệu từ Hiệp hội môi giới bất động sản và Batdongsan.com.vn cho thấy nguồn cung sơ cấp suy giảm cả về số lượng dự án cũng như số lượng căn hộ mới, đặc biệt quý 3 và quý 4/2021 có số lượng dự án, căn hộ thấp nhất kể từ đầu năm 2020. Bên cạnh đó, lượng tin đăng phản ánh nguồn cung thứ cấp cũng giảm 35% so với 2019.

Nguồn cung BĐS sơ cấp

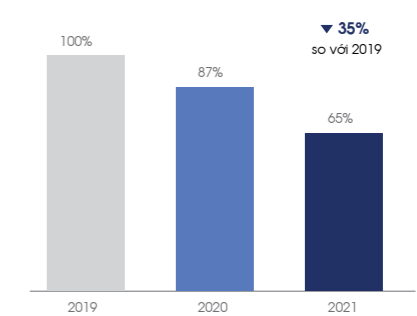
Đơn vị: nghìn căn hộ



Nguồn: Hiệp hội môi giới BĐS

Lượng tin đăng toàn thị trường

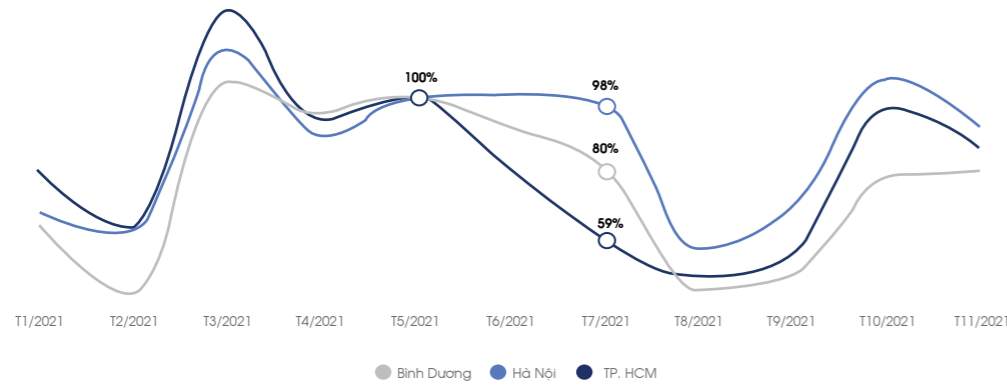
Đơn vị: %



Chung cư là loại hình bất động sản có mức độ quan tâm ổn định trong năm 2021. Trong quý 3/2021, dù mức độ quan tâm chung cư có suy giảm nhưng đến tháng 9 và tháng 10 đã nhanh chóng hồi phục lại ngang bằng với thời điểm trước dịch. Cụ thể, mức độ quan tâm chung cư tại Hà Nội, TP.HCM và Bình Dương trong tháng 11 hồi phục gần 80-90% so với đầu năm 2021.

Mức độ quan tâm chung cư tại các khu vực chính

Đơn vị: %



Giá rao bán chung cư tại các thị trường chính tiếp tục tăng trưởng trong năm 2021 khi lượng quan tâm duy trì ổn định. Cụ thể giá rao bán chung cư tại Hà Nội, TP.HCM và Bình Dương tăng từ 2%-8% tại tất cả các phân khúc. Trong đó, phân khúc bình dân có mức độ tăng giá cao nhất 8% tại Hà Nội và Bình Dương, tiếp theo đó là phân khúc trung cấp và cao cấp.

GIÁ RAO BÁN CHUNG CƯ TẠI HÀ NỘI

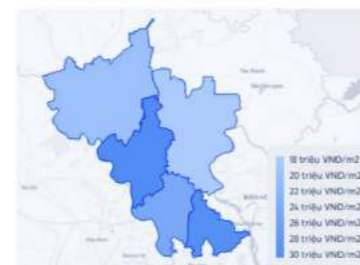
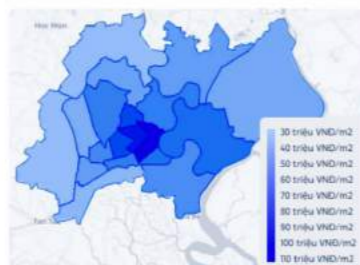
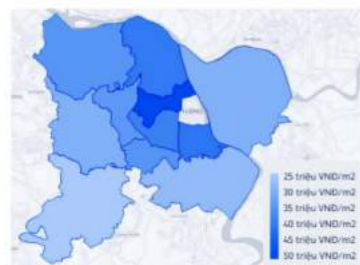
BÌNH DÂN	23.5 Triệu VND/m ²	↑ 8%
TRUNG CẤP	32.5 Triệu VND/m ²	↑ 5%
CAO CẤP	45.5 Triệu VND/m ²	↑ 3%

GIÁ RAO BÁN CHUNG CƯ TẠI TP. HCM

BÌNH DÂN	24 Triệu VND/m ²	↑ 8%
TRUNG CẤP	33 Triệu VND/m ²	↑ 6%
CAO CẤP	48 Triệu VND/m ²	↑ 2%

GIÁ RAO BÁN CHUNG CƯ TẠI BÌNH DƯƠNG

BÌNH DÂN	24 Triệu VND/m ²	↑ 8%
TRUNG CẤP	32.2 Triệu VND/m ²	↑ 6%



Triển vọng kinh tế 2021

Quá trình phục hồi kinh tế Việt Nam năm 2022 tuy có những thuận lợi, cơ hội nhưng cũng gặp không ít khó khăn, thách thức khi độ mở nền kinh tế cao, nhiều điểm nghẽn, nút thắt cần được giải quyết như áp lực lạm phát, trần nợ công và nợ xấu ngân hàng, những hạn chế về khả năng đáp ứng nhân lực, trang thiết bị, hạ tầng của hệ thống y tế cơ sở. Việc phục hồi sản xuất, kinh doanh có thể bị cản trở, suy giảm tăng trưởng vẫn còn tiềm ẩn nếu không kiểm soát được dịch bệnh một cách cơ bản để mở cửa trở lại nền kinh tế.

Nhiều dự báo cho thấy, dịch Covid-19 sẽ tiếp tục diễn biến phức tạp, tuy nhiên với độ phủ vắc-xin cao và cách tiếp cận thích ứng an toàn để phát triển kinh tế, các địa phương không thực hiện giãn cách trên diện rộng để phòng, chống

dịch, do vậy, hoạt động kinh doanh các ngành dịch vụ như: Thương mại, dịch vụ, logistics, vận tải, hàng không, du lịch... chắc chắn sẽ có mức tăng trưởng khá so với năm trước. Bên cạnh đó, các đường bay quốc tế có thể được mở cửa trở lại là cơ hội để ngành du lịch có sự phục hồi mạnh mẽ, từ đó kích thích các ngành dịch vụ khác phát triển như lưu trú, ăn uống; nghệ thuật, vui chơi, giải trí,...

Cầu nội địa sẽ phục hồi và gia tăng dần do nước ta đã đạt tỷ lệ tiêm phòng đầy đủ 2 mũi tương đối cao, đảm bảo người tiêu dùng có thể tham gia thị trường mua sắm an toàn hơn. Ngoài ra, triển vọng về tiêu dùng trong nước được dự báo sẽ sáng sủa hơn, được hỗ trợ bởi sự gia tăng thu nhập, mở rộng việc làm khi người lao động trở lại các nhà máy, khu công nghiệp sau thời gian trở về địa phương tạm lánh dịch bệnh.

Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội sau đại dịch Covid-19 với 5 nhóm giải pháp chủ yếu gồm: (1) Mở cửa đảm bảo an toàn và nâng cao năng lực của hệ thống y tế; (2) Đảm bảo an sinh xã hội và việc làm; (3) Hỗ trợ doanh nghiệp, hợp tác xã và cơ sở sản xuất kinh doanh; (4) Phát triển kết cấu hạ tầng, khơi thông nguồn lực xã hội cho đầu tư phát triển; (5) Cải cách thể chế, cải cách hành chính, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, chuẩn bị được Quốc hội thông qua sẽ là cú hích mạnh, tác động vào hầu hết các lĩnh vực cần hỗ trợ ở cả phía cung và phía cầu, sẽ thúc đẩy tăng trưởng kinh tế trong năm 2022.

Giải ngân vốn đầu tư công và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn đầu tư công cũng sẽ có tác động mạnh đến tăng trưởng kinh tế, khi các nút thắt của nội dung này được khơi thông, qua đó sẽ đẩy nhanh các quy trình, đơn giản hóa thủ tục và tạo điều kiện để giải ngân vốn đầu tư công nhanh hơn. Khi vốn đầu tư công được thực hiện sẽ tạo sự lan tỏa đến đầu tư tư nhân và khu vực FDI.

Bên cạnh đó, trong bối cảnh dịch bệnh, nhiều ngành, lĩnh vực chuyển hướng sang ứng dụng công nghệ thông tin hỗ trợ, tận dụng cơ hội từ cuộc cách mạng công nghiệp 4.0, từ đó tạo ra các hình thức hoạt động sản xuất kinh doanh mới tích hợp công nghệ đạt năng suất, chất lượng, hiệu quả cao hơn.

Năm 2022, mặc dù tăng trưởng kinh tế toàn cầu có chậm lại nhưng các nước có quan hệ ngoại thương lớn với Việt Nam đều có dự báo tăng trưởng khá nên nhu cầu về nguyên liệu sản xuất và hàng tiêu dùng sẽ tăng cao, đặc biệt thị trường Mỹ vẫn là chủ lực của xuất khẩu Việt Nam. Đối với các nước EU sẽ có những bước đột phá với hiệp định thương mại tự do (FTA) dẫn đi vào thực tiễn. Do đó, kim ngạch xuất nhập khẩu trong năm 2022 được dự báo có mức tăng trưởng khoảng 15-20%, các ngành sản xuất sản phẩm phục vụ xuất khẩu sẽ có triển vọng tăng trưởng cao như công nghiệp chế biến chế tạo; sản phẩm nông, lâm, thủy sản...

Tóm lại, bức tranh kinh tế Việt Nam năm 2021 tuy phải đối mặt với không ít khó khăn nhưng cũng có khá nhiều "điểm sáng", tạo đà phát triển kinh tế trong những năm tiếp theo. Sang năm 2022, cùng với thực thi các chính sách phù hợp, kịp thời của Chính phủ; sự năng động, sáng tạo của doanh nghiệp và người dân, kinh tế Việt Nam chắc chắn sẽ có nhiều khởi sắc. Đây cũng chính là nhân tố quyết định, là động lực và niềm tin để nền kinh tế Việt Nam duy trì tăng trưởng nhanh, bền vững. Mục tiêu tăng trưởng năm 2022 theo Nghị quyết của Quốc hội từ 6,0-6,5% hoàn toàn đạt được và thậm chí có thể cao hơn.

Dự báo thị trường bất động sản 2022

Các chuyên gia và doanh nghiệp trong khảo sát của Vietnam Report cho rằng, ngành bất động sản có sự phát triển cùng với sự phục hồi của nền kinh tế sau dịch bệnh. Thêm vào đó, thị trường bất động sản thế giới được dự báo có sự phục hồi nhanh chóng cũng góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản Việt Nam trong năm 2022 với gam màu tươi sáng, tích cực hơn so với năm 2021 và sẽ dần quay trở lại quỹ đạo trước dịch (năm 2019).

Sự tăng trưởng của ngành bất động sản trong thời gian tới chủ yếu là do các công ty tái cấu trúc lại hoạt động của họ và phục hồi sau tác động tiêu cực của đại dịch, cùng với đó là sự hỗ trợ của các gói kích thích kinh tế của Chính phủ, lãi suất vẫn ở mức thấp, đầu tư công được đẩy mạnh giải ngân, dòng vốn đầu tư nước ngoài vẫn tiếp tục chảy mạnh

vào Việt Nam, dòng kiều hối vẫn tiếp tục vận hành một cách ổn định (trừ nguồn từ Nga và Ukraine) và nhiều nút thắt chính sách được gỡ bỏ.

Trong ngắn hạn, gói kích thích kinh tế của Chính phủ dù được rót vào khu vực nào cũng sẽ mang lại hiệu quả tích cực đến thị trường bất động sản nhờ việc cải thiện sức mua của người dân nói chung thậm chí là bật tăng sau thời gian dài bị kìm nén, cũng như cải thiện kỳ vọng thu nhập trong tương lai của họ giúp cho thị trường bất động sản bán lẻ, khu công nghiệp sẽ được hưởng lợi đáng kể.

“Gói hỗ trợ kinh tế 350.000 tỷ đồng sắp được triển khai trong đó có gần 114.000 tỷ đồng dành cho lĩnh vực kết cấu hạ tầng sẽ có tác động trực tiếp tới thị trường bất động sản không chỉ trong ngắn hạn mà còn là động lực tăng trưởng chính của thị trường trong các năm tới”, Vietnam Report dự báo.

Động lực tăng trưởng cho ngành bất động sản nói chung, không chỉ riêng giai đoạn hậu Covid-19, sẽ còn chịu tác động bởi xu hướng đô thị hóa và sự gia tăng của tầng lớp trung lưu cả về số lượng lẫn giá trị tài sản. Lượng xe hơi cá nhân đang tăng nhanh cũng sẽ ảnh hưởng lớn đến nhu cầu về một số phân khúc căn hộ cao cấp, bất động sản nghỉ dưỡng và đất nền.

Bên cạnh những lực đẩy hỗ trợ, ngành bất động sản trong năm 2022 cũng gặp nhiều thách thức, chướng ngại khi việc kiểm soát dịch bệnh của các nước trên thế giới và Việt Nam cũng như tốc độ phục hồi kinh tế còn gặp nhiều khó khăn trong bối cảnh áp lực lạm phát, số ca mắc Covid-19 mới vẫn gia tăng cùng với những bất ổn chung về địa chính trị, nguồn cung trên thị trường chưa có nhiều cải thiện do những vướng mắc về mặt pháp lý chưa được tháo gỡ triệt để.

Trong năm 2021, giá thành nguyên vật liệu xây dựng, đặc biệt là giá thép và xi măng tăng mạnh cũng là nguyên nhân khiến giá nhà tăng khoảng 10 - 15% so với năm 2020. Thêm vào đó, rào cản từ yếu tố pháp lý, sự mất cân đối cung - cầu và kết quả của một số cuộc đấu giá đất đã khiến mặt bằng giá liên tục bị đẩy lên cao.

Tuy nhiên, nhiều chuyên gia cũng quan ngại, nếu lạm phát vượt mức mục tiêu, lãi suất cho vay tăng lên có thể gây tác động ngược khi thị trường bất động sản có thể rơi vào tình trạng trầm lắng nhưng mức giá sẽ không giảm mạnh như giai đoạn 2011 - 2013 do sự điều tiết nhịp nhàng, ổn định hơn của Chính phủ, doanh nghiệp bất động sản cũng như người mua nhà sẽ chịu nhiều khó khăn và rủi ro khi tỷ trọng vốn vay cho đầu tư bất động sản là khá lớn.

Kết quả khảo sát chuyên gia và doanh nghiệp bất động sản của Vietnam Report về mức biến động giá trung bình trong năm 2022 cho thấy, đất nền là phân khúc có khả năng tăng giá cao nhất; phân khúc đất nền, đất nông nghiệp, nhà ở và chung cư giá rẻ có khả năng cao tăng giá trong khoảng 11 - 20%. Các phân khúc bất động sản ven đô, bất động sản công nghiệp, nhà ở và chung cư trung cấp, văn phòng cho thuê có thể tăng trung bình từ 5 - 10% so với năm trước.

Bất động sản nhà ở: Sự hồi phục và tăng trưởng của phân khúc bất động sản nhà ở được thúc đẩy từ cả hai yếu tố cung và cầu, cộng hưởng với mặt bằng lãi suất thấp, pháp lý được nới lỏng và chiến lược phát triển nhà ở quốc gia của Chính phủ giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045 với một trong những mục tiêu của chiến lược là phát triển các sản phẩm nhà ở phù hợp túi tiền của người có thu nhập thấp và trung bình.

Ngay từ đầu năm, nhiều doanh nghiệp bất động sản đã công bố những dự án mới, hứa hẹn những tín hiệu tích cực cho nguồn cung nhà ở giá rẻ trong thời gian tới. Tuy nhiên, theo đánh giá của nhiều chuyên gia, lượng cung này vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu lớn của người dân.

Bất động sản công nghiệp: Thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam có nhiều yếu tố thuận lợi từ vị trí địa lý, quỹ đất cho khu công nghiệp lớn, dòng vốn FDI chảy mạnh vào Việt Nam do tác động của các Hiệp định thương mại tự do mới được ký kết, chiến tranh thương mại Mỹ - Trung, môi trường kinh tế - chính trị ổn định và lợi thế cạnh tranh khi giá đất khu công nghiệp ở Việt Nam vẫn ở mức thấp so với các nước trong khu vực.

Bất động sản thương mại văn phòng và bán lẻ: Sau khi chịu những tác động nặng nề của đại dịch Covid-19 trong hai năm qua, bước sang năm 2022, phân khúc bất động sản thương mại có nhiều triển vọng tích cực trong bối cảnh mở cửa sống chung với dịch.

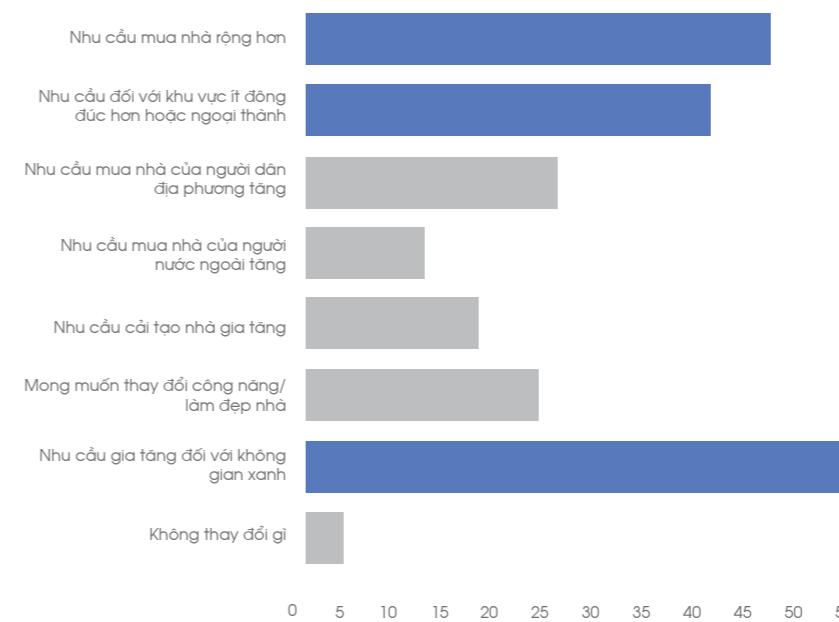
Thị trường văn phòng sẽ được thúc đẩy bởi đà tăng trưởng cho thuê của khu vực Công nghệ thông tin, thương mại điện tử và nhu cầu trung tâm dữ liệu tăng cao.

Thị trường bán lẻ cũng có nhiều tín hiệu tích cực khi ngành du lịch được mở cửa trở lại, cùng với sự gia tăng trong tiêu dùng và sử dụng vốn.

Phân khúc chung cư và bất động sản dự án được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng cả về giá và nguồn cung trong năm 2021. Nguồn cung chung cư tại Hà Nội, TP.HCM và Bình Dương dự kiến sẽ hồi phục nhờ sự mở cửa của nền kinh tế. Du lịch quốc tế được dự báo sẽ mở cửa trở lại trong năm 2022, tạo điều kiện cho sự hồi phục của thị trường nhà riêng, nhà mặt phố tại các thành phố lớn, đặc biệt là phân khúc cho thuê.

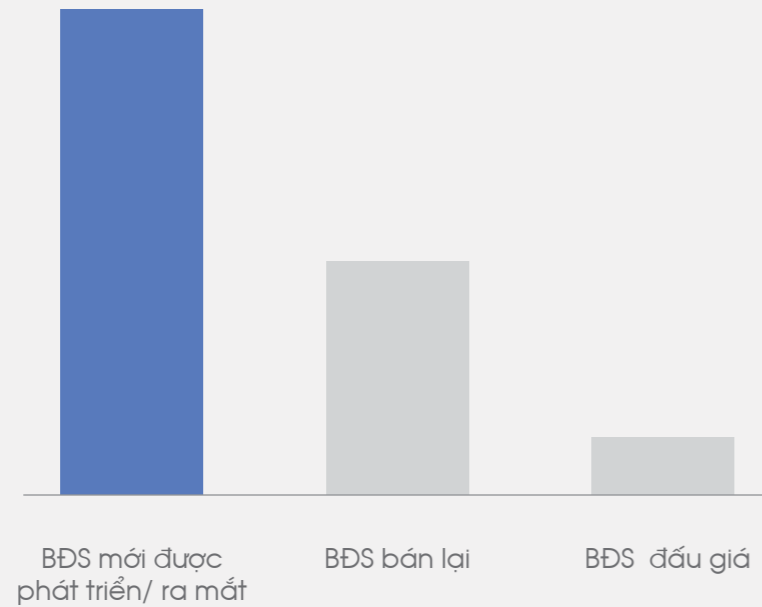
Xu hướng hậu COVID-19

Đơn vị: %



Đa số người Việt có ý định mua bất động sản, trong đó: 67% đang tìm kiếm bất động sản sơ cấp, 25% cân nhắc các sản phẩm thứ cấp.

Loại hình BĐS đang tìm kiếm

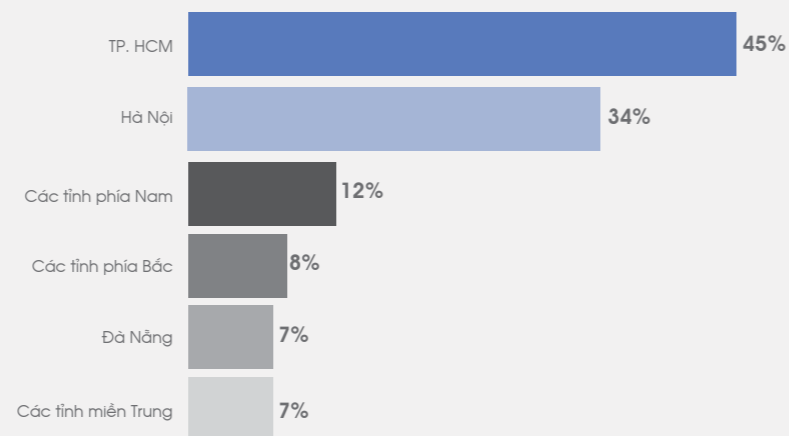


Địa điểm dự định mua bất động sản

TP. HCM và Hà Nội là 2 khu vực bất động sản được tìm kiếm nhiều nhất



Người Việt dự định sẽ mua 1 bất động sản trong tương lai



Xu hướng tương lai hậu COVID-19



61%

Gia tăng nhu cầu về không gian xanh, vườn tược



46%

Mong muốn ngôi nhà lớn hơn



45%

Ưu tiên các khu vực ít đông đúc hơn hoặc ở ngoại ô thành phố

Người Việt độc thân và có thu nhập thấp kỳ vọng rằng thị trường sẽ gia tăng nhu cầu việc cải tạo nhà cửa. Người lớn tuổi kỳ vọng không có thay đổi gì hậu COVID-19



27%

Nhu cầu mua nhà của người Việt gia tăng, phổ biến ở những người có thu nhập 10-40 triệu/tháng (65%) và ở những người không sở hữu hoặc sở hữu ít BĐS (69%)



18%

Mong muốn sửa nhà để phù hợp hơn với nhu cầu của tất cả các thành viên trong gia đình, phổ biến ở những người đã lập gia đình (68%) và có thu nhập 10-40 triệu/tháng (66%)



5%

Không có thay đổi nào cả. Mọi thứ có thể sẽ tiếp tục giống như trước đây



Trước tình hình này, Long Giang Land đã đề ra chiến lược phù hợp với giai đoạn mới, cụ thể:

- ▶ **Đẩy mạnh đầu tư và phát triển ứng dụng công nghệ;**
- ▶ **Thực hiện M&A, đầu tư mua lại các dự án bất động sản tiềm năng;**
- ▶ **Tăng cường công tác quản trị tài chính, quản trị rủi ro;**
- ▶ **Thực hiện chiến lược phát triển bền vững;**
- ▶ **Tăng cường đào tạo và cải thiện chất lượng nhân sự thích ứng với thời đại công nghệ số; Phát triển các dòng sản phẩm, dịch vụ mới.**

Công ty kỳ vọng 2022 sẽ là năm đầu cho một chu kỳ phát triển rực rỡ tiếp theo trong quá trình hình thành và phát triển của Long Giang Land.

› Phân tích SWOT



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. Hoạt động xây dựng và phát triển thương hiệu chuyên nghiệp; chiến lược marketing, bán hàng, hậu mãi bài bản mang lại hiệu quả cao, tạo được ấn tượng tốt với cộng đồng.
5. Công ty đã hoàn thành tái cơ cấu và hoàn thiện mô hình quản trị, bộ máy quản lý phù hợp trong giai đoạn phát triển mới;
6. Đội ngũ nhân sự gắn bó lâu năm, có kinh nghiệm và năng lực chuyên môn, cơ bản đáp ứng yêu cầu công việc trong giai đoạn phát triển mới; công tác đào tạo nhân sự được duy trì thường xuyên và liên tục;
7. Nhóm công ty Long Giang đã hoàn thành việc cơ cấu tổ chức theo hướng chuyên nghiệp, hỗ trợ toàn diện cho hoạt động của công ty;
8. Hệ thống các nhà thầu, nhà cung cấp, đơn vị tư vấn... có năng lực, có uy tín, đặc biệt trong lĩnh vực quản lý bán hàng;
9. Sản phẩm của công ty đã được đa dạng hoá với 3 loại hình với nhiều phân khúc, dễ dàng thích nghi với sự thay đổi của thị trường.



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, phải dựa nhiều vào nguồn vốn vay và vốn liên doanh - liên kết;
5. Công ty đã triển khai ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý điều hành và phát huy hiệu quả, tuy nhiên mức độ triển khai còn hạn chế khiến cho hiệu quả chưa đạt kỳ vọng;
6. Cổ phiếu LGL chưa được biết đến rộng rãi trong cộng đồng nhà đầu tư, giá và thanh khoản chưa cao;



Cơ hội

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



Thách thức

1. Diễn biến khó lường của đại dịch Covid-19 và tình hình kinh tế - chính trị trên thế giới và Việt Nam vẫn đang đe dọa đến sự phát triển của nền kinh tế, thị trường bất động sản và hoạt động của Công ty.
2. Rủi ro pháp lý trong lĩnh vực bất động sản vẫn khá cao. Hành lang pháp lý cho sản phẩm bất động sản du lịch chưa rõ ràng. Các quy định trong lĩnh vực quản lý nhà đất, quản lý xây dựng, quy hoạch còn tồn tại nhiều bất cập, các chính sách về việc định giá đất, thủ tục pháp lý kéo dài... còn gây nhiều khó khăn và làm gia tăng chi phí phát triển dự án;
3. Hạn chế về tín dụng khi doanh nghiệp gặp khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn giá rẻ, giới hạn nguồn cung vốn cho thị trường bất động sản vẫn còn hạn hẹp;
4. Các hoạt động thanh tra, kiểm tra, giám sát đối với các doanh nghiệp và dự án bất động sản được triển khai ngày càng sát sao và với cường độ lớn;
5. 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;
6. 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;
7. Cùng với quá trình hội nhập, các hoạt động M&A ngày càng phát triển, nhiều doanh nghiệp bất động sản nước ngoài có kinh nghiệm và tiềm lực tài chính mạnh đang tạo nên áp lực cạnh tranh không nhỏ cho các doanh nghiệp trong nước. Bản thân các doanh nghiệp trong nước cũng đang phát triển mạnh mẽ dẫn tới sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt hơn.

› Các mục tiêu chủ yếu của công ty

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



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

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

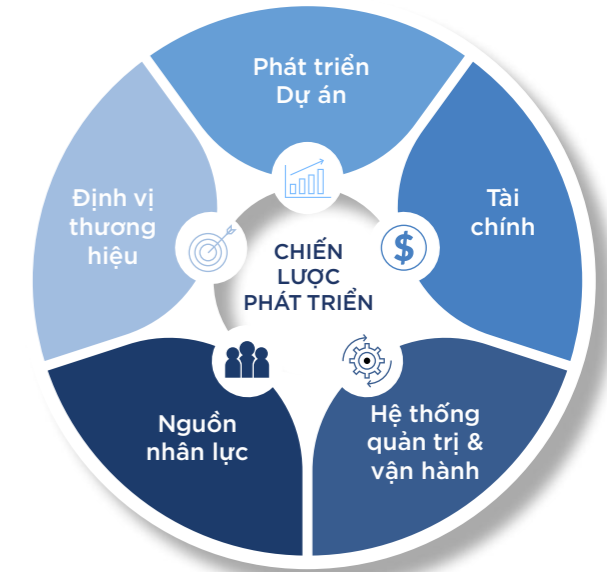
Không ngừng nâng cao đời sống vật chất – tinh thần của cán bộ nhân viên công ty với văn hóa doanh nghiệp mang đậm bản sắc riêng.

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

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

› Chiến lược phát triển trung và dài hạn

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



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 về xây dựng của Long Giang E&C – thành viên nhóm công ty Long Giang, vừa giúp mảng BĐS tối ưu hiệu quả đầu tư, vừa kiểm soát tốt được chất lượng và tiến độ xây dựng, mang đến các sản phẩm khác biệt cho khách hàng;
- Duy trì và phát triển hệ thống các đối tác chiến lược của công ty, đặc biệt trong lĩnh vực thiết kế, marketing và quản lý bán hàng.
- Không ngừng tìm kiếm và đẩy mạnh hoạt động M&A, hợp tác đầu tư, qua đó sở hữu hoặc tham gia phát triển các dự án bất động sản tiềm năng và mang lại hiệu quả, gia tăng danh mục các dự án của Long Giang Land;
- Phát triển các dòng sản phẩm, dịch vụ bất động sản mới đáp ứng với nhu cầu và thị hiếu của khách hàng.

Về mặt tài chính



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

Về mặt hệ thống quản trị và vận hành



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

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;
- Tăng cường các hoạt động tập thể, đào tạo nội bộ, đối thoại để cải thiện môi trường văn hóa doanh nghiệp, đưa giá trị “nhân văn” vào từng hoạt động thường ngày của Công ty;
- Tăng cường đào tạo và cải thiện chất lượng nhân sự thích ứng với thời đại công nghệ số.

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

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

• Tiết kiệm năng lượng:

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

• Hạn chế hiệu ứng nhà kính

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

- Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường: Ưu tiên sử dụng các vật liệu xanh có xuất xứ tự nhiên, không gây ảnh hưởng tới môi trường thiên nhiên và khí hậu, có thể tái chế nhưng vẫn đảm bảo chất lượng và công năng sử dụng.
- Xử lý chất thải hiệu quả: Các dự án mang thương hiệu Rivera 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.
- Xây dựng các quần thể du lịch theo mô hình nghỉ dưỡng sinh thái, thiết kế hạ tầng hạn chế tối đa việc làm gián đoạn hay ảnh hưởng đến cảnh quan tự nhiên, nhằm phát huy hiệu quả tiềm năng của vùng đất, tạo nên không gian sống - nghỉ dưỡng trong lành, hài hòa với thiên nhiên.



› Cộng đồng - xã hội

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

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

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

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

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

- Coi trẻ em, người già không nơi nương tựa và bệnh nhân nghèo là ba đối tượng công ty tập trung tài trợ thường xuyên;
- Tham gia cứu trợ, ủng hộ giúp đỡ đồng bào tại vùng gặp thiên tai;
- Đồng hành cùng các chương trình thiện nguyện.

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

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

Các rủi ro

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

› Rủi ro do dịch bệnh Covid – 19 và bất ổn về kinh tế, chính trị

Dịch bệnh Covid - 19 tuy đã cơ bản được khống chế tại Việt Nam cũng như trên thế giới, tuy nhiên những ảnh hưởng nặng nề đến nền kinh tế, tài chính cũng như thị trường bất động sản vẫn chưa được khắc phục hoàn toàn. Kinh tế vĩ mô tăng trưởng chậm lại, nhu cầu đầu tư sở hữu bất động sản giảm, sức khoẻ của CBNV bị ảnh hưởng dẫn đến những tác động tiêu cực đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

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

Ngoài ra, năm 2022 bắt đầu với cuộc chiến Nga – Ukraina, gây ra một loạt bất ổn đối với tình hình kinh tế, chính trị thế giới. Tuy không ảnh hưởng trực tiếp tới Việt Nam nhưng Nga là thị trường nhập khẩu lớn đối với các mặt hàng liên quan chặt chẽ với ngành bất động sản như máy móc thiết bị, nguyên vật liệu, kim loại... đẩy giá thành thi công xây lắp lên cao.

Ban Lãnh đạo Công ty đã chỉ đạo các phòng ban theo dõi sát sao, cập nhật thường xuyên diễn biến thị trường cũng như tình hình kinh tế, chính trị để có những giải pháp, hiệu chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp, đảm bảo doanh thu, lợi nhuận cũng như hoạt động của công ty.

› 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 kỹ càng hơn. Thị hiếu cũng như nhu cầu của khách hàng cũng liên tục thay đổi, đòi hỏi các công ty bất động sản cũng phải nỗ lực thay đổi để thích ứng với thị trường. Ngoài ra, rủi ro về thị trường có sự liên kết chặt chẽ, chịu tác động trực tiếp từ rủi ro dịch bệnh.

› Rủi ro pháp lý

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

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

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

Nhằm đảm bảo tính tuân thủ khi có sự thay đổi trong các chính sách pháp luật và quản lý ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, bộ phận Pháp chế thường xuyên cập nhật các thay đổi của hệ thống luật pháp liên quan, đưa ra các đề xuất, kiến nghị và điều chỉnh các quy trình, quy định của công ty cho phù hợp. Đồng thời, bộ phận Pháp chế cũng phối hợp với các Phòng/Ban chuyên môn trong việc phân tích ảnh hưởng cụ thể, giúp Ban Lãnh đạo xây dựng hoặc điều chỉnh chiến lược hoạt động kinh doanh phù hợp. Thêm vào đó, với gần 20 năm hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, Long Giang Land tin rằng 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 từ năm 2019 đến nay vẫn đang gây ra nhiều khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn để triển khai dự án. Thủ tục vay vốn cũng phức tạp hơn dẫn đến tình trạng kéo dài thời gian và chi phí trong việc phát triển dự án, dẫn đến khó khăn cho công ty trong việc huy động nguồn vốn từ các ngân hàng trong nước. Ngoài ra, với

việc phần lớn vốn đầu tư được huy động từ các khoản tín dụng tại các ngân hàng, việc biến động lãi suất cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro đối với hoạt động của công ty.

Bên cạnh đó, vấn đề nguồn vốn vẫn là thách thức lớn, khung giá đất tăng, vấn đề đền bù giải toả mặt bằng, các thủ tục hành chính chậm và phức tạp nên thời gian phát triển dự án dễ bị kéo dài sẽ tạo áp lực tăng chi phí phát triển nếu không kiểm soát tốt.

Việc thanh tra, kiểm tra, giám sát đối với hoạt động tài chính của các công ty bất động sản thời gian gần đây cũng được chính phủ chỉ đạo sát sao và cường độ lớn, khiến cho việc huy động vốn trở nên khó khăn và cần nhiều thời gian, thủ tục phức tạp hơn.

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.

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

› Rủi ro an toàn thông tin

Rủi ro an toàn thông tin là các mối nguy hại có thể tác động, làm ảnh hưởng đến tính bảo mật, tính toàn vẹn và tính sẵn sàng của thông tin. Đối với một công ty bất động sản đang trên đà phát triển với hàng loạt dự án lớn và nhiều kế hoạch kinh doanh tham vọng như Long Giang Land, thông tin luôn phải được bảo mật và sẵn sàng để phục vụ hoạt động của các Phòng/Ban. Việc mất mát, rò rỉ thông tin có thể ảnh hưởng nghiêm trọng đến tài nguyên thông tin, tài chính, uy tín 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. Thời gian tới, với hàng loạt ứng dụng công nghệ thông tin được triển khai trong hoạt động quản lý điều hành, công tác bảo mật thông tin sẽ được củng cố hơn nữa.

› Rủi ro môi trường

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

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

› Rủi ro an toàn lao động và sức khỏe

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

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

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

CHƯƠNG 2

Tình hình hoạt động năm 2021

- 66 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021
- 69 Tổ chức và Nhân sự
- 82 Tình hình đầu tư & tình hình thực hiện các dự án
- 91 Tình hình tài chính
- 96 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu



Tình hình hoạt động sản xuất Kinh doanh năm 2021

Tổng quan

Năm 2021 tiếp tục là một năm khó khăn của nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Tuy chiến dịch tiêm vắc-xin đã được triển khai rộng rãi trên khắp cả nước nhưng các tác động của dịch bệnh vẫn chưa được khắc phục hoàn toàn trong khi đợt dịch mới liên tiếp làm suy yếu sự hồi phục vốn rất mong manh của nền kinh tế Việt Nam, đặc biệt là 2 thành phố lớn là Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Bị ảnh hưởng do bối cảnh khó khăn chung của thị trường, Long Giang Land buộc phải chấp nhận thay đổi chiến lược phát triển trong ngắn hạn để tìm kiếm nguồn doanh thu và lợi nhuận mới, đi cùng với đó là các chỉ tiêu kết quả sản xuất kinh doanh chưa được ấn tượng như đã kỳ vọng.

Công ty đã hoàn thành cấp 90% Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các căn hộ dự án Rivera Park Hà Nội và nỗ lực làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để có thể hoàn thành chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các căn hộ dự án Rivera Park Sài Gòn.

Mặc dù chưa hoàn thành toàn bộ thủ tục nghiệm thu, thanh quyết toán Lô C dự án Thành Thái nhưng trong năm 2021 công ty cũng đã hoàn thành một số thủ tục quan trọng tạo tiền đề để có thể thu hồi dứt điểm khoảng 300 tỷ công nợ Lô C dự án Thành Thái trong năm 2022.

Để làm tiền đề, chuẩn bị cho giai đoạn phát triển tiếp theo, Công ty đã nỗ lực, thúc đẩy tiến độ hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư đối với các dự án Rivera Park Cần Thơ, Rivera Park Mũi Né, Rivera Premier Hạ Long và dự án Kim Bôi.

Ngoài ra, Công ty đã hoàn thành việc xây dựng hệ thống tài liệu quản lý dự án theo hướng chuyên nghiệp trên cơ sở rút kinh nghiệm công tác quản lý 02 dự án đã hoàn thành là dự án Rivera Park Hà Nội và dự án Rivera Park Sài Gòn. Công ty cũng đã hoàn thành toàn bộ các công tác chuẩn bị để triển khai khởi công dự án Rivera Park Cần Thơ trong năm 2022.

Song song với đó, năm 2021, Công ty đã tập trung hoàn thành việc tổng kết công tác kinh doanh đối với 2 dự án đã hoàn thành là Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn. Trên cơ sở phát huy những kết quả đạt được cũng như chỉ ra các tồn tại trong công tác kinh doanh 2 dự án trên, công ty đã hoàn thành việc xây dựng kế hoạch kinh doanh các dự án mới một cách bài bản với tính khả thi cao.

Long Giang Land cũng đã rà soát, chuyển nhượng phần vốn góp tại các công ty con, công ty liên kết để cơ cấu lại danh mục đầu tư tài chính đồng thời mang lại doanh thu và lợi nhuận trong bối cảnh khó khăn.

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

Công ty cũng đã hoàn thành việc rà soát, nâng cấp chất lượng hệ thống tài liệu quản trị nội bộ và duy trì hoạt động đào tạo nội bộ được thường xuyên, qua đó 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 2020 (theo BCTC hợp nhất)

(Đơn vị: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2020	% Thực hiện 2021 so với 2020
Doanh thu thuần	125	171	73%
Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	13	19	68%
Lợi nhuận hợp nhất sau thuế	4,6	4	115%
Lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ	1,3	2	65%
EPS (VND/CP)	25	40	63%

Do gặp nhiều bất lợi từ bối cảnh thị trường, nền kinh tế nói chung, cũng như khó khăn trong việc triển khai dự án mới và thu hồi công nợ các dự án cũ, kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2021 của Công ty không đạt kỳ vọng. Cụ thể, các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận và lãi cơ bản trên cổ phiếu đều không đạt mức cao.

› Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất so với kế hoạch năm 2021

(Đơn vị: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	% Hoàn thành kế hoạch năm
Doanh thu	600	244,5	41%
Lợi nhuận sau thuế	60	4,6	8%
Vốn điều lệ	565	515	91%

Trong năm 2021, tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, doanh thu tài chính và thu nhập khác của Công ty đạt 232 tỷ đồng, hoàn thành 38,7% kế hoạch SXKD đề ra. Lợi nhuận sau thuế tương ứng đạt 12 tỷ đồng và hoàn thành 20% kế hoạch năm.

Công ty cũng chưa hoàn thành việc tăng vốn điều lệ lên 565 tỷ đồng theo kế hoạch.

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

(Đơn vị: tỷ đồng)

Lĩnh vực	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Doanh thu bán bất động sản	705	1.095	1.137	32	29,7
Doanh thu cung cấp dịch vụ	45	12	21	27	27,6
Doanh thu khác	108	66	126	112	187,3
Tổng	857	1.173	1.284	171	171

Tập trung vào phát triển và kinh doanh các dự án bất động sản mang thương hiệu Rivera vẫn là chiến lược xuyên suốt trong hoạt động của Long Giang Land. Trong giai đoạn khó khăn, song song với việc nỗ lực hoàn thành các thủ tục pháp lý để có thể khởi công các dự án mới cũng như đẩy mạnh hoạt động M&A để phát triển quỹ đất, Công ty đã chủ động tìm kiếm thêm các nguồn doanh thu mới để tối ưu hiệu quả hoạt động SXKD, cải thiện doanh thu và lợi nhuận. Trong năm 2021, doanh thu từ hoạt động thương mại chiếm 30% tổng doanh thu và thu nhập khác. Công ty đã rà soát, cơ cấu lại danh mục đầu tư và chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con, công ty liên kết. Từ đó ghi nhận khoản doanh thu tài chính lớn chiếm đến hơn 50% tổng doanh thu và thu nhập khác. Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản và doanh thu cung cấp dịch vụ được giữ ổn định so với năm 2020.



Tổ chức và Nhân sự

› Giới thiệu Ban Điều hành

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BDH	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu LGL	Ghi chú
Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	Từ 01/01/2020 đến nay	0,14%	Là người đại diện theo pháp luật từ ngày 10/07/2020
Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Từ 08/07/2019 đến nay	0,09%	
Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	Từ 08/07/2019 đến nay	2,59%	
Đặng Thị Loan	Kế toán trưởng	Từ 08/07/2019 đến nay	0,04%	



Ông NGUYỄN MẠNH HÀ
Tổng Giám đốc Long Giang Land

Năm sinh: 1973

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Kinh tế – Học viện Ngân hàng

Chức vụ đang đảm nhiệm:

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

Kinh nghiệm:

Ông có gần 20 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



Ông LÊ QUỐC TRUNG
Phó Tổng Giám đốc Long Giang Land

Năm sinh: 1981

Trình độ chuyên môn:

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

Chức vụ đang đảm nhiệm:

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

Kinh nghiệm:

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

Chức vụ công tác đã trải qua:

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



Bà 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 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 CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.

Kinh nghiệm:

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

Chức vụ công tác đã trải qua:

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

Thay đổi trong Ban Điều hành

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

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

Từ 01/01/2021 đến nay, cơ cấu thành viên Ban Giám đốc công ty bao gồm các thành viên sau:

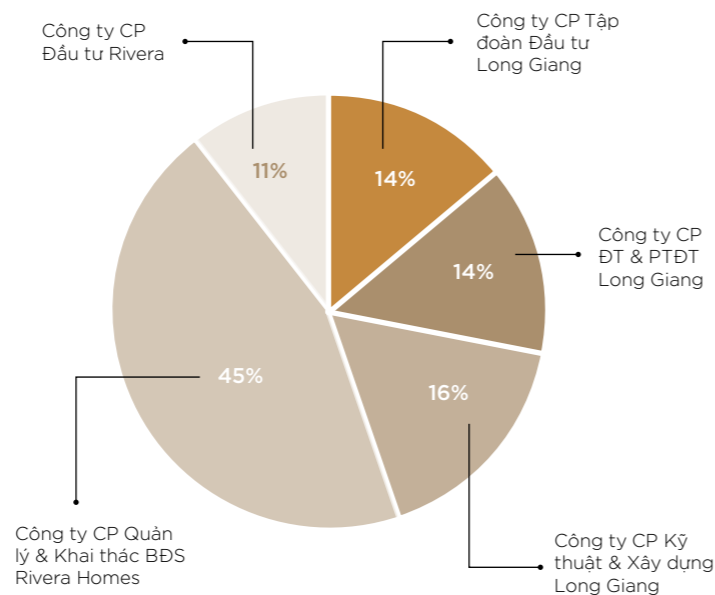
Thành viên Ban Giám đốc	Chức danh	Chức vụ tại các Công ty khác
Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	1. Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Bất động sản - May theo Việt Hưng 2. Chủ tịch HĐQT, Giám đốc Công ty CP TMDV Nghĩa Đô 3. Thành viên HĐQT Công ty CP Minh phát
Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó Tổng Giám đốc	
Lê Quốc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

Nhân sự

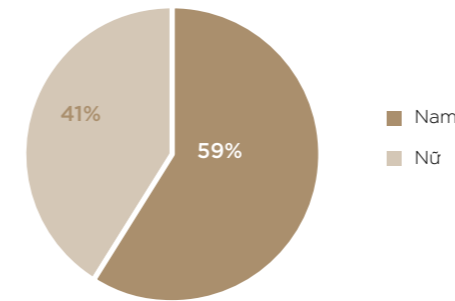
• Thống kê nhân sự

Nhân sự nhóm Công ty Long Giang đến 31/12/2021 là:

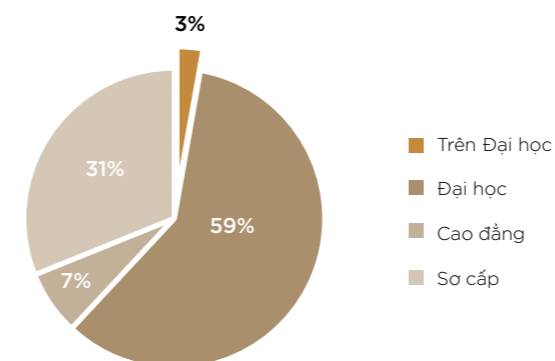
228 người trong đó:



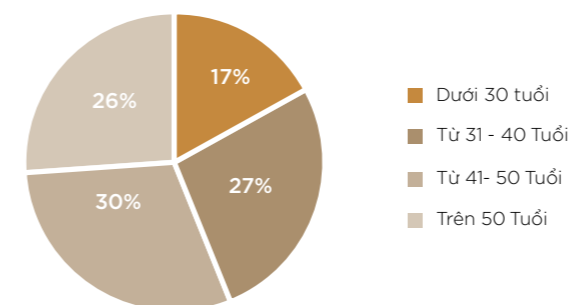
Tỷ lệ lao động theo giới tính (đơn vị:%)



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



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



Tiếp nối công tác xây dựng và bồi đắp giá trị Nhân văn mà Long Giang hướng tới, năm 2021, mặc dù gặp nhiều khó khăn do dịch bệnh diễn ra trong cả năm cộng với điểm rơi của chu kỳ doanh nghiệp nhưng Long Giang nói chung và Long Giang Land nói riêng không cho nhân sự nào nghỉ việc. Công ty đã có chính sách điều chỉnh chế độ làm việc và thu nhập linh hoạt phù hợp với chính sách chung của Nhà nước để duy trì nhân sự và đảm bảo hoạt động của doanh nghiệp hiệu quả trong bối cảnh của xã hội và Công ty.

Long Giang Land đã tập trung hoàn thành cải tiến hệ thống văn bản quản lý và đã ban hành Quy chế quản trị nội bộ của Công ty, Quy chế của các Phòng/ban đơn vị của Công ty và các quy trình, biểu mẫu phiên bản năm 2021 để nâng cao năng suất lao động của CBNV các Phòng/ban đơn vị.

Công ty vẫn tiếp tục tập trung vào công tác đào tạo nội bộ về kỹ năng cho Cán bộ quản lý và cán bộ nhân viên định kỳ hàng tháng để cải thiện hiệu quả công việc và đặc biệt tập trung đào tạo cho CBNV trẻ về kỹ năng mềm, định hướng và tạo động lực cho CBNV.

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

Tính đến 31/12/2021, tổng số CBNV của nhóm công ty Long Giang đạt 228 người, số lượng nhân sự có tăng nhẹ so với năm 2020 nhưng đảm bảo tinh giản, gọn nhẹ và hiệu quả.

CBNV tập trung nhiều nhất ở bộ phận trực tiếp quản lý vận hành, chủ yếu là lao động trực tiếp. Long Giang Land và các đơn vị quản lý khai thác bất động sản có số lượng nhân sự ít, nguồn nhân lực này tập trung cho công tác quản lý điều hành và xúc tiến các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án bất động sản.

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 59%.

Tại Long Giang Land, 95% 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 30-50 tuổi với 170 người, chiếm 57% tổng số nhân sự nhóm Công ty Long Giang.



Công tác tuyển dụng

- > Đối với Long Giang Land và nhóm công ty Long Giang, đội ngũ nhân sự vững mạnh có năng lực và phù hợp là yếu tố nền tảng của Công ty. 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 2021.
- > Cán bộ quản lý có kinh nghiệm và cán bộ trẻ có năng lực vẫn tiếp tục là mục tiêu tuyển dụng chính của Long Giang Land và các công ty trong nhóm Long Giang.
- > Định biên nhân sự được xác định từ đầu năm dựa trên kế hoạch sản xuất kinh doanh được Ban Giám đốc đề ra, song song với đó là việc xây dựng và triển khai kế hoạch tuyển dụng hàng quý, hàng tháng để có sự điều chỉnh kịp thời với những biến động của thị trường.
- > Việc tuyển dụng được thông báo công khai trong toàn hệ thống, trên website của Công ty, các nguồn cung ứng lao động bên ngoài, trên các trang tuyển dụng uy tín.
- > Mỗi vị trí, chức danh công việc đều có tiêu chí, tiêu chuẩn tuyển dụng riêng, có mô tả công việc cụ thể và được thực hiện theo đúng quy trình tuyển dụng của Công ty.



Công tác đào tạo

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

- > **Đào tạo hội nhập:** 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 tại chỗ:** Hàng năm, Phòng HCNS và Trưởng đơn vị phối hợp xây dựng và triển khai kế hoạch đào tạo nhân sự tại chỗ, mời tổ chức/cá nhân đào tạo cho CBNV về nghiệp vụ chuyên môn. Trong năm Công ty cũng tổ chức được các khóa đào tạo cho nhân sự lao động trực tiếp nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ vận hành và quản lý khai thác bất động sản.
- > **Đào tạo nội bộ:**
 - Đào tạo nội bộ vẫn là mục tiêu trọng tâm trong công tác nhân sự năm 2021 của Long Giang Land và các công ty trong nhóm Long Giang.
 - Năm 2021, các cán bộ lãnh đạo và cán bộ quản lý được tham gia khóa đào tạo một số kỹ năng lãnh đạo, quản lý nâng cao. 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 quản lý nhằm phát huy nội lực hiện có để hoàn thành mục tiêu chung của tổ chức.



- Việc đào tạo nội bộ của cán bộ quản lý đối với cán bộ nhân viên cũng diễn ra thường xuyên, thông qua đó nâng cao năng lực chuyên môn và hướng dẫn, giúp đỡ nhân viên hoàn thành nhiệm vụ riêng của cá nhân và nhiệm vụ chung của bộ phận.
 - Năm 2021, Ban Điều hành tập trung đào tạo cho CBNV về kỹ năng mềm như kỹ năng giải quyết vấn đề, kỹ năng phối hợp...; đặc biệt là CBNV trẻ được đào tạo về xây dựng hình ảnh bản thân, kỹ năng mềm... có định hướng cho nghề nghiệp và tạo động lực để mỗi CBNV phát triển và hoàn thiện bản thân.
- **Đào tạo bên ngoài:**
- Năm 2021, Công ty tiếp tục cử Cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý tham gia các khoá đào tạo về: Giám đốc Điều hành chuyên nghiệp, Giám đốc Tài chính, Giám đốc Nhân sự, Giám đốc Kinh doanh, Giám đốc Marketing và Giám đốc Sản xuất.
 - Định kỳ hàng năm, Công ty đã cử một số cán bộ chuyên trách tham dự các khóa đào tạo về chính sách đầu tư, chính sách thuế, chính sách tiền lương, bảo hiểm và những thay đổi quan trọng trong một số chính sách của Nhà nước, nhằm cập nhật kịp thời những thay đổi để giúp cho việc áp dụng các chính sách của Nhà nước vào thực tế tại doanh nghiệp một cách đúng đắn và chính xác nhất.
- Kiểm tra sau đào tạo và trách nhiệm của CBNV tham gia đào tạo được Công ty quy định trong Quy chế quản trị nội bộ để CBNV nâng cao ý thức học tập và nâng cao trình độ nghiệp vụ của mình.



Công tác quản lý sử dụng nhân sự

- Năm 2021, Công ty xây dựng bộ phận quản lý sử dụng nhân sự hoạt động bước đầu chuyên trách với nhiệm vụ: Xây dựng hệ thống văn bản phục vụ công tác QL sử dụng nhân sự, Giám sát việc tuân thủ kỷ luật lao động và văn hoá doanh nghiệp, Giám sát công tác đánh giá hiệu quả công việc của CBNV, Quản lý hồ sơ nhân sự và quản lý biến động nhân sự.
- Trong công tác đánh giá cán bộ vẫn duy trì hàng tháng với mục tiêu: Khuyến khích động viên kịp thời và phát huy tinh thần tích cực, năng động và sáng tạo của cá nhân người lao động để hoàn thành tốt/xuất sắc nhiệm vụ của Công ty; Cùng với đó là nâng cao ý thức tổ chức kỷ luật, tinh thần trách nhiệm đảm bảo thực hiện đúng nội quy, quy định của Công ty; Và có chế tài đối với CBNV thiếu ý thức, thiếu trách nhiệm, vi phạm nội quy/quy định của Công ty, không hoàn thành nhiệm vụ được giao ảnh hưởng đến kết quả SXKD, uy tín... của Công ty.
- Năm 2021, Công tác quản lý nhân sự được đánh giá là có cải thiện một bước về ý thức kỷ luật lao động của CBNV.



Chính sách quy hoạch, đề bạt và luân chuyển cán bộ

- Công ty quy định tại quy chế quản trị nội bộ về quy hoạch và đề bạt cán bộ đối với: Cán bộ quản lý cấp cơ sở, cán bộ quản lý cấp trung, cán bộ quản lý cấp cao rõ ràng để CBNV có ý thức phấn đấu;
- Về luân chuyển cán bộ, Công ty cũng có chính sách luân chuyển cán bộ trong nội bộ đơn vị, giữa các đơn vị trong Công ty và giữa các Công ty đối với từng đối tượng để đảm bảo môi trường trong doanh nghiệp và CBNV có cơ hội tiếp nhận, phát triển bản thân tại các vị trí, trong các đơn vị khác nhau.



Chính sách lương thưởng, phúc lợi

- 2021 vẫn là năm khó khăn với hầu hết các doanh nghiệp trên thị trường do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19. Để vừa ứng phó với khó khăn, vừa giữ chân Cán bộ có năng lực, biện pháp được đưa ra là cân đối, cắt giảm chi phí nhân sự (lương thưởng và phúc lợi). Tuy nhiên Công ty vẫn duy trì, đảm bảo các chế độ chính sách lương và phúc lợi cho CBNV như:
 - Thực hiện giảm thu nhập và có điều chỉnh tăng lại theo lộ trình phù hợp với tình hình dịch bệnh và tình hình hoạt động SXKD của Công ty một cách linh hoạt.
 - Thực hiện chậm trả một phần thu nhập của CBNV trong năm 2021 và đến nay Công ty đã chi trả cho toàn bộ CBNV phần chậm trả này.
 - Công ty không chủ động cho CBNV nghỉ việc, thực hiện hỗ trợ CBNV gặp hoàn cảnh khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19, CBNV thực hiện giãn cách gặp khó khăn.
 - Công ty tiếp tục duy trì và hỗ trợ 50% CBNV mua thêm thẻ Bảo hiểm tự nguyện ngoài thẻ BHYT của Nhà nước để giúp CBNV có điều kiện được chăm sóc sức khỏe tại các bệnh viện có uy tín với chất lượng dịch vụ tốt hơn..
 - Duy trì hỗ trợ cấp trang phục cho CBNV và tổ chức các chương trình dã ngoại theo từng nhóm để động viên tinh thần đoàn kết của CBNV trong Công ty.
 - Duy trì các chính sách phúc lợi, hoạt động công đoàn: Thăm hỏi, tặng quà các dịp Lễ Tết (Tết âm lịch, dương lịch, 30/4 và 1/5...), hiếu hỉ, trợ cấp cho những cá nhân có hoàn cảnh khó khăn...
 - 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.



Văn hóa doanh nghiệp

➤ Với Long Giang, Văn hóa doanh nghiệp là một hệ thống những ý nghĩa, giá trị, niềm tin chủ đạo, nhận thức và phương pháp tư duy được mọi thành viên của một tổ chức cùng đồng thuận và có ảnh hưởng ở phạm vi rộng đến cách thức hành động của các thành viên.

➤ Long Giang luôn thấy rõ vai trò quan trọng của văn hóa doanh nghiệp đối với sự thành công của một doanh nghiệp trên thị trường. Văn hoá doanh nghiệp chính là “phần hồn” của doanh nghiệp, giống như đời sống tinh thần và tính cách của một con người.

➤ Năm 2021, Long Giang Land tròn 20 năm thành lập. Và cuốn Sổ tay văn hóa doanh nghiệp Long Giang (ban hành năm 2020) là những giá trị được đúc rút qua 2 thập kỷ chứa đựng văn hoá của con người Long Giang, những điều Long Giang muốn vun đắp và hướng tới. Long Giang Land chọn giá trị “nhân văn” là mục tiêu phấn đấu trong quá trình xây dựng văn hóa doanh nghiệp; chọn triết lý “Lục hòa” trong giáo lý của Phật giáo làm phương tiện chủ yếu để xây dựng thành công văn hóa doanh nghiệp mang bản sắc riêng của mình.

➤ CÁC GIÁ TRỊ MÀ LONG GIANG HƯỚNG TỚI:

- **Xây dựng con người nhân văn:** CBNV Long Giang 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.



➤ LONG GIANG LỰA CHỌN 06 CHUẨN MỤC TRONG TRIẾT LÝ “LỤC HÒA” CỦA GIÁO LÝ PHẬT GIÁO LÀM CÁC CHUẨN MỤC CỦA VĂN HÓA DOANH NGHIỆP LONG GIANG.

- **Thân hòa đồng trụ:** Chung sống và làm việc với mọi người một cách hòa thuận, thân ái;
- **Khẩu hòa vô tránh:** Luôn dùng những lời lẽ tốt đẹp trong giao tiếp hàng ngày;
- **Ý hòa đồng duyệt:** Suy nghĩ về mọi người một cách tích cực và tốt đẹp;
- **Kiến hòa đồng giải:** Sẵn sàng chia sẻ các kiến thức với bạn bè đồng nghiệp;
- **Giới hòa đồng tu:** Tuân thủ pháp luật và cùng nhau giữ gìn kỷ luật của Công ty;
- **Lợi hòa đồng quân:** Phân phối một cách hợp lý các lợi ích của Công ty.

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

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

• Hoạt động góp, chuyển nhượng vốn

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

- Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long có quyền sử dụng lô đất rộng gần 12.000 m² tại đường bao biển Lán Bè – Cột 8, đường Điện Biên Phủ, phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.
- Năm 2019, Long Giang Land hoàn thành việc mua 720.000 cổ phần tương đương với 40% tổng số cổ phần của Công ty Xây dựng Hạ Long. (VĐL năm 2019: 180.000.000.000 đồng)
- Năm 2020, Long Giang Land đã góp thêm 136.000.000.000 đồng để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long. Vốn điều lệ hiện tại của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long là 520.000.000.000 đồng.
- Hiện nay, Long Giang Land nắm giữ 40% số cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long.

Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản – May thuê Việt Hưng

- Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản – May thuê Việt Hưng hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực thương mại - dịch vụ và gia công hàng may mặc trên địa bàn Tp Hà Nội.
- Năm 2019, công ty đã mua 1.020.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản – May thuê Việt Hưng tương đương 51% vốn điều lệ.
- Năm 2021, Long Giang Land đã chuyển nhượng 51% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản – May thuê Việt Hưng .

Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang

- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực thương mại - dịch vụ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Tính đến năm 2015, công ty đã mua 4.800.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang tương đương 48% vốn điều lệ.
- Năm 2021, Long Giang Land đã chuyển nhượng 48% cổ phần của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang.

• Hoạt động M&A

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

- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May thuê Việt Hưng có quyền sử dụng lô đất rộng hơn 6.000 m² tại phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.
- Năm 2018, Long Giang Land đã thông qua chủ trương mua lại 51% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May thuê Việt Hưng và dự kiến hoàn thành thủ tục mua vào năm 2019, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản - May thuê Việt Hưng là 20.000.000.000 đồng.
- Tuy nhiên, kết thúc năm tài chính 2021, công ty vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng do đó tỷ lệ công ty nắm giữ đến thời điểm hiện tại là 51%.



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

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



Vị trí dự án:

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

Chủ đầu tư:

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long

Hình thức đầu tư:

Long Giang Land là cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long

Loại hình sản phẩm:

Trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ

Quy mô dự kiến của dự án:

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

Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng:

2.900.000.000.000 đồng

Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:

- Hoàn thành điều chỉnh chủ trương đầu tư: tháng 02/2023
- Động thổ dự án và thi công cọc thí nghiệm: tháng 5/2023
- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 7/2023
- Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 12/2025



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

Vị trí dự án:

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

Chủ đầu tư:

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

Hình thức đầu tư:

Long Giang Land là chủ đầu tư dự án

Loại hình sản phẩm:

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

Quy mô dự kiến của dự án:

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

Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng:

600.000.000.000 đồng

Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:

- Hoàn thành thủ tục thu hồi và giao đất thực hiện dự án: tháng 8/2022
- Động thổ dự án và thi công cọc thí nghiệm: tháng 10/2022
- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 12/2022
- Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 10/2024

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



Vị trí dự án:

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

Chủ đầu tư:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang

Hình thức đầu tư:

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

Loại hình sản phẩm:

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

Quy mô dự kiến của dự án:

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

Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng:

800.000.000.000 đồng

Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:

- Hoàn thiện xin điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: tháng 5/2023
- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 12/2023
- Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 9/2025



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

Vị trí dự án:

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

Chủ đầu tư:

Công ty Cổ phần Minh Phát

Hình thức đầu tư:

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

Loại hình sản phẩm:

Biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ khách sạn

Quy mô dự kiến của dự án:

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

Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng:

1.400.000.000.000 đồng

Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:

- Hoàn thành điều chỉnh chủ trương và gia hạn dự án: tháng 5/2022
- Hoàn thành phê duyệt đồ án quy hoạch 1/500: tháng 7/2022
- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 03/2023
- Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 02/2025

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



Vị trí dự án:

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

Chủ đầu tư:

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô

Hình thức đầu tư:

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

Loại hình sản phẩm:

Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ

Quy mô dự kiến của dự án:

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

Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng:

800.000.000.000 đồng

Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:

- Hoàn thành chủ trương lập và phê duyệt quy hoạch 1/500: tháng 12/2023
- Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: tháng 4/2023
- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 03/2024
- Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 02/2026

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

Theo BCTC hợp nhất, tính đến thời điểm cuối năm 2021, các công ty con, công ty liên kết của Long Giang Land bao gồm:

- 2 công ty con và 1 công ty liên kết sở hữu dự án đầu tư BĐS là 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 65%; 52,46% và 40%.
- 1 công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực đầu tư khai thác bất động sản thương mại và du lịch là Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Rivera Invest với tỷ lệ sở hữu là 48%.
- 1 công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực Quản lý bất động sản là Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Bất động sản Rivera - Rivera Homes với tỷ lệ sở hữu là 49%.

• Công ty CP 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 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
KẾT QUẢ KINH DOANH					
Doanh thu thuần	328.606	251.093	102.793	291.977	235.549
Lợi nhuận gộp	12.027	16.181	37.205	41.472	20.026
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	7.228	12.174	11.453	9.626	5.798
Lợi nhuận sau thuế	5.562	8.765	15.799	7.968	3.872
Tỷ suất lợi nhuận					
Tỷ lệ lãi gộp	4%	6%	36%	14%	8.5%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	2%	5%	11%	3%	2.5%
CÂN ĐỐI KẾ TOÁN					
Tài sản ngắn hạn	216.669	194.736	209.209	169.738	276.638
Tổng tài sản	222.224	489.694	856.115	937.598	758.578
Nợ phải trả	178.889	350.594	486.677	586.785	454.090
Nợ ngắn hạn	172.370	235.455	354.941	339.602	388.018
Vốn chủ sở hữu	43.334	139.100	369.438	350.813	304.488

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 đến 90% diện tích thương mại – văn phòng tại 3 tòa nhà. Doanh thu hợp nhất năm 2021 của công ty đạt 440 tỷ đồng và lợi nhuận hợp nhất đạt gần 7 tỷ đồng.

Năm 2021, hoạt động SXKD của Công ty bị ảnh hưởng rất mạnh bởi bệnh dịch và các tác động tiêu cực của nền kinh tế. Tuy nhiên Công ty vẫn đã cố gắng để có thể gia tăng diện tích cho thuê tại các tòa nhà cũng như chia sẻ, hỗ trợ cho khách thuê trong giai đoạn khó khăn chung.

Dự kiến năm 2022, 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, 100% diện tích thương mại – văn phòng tòa nhà Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn. Rivera Invest cũng sẽ là đối tác hợp tác đầu tư và khai thác diện tích bất động sản thương mại và du lịch tại các dự án mang thương hiệu Rivera mà Long Giang Land sẽ triển khai

• **Công ty CP Quản lý và khai thác bất động sản Rivera – Rivera Homes:**
Công ty liên kết của Long Giang Land

(Đơn vị: triệu đồng)

Tổng quát tình hình tài chính hợp nhất	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
KẾT QUẢ KINH DOANH				
Doanh thu thuần	32.087	27.336	48.180	78.378
Lợi nhuận gộp	12.720	687	1.214	2.148
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	9.835	683	1.667	1.928
Lợi nhuận sau thuế	7.985	366	1.433	1.436
Tỷ suất lợi nhuận				
Tỷ lệ lãi gộp	40%	3%	2,52%	2,74%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	31%	2%	3,46%	2,46%
CÂN ĐỐI KẾ TOÁN				
Tài sản ngắn hạn	39.915	35.925	48.989	52.569
Tổng tài sản	40.026	36.024	51.075	54.735
Nợ phải trả	12.030	14.471	28.307	30.532
Nợ ngắn hạn	12.040	14.471	28.307	30.532
Vốn chủ sở hữu	27.985	21.553	22.767	24.203

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

Năm 2021, doanh thu của Rivera Homes đạt hơn 78 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt gần 1,5 tỷ đồng. Công ty luôn duy trì việc đầu tư để nâng cấp chất lượng công tác quản lý vận hành, tích cực triển khai công tác chuẩn bị để có thể gia hạn/ ký lại hợp đồng quản lý các tòa nhà hiện tại và tìm kiếm, tham gia đấu thầu quản lý vận hành các tòa nhà chung cư có quy mô từ 500 căn hộ tại thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Các công ty:

- 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 2021 chủ yếu tiến hành hoàn thành các thủ tục pháp lý để chuẩn bị triển khai. Do đó không phát sinh các hoạt động kinh doanh chủ yếu.

Tình hình tài chính

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

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021
Tổng tài sản	1.864.941	1.671.603	1.804.662	1.696.384
Vốn chủ sở hữu	694.015	705.371	749.986	745.161
Doanh thu thuần	155.296	109.816	170.879	124.819
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	-82.226	47.832	-90.624	40.917
Lợi nhuận trước thuế	27.959	20.205	18.924	12.880
Lợi nhuận sau thuế	14.436	12.015	3.962	4.599
Lợi nhuận sau thuế CD công ty mẹ			1.999	1.264
Tỷ lệ trả cổ tức			0%	0%

Tính đến 31/12/2021, tổng tài sản theo BCTC hợp nhất và BCTC công ty mẹ năm 2021 đều giảm so với cùng kỳ năm 2020. Cụ thể:

- Tổng tài sản công ty mẹ giảm 193 tỷ đồng, tương đương 10%. Tổng tài sản hợp nhất giảm 108 tỷ đồng, tương đương 6%.
- Do gặp nhiều khó khăn trong bối cảnh chung của thị trường, doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh của công ty mẹ giảm mạnh, chỉ đạt gần 100 tỷ đồng. Doanh thu thuần hợp nhất đạt gần 125 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ giảm so với năm 2020 và đạt hơn 12 tỷ đồng. Tuy nhiên lợi nhuận sau thuế hợp nhất đã có sự cải thiện và đạt 4,6 tỷ đồng.

Nguyên nhân:

Về chỉ tiêu doanh thu:

- Công ty chưa hoàn thành các thủ tục quyết toán lô C dự án Thành Thái (Rivera Park Sài Gòn) với UBND Quận 10 để được nhận thanh toán cũng như có thể hạch toán doanh thu với số tiền ước tính khoảng 300 tỷ đồng.
- Các thủ tục pháp lý để khởi công dự án mới trong năm 2021 hoàn thành chậm so với kế hoạch, do đó Công ty chưa có nguồn doanh thu từ việc bán các căn hộ mới.

Về chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế:

- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động thương mại và cung cấp dịch vụ đều có biên lợi nhuận thấp.
- Lợi nhuận trong năm chủ yếu là lợi nhuận tài chính đến từ việc Công ty cơ cấu lại danh mục đầu tư thông qua việc chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con, công ty liên kết.

Về chỉ tiêu vốn điều lệ:

- Năm 2021, công ty chưa hoàn thành chia cổ tức bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 565 tỷ do chưa được Ủy ban chứng khoán chấp thuận.

► 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 31/12/2021

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		
	31/12/2021	31/12/2020	Tăng giảm
Nợ phải trả	966.232	1.170.926	-17%
Nợ ngắn hạn	911.731	1.008.346	-10%
Vay và nợ ngắn hạn	254.805	446.558	-43%
Phải trả người bán	101.753	160.098	-36%
Người mua trả tiền trước	37.693	17.242	119%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	76.967	67.947	13%
Phải trả người lao động	1.986	1.452	37%
Chi phí phải trả	12.854	12.043	7%
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	406.838	283.733	43%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18.835	19.273	-2%
Nợ dài hạn	54.502	162.579	-66%
Vốn chủ sở hữu	705.371	694.015	2%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	1.671.603	1.864.941	-10%

• Cơ cấu nguồn vốn hợp nhất tại ngày 31/12/2021

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		
	31/12/2021	31/12/2020	Tăng giảm
Nợ phải trả	951.222	1.054.675	-10%
Nợ ngắn hạn	895.890	891.309	1%
Vay và nợ ngắn hạn	227.065	321.498	-29%
Phải trả người bán	114.692	161.153	-29%
Người mua trả tiền trước	37.693	17.876	111%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	77.805	69.495	12%
Phải trả người lao động	2.362	1.813	30%
Chi phí phải trả	12.854	12.146	6%
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	372.899	255.893	46%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19.274	19.698	-2%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	31.246	31.736	-2%
Nợ dài hạn	55.333	163.366	-66%
Vốn chủ sở hữu	745.161	749.986	-1%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	1.696.384	1.804.662	-6%

So với năm 2020, tổng nguồn vốn công ty mẹ và hợp nhất giảm lần lượt 10% và 6%, tương đương lần lượt hơn 193 tỷ đồng và hơn 108 tỷ đồng trong khi vốn chủ sở hữu hầu như không có nhiều biến động. Cụ thể do các nguyên nhân:

- Tổng nợ phải trả công ty mẹ và hợp nhất đều giảm, cụ thể gần 205 tỷ đồng và hơn 103 tỷ đồng tương ứng với mức giảm lần lượt 17% và 10%. Trong đó vay và nợ ngắn hạn giảm mạnh lần lượt 191,7 tỷ và 94,4 tỷ tương ứng mức giảm 43% và 29%. Nợ ngắn hạn cũng giảm mạnh 66% tương ứng giá trị giảm là 108 tỷ trên cả BCTC và BCTC hợp nhất.
- Các khoản phải trả người bán của công ty mẹ và hợp nhất giảm lần lượt 36% và 29% tương ứng giá trị giảm lần lượt 58,3 tỷ đồng và 46,5 tỷ đồng.

• Cơ cấu tài sản công ty mẹ tại ngày 31/12/2021

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		
	31/12/2021	31/12/2020	Tăng giảm
Tài sản ngắn hạn	901.575	976.441	-8%
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.928	63.253	-73%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	5.321	5.320	0%
Các khoản phải thu ngắn hạn	517.030	531.143	-3%
Hàng tồn kho	356.116	372.510	-4%
Tài sản ngắn hạn khác	6.182	4.214	47%
Tài sản dài hạn	770.028	888.500	-13%
Phải thu dài hạn	22.076	32.366	-32%
Tài sản cố định	4.003	7.434	-46%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	740.871	843.002	-12%
Tài sản dài hạn khác	3.077	5.699	-46%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.671.603	1.864.941	-10%

• Cơ cấu tài sản hợp nhất tại ngày 31/12/2021

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Hợp nhất		
	31/12/2021	31/12/2020	Tăng giảm
Tài sản ngắn hạn	1,101,672	1,096,940	0%
Tiền và các khoản tương đương tiền	19,181	65,986	-71%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	5,321	5,320	0%
Các khoản phải thu ngắn hạn	713,344	648,851	10%
Hàng tồn kho	356,116	372,510	-4%
Tài sản ngắn hạn khác	7,710	4,273	80%
Tài sản dài hạn	594,712	707,721	-16%
Phải thu dài hạn	22,118	32,408	-32%
Tài sản cố định	12,769	17,388	-27%
Bất động sản đầu tư	0	0	
Tài sản dở dang dài hạn	58,163	43,513	34%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	413,242	492,064	-16%
Tài sản dài hạn khác	88,420	122,348	-28%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1,696,384	1,804,662	-6%

› Các khoản phải nộp theo quy định

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Tăng giảm	Hợp nhất		Tăng giảm
	31/12/2021	31/12/2020		31/12/2021	31/12/2020	
Thuế GTGT hàng bán nội địa	6.011	16.949	-10.938	6.167	17.119	-10.953
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	53.023	42.784	10.239	53.199	43.150	10.049
Thuế thu nhập cá nhân	6.253	5.323	930	6.259	5.344	915
Thuế nhà đất		q	0	0	0	0
Tiền thuê đất	0	0	0	500	990	-490
Thuế bảo vệ môi trường	45	45	0	45	45	0
Thuế môn bài	0	0	0	0	0	0
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	11.635	2.846	8.789	11.635	2.846	8.789
Cộng	76.967	67.947	9.020	77.805	69.495	8.310

› Trích lập các quỹ theo luật định

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Quỹ đầu tư phát triển	8.823	0	8.823	0

› Tổng dư nợ vay

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Vay và nợ ngắn hạn	254.805	446.558	227.065	321.498
Vay ngắn hạn ngân hàng	63.262	75.475	63.262	75.475
Vay và nợ dài hạn	26.203	1.518	26.565	2.305
Vay dài hạn ngân hàng	0	807	0	991

› Các chỉ tiêu tài chính

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Tăng giảm	Hợp nhất		Tăng giảm
	31/12/2021	31/12/2020		31/12/2021	31/12/2020	
1. Chỉ tiêu về hệ số khả năng thanh toán						
Hệ số thanh toán ngắn hạn	0,99	0,98	0,01	1,24	1,23	0,01
Hệ số thanh toán nhanh	0,6	0,6	0,00	0,83	0,81	0,02
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn						
Hệ số nợ/Tổng nguồn vốn	0,58	0,63	-0,05	0,56	0,58	-0,02
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	1,37	1,67	-0,30	1,3	1,4	-0,1
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động						
Vòng quay hàng tồn kho	0,30	0,39	-0,09	0,32	0,44	-0,12
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	6,57%	8,40%	-1,83%	0,1	0,1	-2,64%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời						
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	10,94%	9,34%	1,60%	3,68%	2,36%	1,32%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	2,05%	2,08%		0,62%	0,53%	0,09%
Hệ số lợi nhuận cổ đông công ty mẹ/Vốn chủ sở hữu				0,17%	0,12%	0,05%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	0,72%	0,78%	-0,06%	0,27%	0,23%	0,04%
Hệ số lợi nhuận trên doanh thu (ROS)	10,94%	9,30%	1,65%	3,68%	1,38%	2,30%
Thu nhập trên cổ phần (EPS - Đ/CP)				25	40	-15

Nhìn chung, so với năm 2020, các chỉ tiêu thể hiện khả năng sinh lời của Công ty đã có sự thay đổi tích cực. Các chỉ tiêu biên lợi nhuận ròng, ROA và ROE đều có sự cải thiện nhẹ.

Biên lợi nhuận ròng tăng hơn 1,5 lần và đạt 3,68%

Hệ số lợi nhuận trên tổng tài sản tăng hơn nhẹ 0,04% và đạt mức 0,27%.

Hệ số lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu hợp nhất cũng tăng nhẹ 0,09% và đạt mức 0,62%.

Xét về giá trị, các hệ số trên vẫn ở mức khiêm tốn nhưng đã cho thấy tình hình SXKD khả quan hơn và cố gắng của Công ty trong thời kỳ khó khăn.

Các chỉ số thể hiện khả năng thanh toán của Long Giang Land trong 2 năm 2020 – 2021 không thay đổi nhiều và được giữ ở ngưỡng tương đối an toàn.

Năm 2021, khả năng thanh toán hiện thời và khả năng thanh toán nhanh đều được cải thiện nhẹ, thể hiện sự nỗ lực của Công ty trong việc giữ cân bằng tài chính ở mức hợp lý trong giai đoạn khó khăn.

Năm 2022, với kế hoạch khởi công các dự án mới mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận lớn, Long Giang Land kỳ vọng sẽ cải thiện năng lực tài chính cũng hiệu quả hoạt động để gia tăng khả năng sinh lời trong hoạt động SXKD của Công ty.

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

(Theo danh sách cổ đông chốt ngày 07/04/2021)

› Cổ phần

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

› Cơ cấu cổ đông

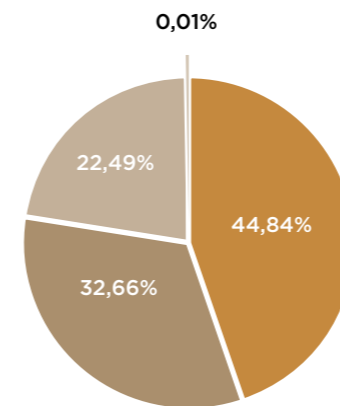
• Tỷ lệ sở hữu vốn cổ phần

Cơ cấu cổ đông	Cổ đông trong nước			Cổ đông nước ngoài			Tổng số cổ phiếu	Tỷ lệ / VDL (%)
	Số lượng CĐ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ / VDL	Số lượng CĐ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ / VDL (%)		
Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-	-	-	-
Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)	2	23.094.952	44,84	-	-	-	23.094.952	44,84
Cổ đông sở hữu trong khoảng từ 1%<X<5%	12	16.108.586	31,29	1	704.000	1,37	16.812.586	32,66
Cổ đông sở hữu dưới 1%	1.357	11.152.093	21,65	21	434.569	0,84	11.586.662	22,49
Cổ phiếu quỹ	1	2.900	0,01	-	-	-	2.900	0,01
TỔNG	1.372	50.358.531	97,78	22	1.138.569	2,21	51.497.100	100

• Cơ cấu sở hữu theo tỷ lệ nắm giữ:

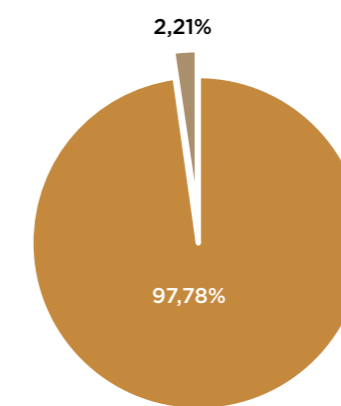
Cơ cấu cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Tỷ lệ % sở hữu
Cổ phiếu quỹ	1	2.900	0,01
Cổ đông trong nước	1.372	50.358.531	97,78
• Tổ chức	29	12.457.644	24,19
• Cá nhân	1.343	37.900.887	73,59
Cổ đông nước ngoài	22	1.138.569	2,21
• Tổ chức	7	419.092	0,81
• Cá nhân	15	719.477	1,40
TỔNG	1.239	1.395	51.500.000

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



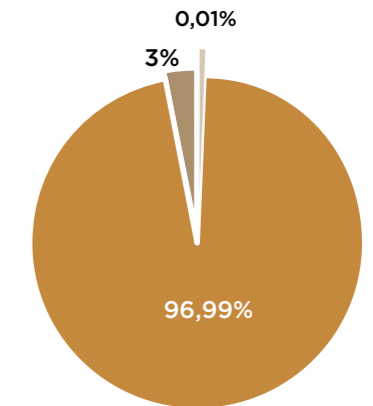
- Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên
- Cổ đông sở hữu khoảng từ 1%<x<5%
- Cổ đông sở hữu dưới 1%
- Cổ phiếu quỹ

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



- Cổ đông trong nước
- Cổ đông nước ngoài

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



- Cổ phiếu chuyển nhượng tự do
- Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng
- Cổ phiếu quỹ

• Danh sách cổ đông lớn

Tên cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ/VDL (%)	Ghi chú
Lê Hà Giang	10.685.369	20,75	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang (LGG)	10.409.583	20,21	
TỔNG	21.084.952	40,96%	

› Diễn biến giá cổ phiếu 2021

Trong năm 2021, chỉ số VN-Index tăng trưởng 36% vào phiên giao dịch cuối cùng của năm (ngày 31/12), giá cổ phiếu LGL ghi nhận là 13.500 đồng/cổ phiếu, tăng trưởng 130% so với đầu năm. Ghi nhận trong năm, giá cổ phiếu của Long Giang Land đã có lúc rơi xuống 5.000 đồng/cổ phiếu, điều này đã phần nào phản ánh các thông tin tiêu cực, có ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Long Giang từ việc công ty đang trong giai đoạn điểm rơi của chu kỳ kinh doanh và việc phải giãn cách xã hội trên các tỉnh/thành phố lớn làm chậm tiến độ dự án của Công ty. Tuy vậy, nhờ lực đẩy của thị trường và quyết định sáng suốt của Ban Lãnh đạo khi nắm bắt được điều kiện thuận lợi đẩy mạnh công tác quan hệ nhà đầu tư nhằm tạo niềm tin cho các nhà đầu tư vào cổ phiếu của doanh nghiệp nên trong năm giá cổ phiếu đã phục hồi mạnh mẽ và đạt đỉnh năm tại giá 15.100 đồng/cổ phiếu với mức hồi phục 200%. Những yếu tố tích cực vào cuối năm 2021 là tiền đề cho sự tăng trưởng của cổ phiếu LGL trong năm 2022. Với những tín hiệu khởi sắc của thị trường bất động sản giai đoạn cuối năm 2021 và những hoạt động SXKD của Long Giang giai đoạn cuối năm đã dần phục hồi và đẩy nhanh tiến độ, chúng ta hoàn toàn có thể tin tưởng vào sự tăng trưởng bền vững của cổ phiếu LGL trong thời gian tới.

› Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Căn cứ Nghị quyết số 01/2020/NQ – ĐHĐCĐ TN ngày 27/06/2020 của Công ty, Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án chia cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ với tỷ lệ 10% tương đương (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ nhận được thêm 10 cổ phiếu mới). Hội đồng quản trị được ĐHĐCĐ ủy quyền triển khai đợt phát hành, ngày chốt danh sách cổ đông để phát hành cổ phiếu trả cổ tức, tuy nhiên trong năm 2020 giá và thanh khoản cổ phiếu của công ty không phù hợp để triển khai phát hành cổ phiếu nên Hội đồng quản trị đã Báo cáo và đề xuất kế hoạch triển khai tại ĐHĐCĐ thường niên 2021.

Ngày 22/10/2021, Hội đồng quản trị đã họp và ban hành Nghị quyết về việc triển khai phương án chi cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2019 của Công ty. Tuy nhiên, Ủy ban chứng khoán Nhà nước xét thấy báo cáo phát hành chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định pháp luật vì báo cáo phát hành chưa có căn cứ để xác định đủ nguồn vốn trả cổ tức theo quy định. Sau khi kiểm tra và xem xét, Hội đồng quản trị sẽ đề xuất trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 thông qua về việc chi cổ tức trong năm 2022 đảm bảo quy định của pháp luật.

› Giao dịch cổ phiếu quỹ

Số lượng cổ phiếu quỹ đến 31/12/2021: **2.900 cổ phiếu**

Trong năm 2021 không có giao dịch cổ phiếu quỹ.



CHƯƠNG 3

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

- 102 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- 104 Tình hình tài chính
- 106 Tình hình công nợ và khả năng thanh toán
- 108 Báo cáo công tác phát triển dự án
- 109 Báo cáo công tác quản lý dự án
- 110 Báo cáo công tác kinh doanh
- 111 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 112 Hoạt động của Công ty con, Công ty liên kết
- 116 Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022



Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

› Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2017 - 2021

(Đơn vị: tỷ đồng)

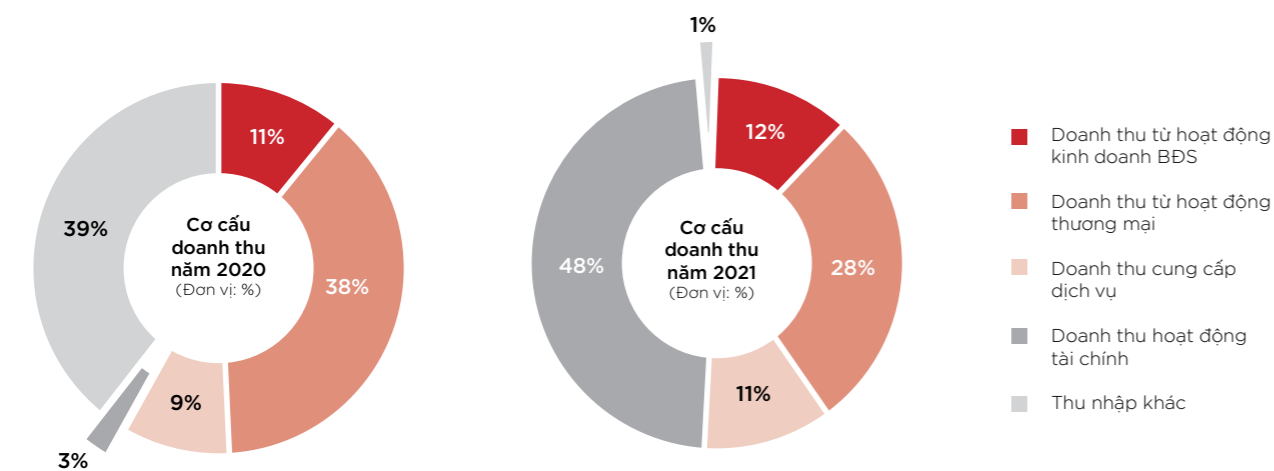
Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Doanh thu thuần	856	1.173	1.284	171	125
LN trước thuế	125	150	78	19	13
LNST	94	114	69	4	4,6

Trong 3 năm từ 2017 - 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, chủ yếu đến từ việc bán căn hộ 02 dự án Rivera Park Sài Gòn và Rivera Park Hà Nội.

Năm 2020 và 2021, do chịu tác động kép của của dịch bệnh Covid-19 và những khó khăn của thị trường bất động sản; doanh thu và lợi nhuận của Công ty đã sụt giảm đáng kể.

Tuy nhiên, lợi nhuận và biên lợi nhuận trên doanh thu năm 2021 đã có sự cải thiện so với năm 2020, cho thấy sự nỗ lực của doanh nghiệp trong bối cảnh khó khăn nhất của nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng.

› Cơ cấu doanh thu năm 2020 và 2021 theo BCTC hợp nhất



Tập trung vào phát triển và kinh doanh các dự án bất động sản mang thương hiệu Rivera vẫn là chiến lược xuyên suốt trong hoạt động của Long Giang Land. Trong giai đoạn khó khăn, song song với việc nỗ lực hoàn thành các thủ tục pháp lý để có thể khởi công các dự án mới cũng như đẩy mạnh hoạt động M&A để phát triển quỹ đất, Công ty đã chủ động tìm kiếm thêm các nguồn doanh thu mới để tối ưu hiệu quả hoạt động SXKD, cải thiện doanh thu và lợi nhuận.

Trong năm 2021, doanh thu từ hoạt động thương mại chiếm 30% tổng doanh thu và thu nhập khác. Công ty đã rà soát, cơ cấu lại danh mục đầu tư và chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con, công ty liên kết. Từ đó ghi nhận khoản doanh thu tài chính lớn chiếm đến hơn 50% tổng doanh thu và thu nhập khác. Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản và doanh thu cung cấp dịch vụ được giữ ổn định so với năm 2020.

› Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2021 so với kế hoạch năm

(Đơn vị: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	% Hoàn thành kế hoạch năm
Doanh thu thuần	600	125	21%
Lợi nhuận sau thuế	50	4,6	9%
Vốn điều lệ	565	515	91%

Trong năm 2021, tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, doanh thu tài chính và thu nhập khác của Công ty đạt 125 tỷ đồng, hoàn thành 21% kế hoạch SXKD đề ra. Lợi nhuận sau thuế tương ứng đạt 4,6 tỷ đồng và hoàn thành 9% kế hoạch năm.

Công ty cũng chưa hoàn thành việc tăng vốn điều lệ lên 565 tỷ đồng theo kế hoạch.

› Công ty chưa hoàn thành các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận và vốn điều lệ theo kế hoạch SXKD đã đề ra do các nguyên nhân sau

Về chỉ tiêu doanh thu:

- Công ty chưa hoàn thành các thủ tục quyết toán lô C dự án Thành Thái (Rivera Park Sài Gòn) với UBND Quận 10 để được nhận thanh toán cũng như có thể hạch toán doanh thu với số tiền ước tính khoảng 300 tỷ đồng.
- Các thủ tục pháp lý để khởi công dự án mới trong năm 2021 hoàn thành chậm so với kế hoạch, do đó Công ty chưa có nguồn doanh thu từ việc bán các căn hộ mới.

Về chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế:

- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động thương mại và cung cấp dịch vụ đều có biên lợi nhuận thấp.
- Lợi nhuận trong năm chủ yếu là lợi nhuận tài chính đến từ việc Công ty cơ cấu lại danh mục đầu tư thông qua việc chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con, công ty liên kết.

Về chỉ tiêu vốn điều lệ:

- Năm 2021, công ty chưa hoàn thành chia cổ tức bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 565 tỷ do chưa được Ủy ban chứng khoán chấp thuận.

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

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

Tình hình tài chính

› Tình hình tăng vốn điều lệ:

Năm 2021, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Giám đốc tìm hiểu và lập phương án để tiến hành triển khai phát hành cổ phiếu để chi cổ tức năm 2019. Tuy nhiên, do phương án này của Long Giang Land chưa được Ủy ban chứng khoán nhà nước chấp thuận nên thủ tục này sẽ được xem xét triển khai trong năm 2022 sau khi có đủ điều kiện để thực hiện.

› Tình hình tài sản (theo BCTC hợp nhất)

• Tổng quan tình hình tài sản năm 2021 so với năm 2020

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2020		Tăng/ giảm 2021/2020	
		Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Giá trị (tỷ đồng)	%
A	Tổng tài sản	1.696	100%	1.811	100%	-115	-6%
I	Tài sản ngắn hạn	1.101	65%	1.104	61%	-3	0%
II	Tài sản dài hạn	595	35%	708	39%	-113	-16%
B	Tổng nguồn vốn	1.696	100%	1.811	100%	-115	-6%
I	Nợ phải trả	951	56%	1.055	58%	-104	-10%
1	Nợ ngắn hạn	896	53%	891	49%	5	1%
2	Nợ dài hạn	55	3%	163	9%	-108	-66%
II	Nguồn vốn chủ sở hữu	745	44%	753	42%	-8	-1%

- Tổng tài sản của công ty tính đến 31/12/2021 đạt 1.696 tỷ đồng, giảm hơn 100 tỷ so với năm 2020 tương ứng mức giảm khoảng 6%. Trong đó:

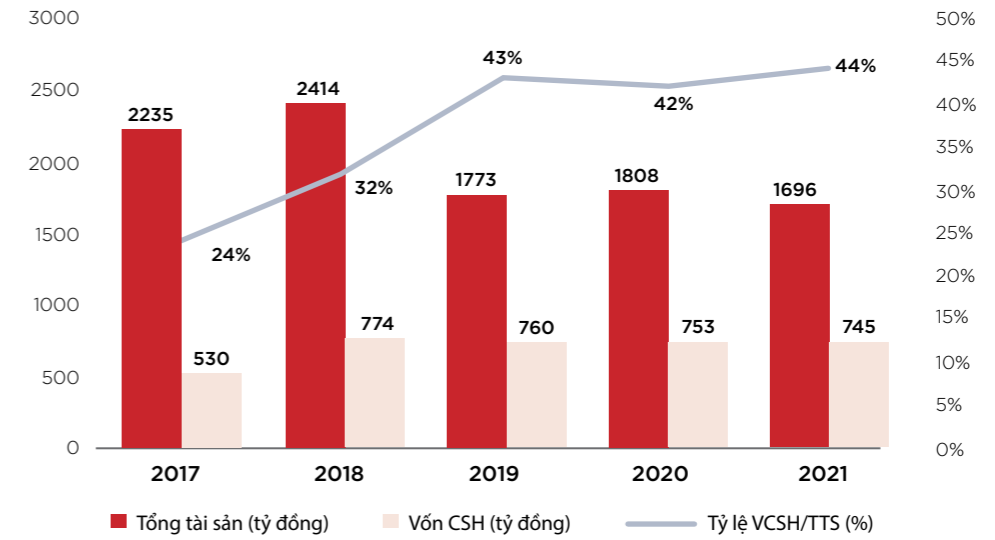
- Tài sản ngắn hạn không có sự biến động đáng kể và chiếm 65% tổng tài sản.
- Tài sản dài hạn giảm 16% tương ứng 113 tỷ, cũng là nguyên nhân chính khiến tổng tài sản biến động so với năm 2020. Tài sản dài hạn chiếm 35% tổng tài sản.

- Việc tài sản dài hạn giảm 113 tỷ chủ yếu đến từ việc công ty đã chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con, công ty liên kết, các khoản đầu tư góp vốn. Do đó làm giảm số đầu tư tài chính dài hạn.

- Vốn chủ sở hữu không có nhiều biến động so với năm 2020.

- Nợ phải trả giảm 104 tỷ chủ yếu đến từ việc công ty đã thanh toán các khoản nợ ngắn hạn đến hạn, từ đó giảm tổng nợ phải trả.

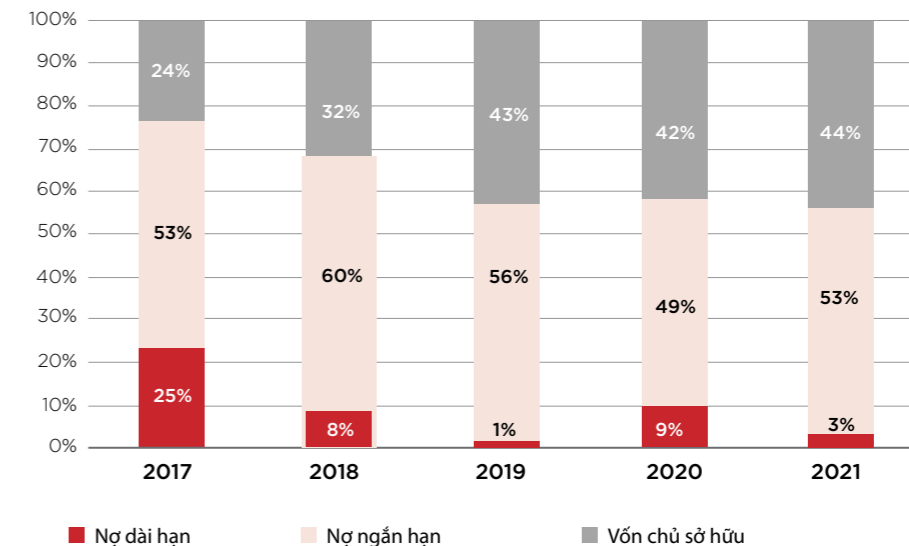
• Tổng hợp cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2017 - 2021 (theo BCTC hợp nhất)



Sau khi hoàn thành bàn giao dự án Rivera Park Hà Nội năm 2018, trong 3 năm 2019 – 2021, tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của Công ty được giữ ở mức ổn định, không có sự biến động đột biến.

Dự kiến trong năm 2022, trong trường hợp được ĐHCĐ chấp thuận, Công ty sẽ tiến hành tăng vốn điều lệ lên khoảng 820 tỷ đồng. Đồng thời, công ty sẽ khởi công các dự án mới, từ đó chỉ tiêu tổng tài sản và vốn chủ sở hữu cũng sẽ tăng tương ứng.

• Tổng hợp cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2017 - 2021 (theo BCTC hợp nhất)



Cơ cấu nguồn vốn 3 năm gần nhất (2019 – 2021) của Công ty không có nhiều thay đổi. Tỷ lệ Nợ phải trả và Nguồn vốn chủ sở hữu trong cơ cấu Tổng nguồn vốn tương đối cân bằng.

Trong năm 2021 cơ cấu nợ phải trả của Long Giang Land không thay đổi nhiều so với năm 2020, nợ ngắn hạn giảm do công ty thanh toán các khoản nợ đến hạn. Vốn chủ sở hữu cũng không có sự biến động đáng kể.

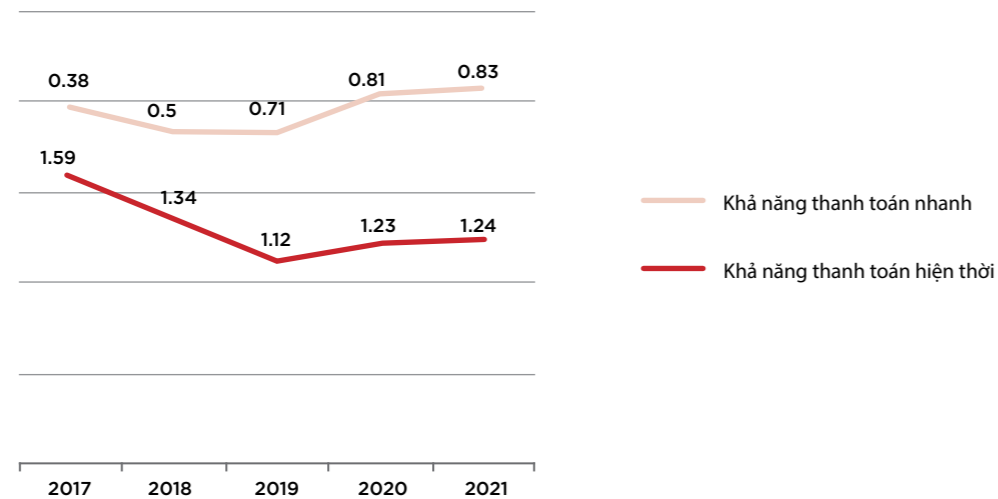
Tình hình công nợ và khả năng thanh toán

› Tình hình công nợ theo BCTC hợp nhất

Chỉ số	Năm 2020	Năm 2021
Nợ phải trả/ Tổng tài sản	58%	56%
Nợ phải trả/ Nguồn vốn chủ sở hữu	138%	127%
Vay ngắn hạn và dài hạn/ Tổng tài sản	18%	15%
Vay ngắn hạn và dài hạn/ Nguồn vốn chủ sở hữu	43%	34%

- Hệ số Nợ phải trả/Tổng tài sản và Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu có tỷ lệ lần lượt là 56% và 127% - tương ứng mức giảm 2% và 11% so với năm 2020. Nguyên nhân chủ yếu do vốn chủ sở hữu không có biến động mạnh nhưng nợ phải trả giảm 104 tỷ đồng, khiến cho tỷ lệ Nợ phải trả/Tổng tài sản và Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu cũng giảm tương ứng.
- Tỷ lệ Vay ngắn hạn và dài hạn/Tổng tài sản là 15% so với mức 18% của năm 2019 – giảm 3% và thấp hơn mức chung của các doanh nghiệp cùng ngành.
- Bên cạnh đó, tỷ lệ Vay ngắn hạn và dài hạn /Vốn chủ sở hữu giảm từ mức 43% năm 2019 xuống còn 34%, cho thấy công ty đã có cơ cấu tài chính an toàn và hợp lý hơn.

› Khả năng thanh toán theo BCTC hợp nhất



Nhìn chung, các chỉ số thể hiện khả năng thanh toán của Long Giang Land trong 3 năm 2019 – 2021 không thay đổi nhiều và được giữ ở ngưỡng tương đối an toàn.

Năm 2021, khả năng thanh toán hiện thời và khả năng thanh toán nhanh đều được cải thiện nhẹ, thể hiện sự nỗ lực của Công ty trong việc giữ cân tài chính ở mức hợp lý trong giai đoạn khó khăn.

› Khả năng sinh lời theo BCTC hợp nhất

STT		Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
1	Biên lợi nhuận ròng	10,92%	9,75%	5,35%	2,36%	3,68%
2	ROA	4,61%	4,92%	3,28%	0,23%	0,27%
3	ROE - Hợp nhất	21,21%	17,54%	8,96%	0,53%	0,62%

Nhìn chung, so với năm 2020, các chỉ tiêu thể hiện khả năng sinh lời của Công ty đã có sự thay đổi tích cực. Các chỉ tiêu biên lợi nhuận ròng, ROA và ROE đều có sự cải thiện nhẹ.

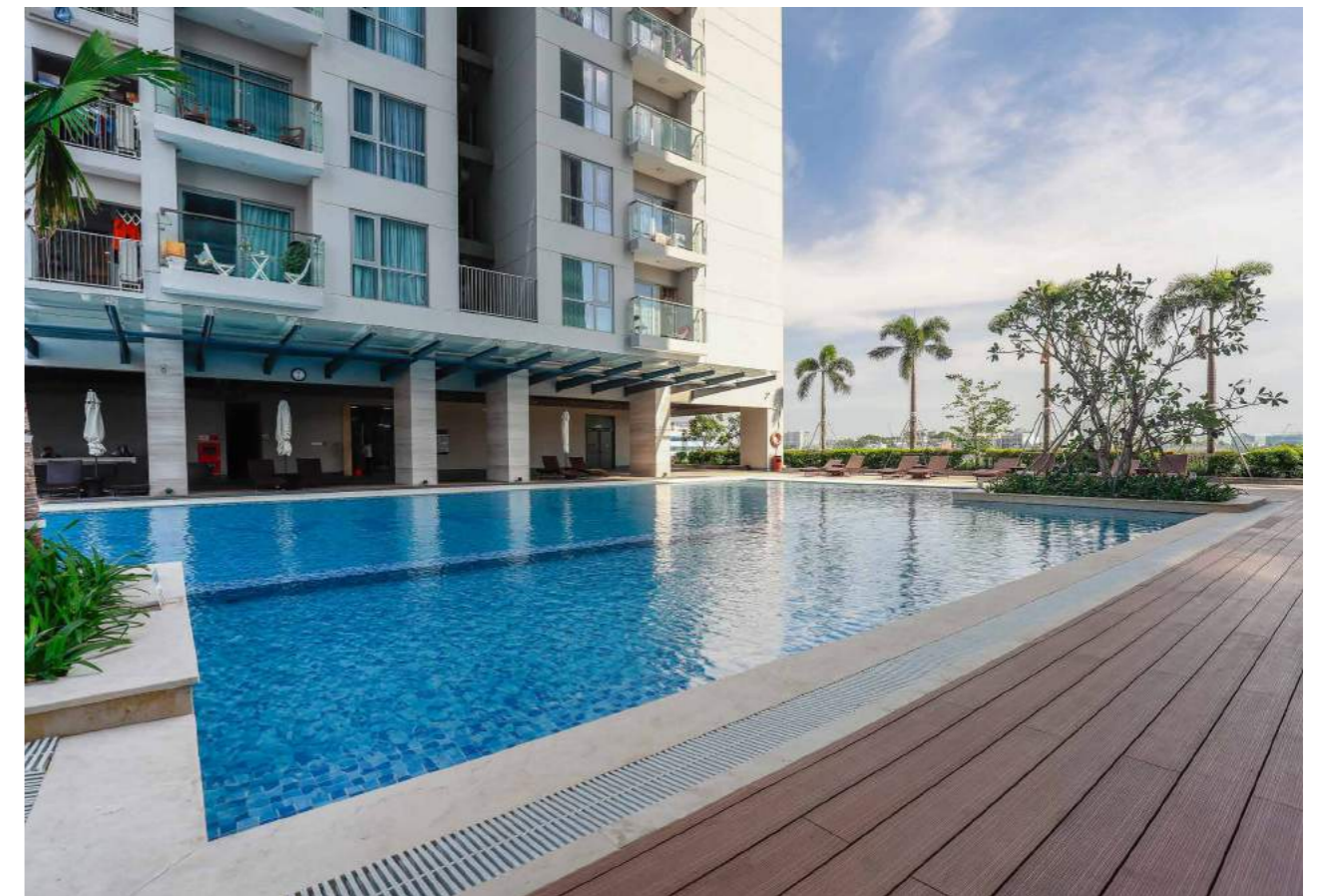
Biên lợi nhuận ròng tăng hơn 1,5 lần và đạt 3,68%

Hệ số lợi nhuận trên tổng tài sản tăng hơn nhẹ 0,04% và đạt mức 0,27%.

Hệ số lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu hợp nhất cũng tăng nhẹ 0,09% và đạt mức 0,62%.

Xét về giá trị, các hệ số trên vẫn ở mức khiêm tốn nhưng đã cho thấy tình hình SXKD khả quan hơn và cố gắng của Công ty trong thời kỳ khó khăn.

Năm 2022, với kế hoạch khởi công các dự án mới mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận lớn, Long Giang Land kỳ vọng sẽ cải thiện năng lực tài chính cũng hiệu quả hoạt động để gia tăng khả năng sinh lời trong hoạt động SXKD của Công ty.



Báo cáo công tác phát triển dự án



Năm 2021, mặc dù chịu ảnh hưởng lớn của dịch Covid-19 nhưng các dự án gối đầu của Long Giang Land đã có được một số bước tiến triển và tạo tiền đề có thể sớm khởi công, ra mắt thị trường trong năm 2022 và các năm tới đây.

Trong năm 2021, Long Giang Land đã nỗ lực, thúc đẩy tiến độ hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư đối với các dự án:

- Dự án Rivera Park Cần Thơ: khu đất thực hiện dự án có quy mô hơn 6.200 m² tại phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ. Dự án có Tổng mức đầu tư của dự án ước tính gần 550 tỷ đồng. Đến nay Dự án đã hoàn thành quyết định cho phép điều chỉnh thời hạn thực hiện dự án đầu tư, đã cơ bản hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng; đang triển khai công tác hoàn thiện thủ tục giao đất, đang triển khai công tác lập, thẩm tra, thẩm định hồ sơ thiết kế của dự án.
- Dự án Rivera Park Mũi Né: khu đất thực hiện dự án có quy mô hơn 11,6 ha tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Đến nay Dự án đã hoàn thành văn bản phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quyết định cho phép điều chỉnh thời hạn thực hiện dự án đầu tư; đang triển khai công tác lập, thẩm tra, thẩm định hồ sơ thiết kế quy hoạch tỷ lệ 1/500 của dự án, hoàn thiện thủ tục đất...
- Dự án Hạ Long với tên thương mại dự kiến là Rivera Premier Hạ Long: khu đất thực hiện dự án có quy mô gần 12.000m² đất tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long. Dự án có tổng mức đầu tư dự kiến trên 2.600 tỷ đồng. Dự án đã hoàn thành văn bản phê duyệt hồ sơ thiết kế quy hoạch tỷ lệ 1/500 của dự án; đang thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư theo quy định.
- Dự án Kim Bôi: Trong năm 2021, Công ty cũng đã xúc tiến các thủ tục tài trợ lập quy hoạch và đề xuất đầu tư một dự án mới tại huyện Kim Bôi – tỉnh Hòa Bình với quy mô khoảng 200 ha. Hiện nay khu vực dự án đang được triển khai lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000.

Báo cáo công tác quản lý dự án



- Mặc dù chưa hoàn thành toàn bộ thủ tục nghiệm thu, thanh quyết toán Lô C Dự án Thành Thái nhưng trong năm 2021 công ty cũng đã hoàn thành một số thủ tục quan trọng tạo tiền đề để có thể thu hồi dứt điểm khoảng 300 tỷ công nợ Lô C dự án Thành Thái trong năm 2022: Xác nhận giá trị hoàn thành Lô C với UBND quận 10, thẩm tra hồ sơ quyết toán Lô C tại Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh.
- Công ty đã hoàn thành việc xây dựng hệ thống tài liệu quản lý dự án theo hướng chuyên nghiệp trên cơ sở rút kinh nghiệm công tác quản lý 02 dự án đã hoàn thành là dự án Rivera Park Hà Nội và dự án Rivera Park Sài Gòn.
- Để cải thiện và nâng cấp chất lượng công tác quản lý các dự án đầu tư mới, Công ty đã rà soát và cải thiện chất lượng các đơn vị tư vấn, các nhà thầu, nhà cung cấp cho các dự án mới của công ty.
- Công ty đã hoàn thành toàn bộ các công tác chuẩn bị để triển khai khởi công dự án Rivera Park Cần Thơ trong năm 2022.

Báo cáo công tác kinh doanh



- Năm 2021, Công ty đã tập trung hoàn thành việc tổng kết công tác kinh doanh đối với 2 dự án đã hoàn thành là Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn.
- Trên cơ sở phát huy những kết quả đạt được cũng như chỉ ra các tồn tại trong công tác kinh doanh 2 dự án trên, công ty đã hoàn thành việc xây dựng kế hoạch kinh doanh các dự án mới một cách bài bản với tính khả thi cao.
- Công ty đã hoàn thành cấp 90% Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các căn hộ dự án Rivera Park Hà Nội và nỗ lực làm việc với UBND thành phố Hồ Chí Minh và các Sở ngành để có thể hoàn thành chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các căn hộ dự án Rivera Park Sài Gòn.
- Công ty đã duy trì việc khảo sát thị trường định kỳ tại các địa phương có dự án đầu tư để cập nhật kịp thời các thông tin thị trường phục vụ việc hoạch định kế hoạch kinh doanh phù hợp với tình hình thị trường.

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

› Cải tiến hệ thống văn bản quản lý và phương thức quản lý điều hành của công ty cho phù hợp với tình hình thực tế

- Năm 2021, Công ty đã tập trung hoàn thiện hệ thống văn bản quản lý và đã ban hành Quy chế quản trị nội bộ của Công ty và các đơn vị phiên bản 2021 bao gồm: Mô tả, quy trình, tiêu chuẩn, biểu mẫu, hướng dẫn.
- Ban Lãnh đạo công ty đã tập trung cải tiến chất lượng các kế hoạch của công ty, đơn vị và cải thiện hiệu quả việc tổ chức triển khai thực hiện kế hoạch.
- Vai trò và trách nhiệm cá nhân của cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý công ty đã được đề cao và cải thiện một bước trong năm vừa qua.



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

- Công ty đã có nhiều nỗ lực để duy trì thu nhập thường xuyên cho CBNV công ty trong bối cảnh hoạt động SXKD của công ty gặp nhiều khó khăn.
- Công ty cũng đã duy trì một số chế độ phúc lợi cho người lao động trong giai đoạn khó khăn.
- Công ty đã duy trì thường xuyên các hoạt động sinh hoạt tập thể để tăng cường gắn kết và nâng cao tinh thần làm việc cho CBNV.
- Để cải thiện môi trường làm việc của công ty, công ty tiếp tục triển khai đưa Văn hóa doanh nghiệp Long Giang vào hoạt động hàng ngày của công ty.
- Trong bối cảnh dịch bệnh Covid-19 bùng phát mạnh mẽ, công ty đã hỗ trợ kịp thời các CBNV và gia đình khi bị nhiễm bệnh.

Hoạt động của công ty con – công ty liên kết

› Nhóm Công ty hoạt động trong lĩnh vực Đầu tư Bất động sản

Công ty CP TMDV Nghĩa Đô:

Công ty con của Long Giang Land



- Công ty CP TMDV Nghĩa Đô đang là chủ sở hữu khu đất rộng hơn 5.400 m² tại số 1 phố Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội và dự kiến sẽ phát triển dự án Rivera Park Nghĩa Đô.
- Song song với việc triển khai các thủ tục pháp lý đầu tư, công ty đang duy trì hoạt động cho thuê mặt bằng, mang lại doanh thu và lợi nhuận ổn định. Doanh thu hàng năm của công ty khoảng 6 tỷ đồng, cổ tức hàng năm khoảng 7 - 10%.
- Dự kiến năm 2022, công ty sẽ hoàn thành phê duyệt chủ trương và thực hiện lập, trình duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tạo tiền đề để tiếp tục thực hiện các thủ tục đầu tư theo quy định.

Công ty CP Minh Phát:

Công ty con của Long Giang Land



- Công ty Cổ phần Minh Phát là đơn vị có quyền sử dụng lô đất có chức năng xây khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng rộng hơn 11,6 ha 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 2022, công ty sẽ hoàn thành phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500 của dự án và hoàn thiện các thủ tục pháp lý khác, đủ điều kiện để khởi công vào quý 1 năm 2023.

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 m² tại phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.
- Năm 2021, Công ty đã chuyển nhượng 51% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May thêu Việt Hưng nhằm mục đích cơ cấu các khoản đầu tư tài chính.

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long:

Công ty liên kết của Long Giang Land



- Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long đang là chủ đầu tư dự án với quy mô gần 12.000m² tọa lạc tại đường bao biển Lán Bè, phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long.
- Công ty đã hoàn thành trình phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc của Dự án.
- Công ty dự kiến sẽ hoàn thành việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (điều chỉnh) của toàn bộ dự án trong năm 2022.



› 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 đến 90% diện tích thương mại – văn phòng tại 3 tòa nhà. Doanh thu hợp nhất năm 2021 của công ty đạt 440 tỷ đồng và lợi nhuận hợp nhất đạt gần 7 tỷ đồng.

Năm 2021, hoạt động SXKD của Công ty bị ảnh hưởng rất mạnh bởi bệnh dịch và các tác động tiêu cực của nền kinh tế. Tuy nhiên Công ty vẫn đã cố gắng để có thể gia tăng diện tích cho thuê tại các tòa nhà cũng như chia sẻ, hỗ trợ cho khách thuê trong giai đoạn khó khăn chung.

Dự kiến năm 2022, 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, 100% diện tích thương mại – văn phòng tòa nhà Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn. Rivera Invest cũng sẽ là đối tác hợp tác đầu tư và khai thác diện tích bất động sản thương mại và du lịch tại các dự án mang thương hiệu Rivera mà Long Giang Land sẽ triển khai.

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



Công ty CP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes được thành lập ngày 28/11/2017, hướng đến mục tiêu trở thành một doanh nghiệp quản lý bất động sản có uy tín hàng đầu Việt Nam.

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

Năm 2021, doanh thu của Rivera Homes đạt hơn 78 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt gần 1,5 tỷ đồng. Công ty luôn duy trì việc đầu tư để nâng cấp chất lượng công tác quản lý vận hành, tích cực triển khai công tác chuẩn bị để có thể gia hạn/ ký lại hợp đồng quản lý các tòa nhà hiện tại và tìm kiếm, tham gia đấu thầu quản lý vận hành các tòa nhà chung cư có quy mô từ 500 căn hộ tại thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

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

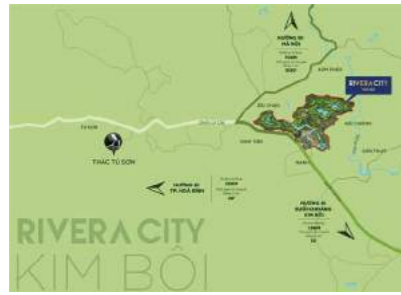


Long Giang E&C được phát triển theo định hướng là một trong những doanh nghiệp tổng thầu xây dựng (D&B) có uy tín hàng đầu Việt Nam.

Trong năm 2021, Long Giang Land đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần tại Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang nhằm mục đích cơ cấu các khoản đầu tư tài chính.

Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022

› Các mục tiêu chính của Kế hoạch SXKD công ty trong năm 2022



• Công tác Phát triển dự án

- Hoàn thành các thủ tục pháp lý để khởi công dự án Riviera Park Cần Thơ trong Quý 4/2022.
- Hoàn thành việc phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500 và quyết định giao đất của dự án Riviera Park Mũi Né trong Quý 4/2022.
- Hoàn thành việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Hạ Long (tên thương mại dự kiến Riviera Premier Hạ Long), cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (điều chỉnh) của toàn bộ dự án trong năm 2022.
- Hoàn thành thủ tục để phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 dự án Kim Bôi - Hoà Bình.
- Hoàn thành thủ tục để xuất và chấp thuận chủ trương đầu tư 01 dự án mới tại Phía Bắc.



• Công tác Quản lý dự án

- Tổ chức khởi công dự án Riviera Park Cần Thơ trong Quý 4/2022. Hoàn thành thi công nhà mẫu phòng bán hàng và hạng mục phần móng của dự án.
- Lựa chọn các đơn vị tư vấn nước ngoài có uy tín và hoàn thành lập hồ sơ thiết kế ý tưởng hạng mục quy hoạch 1/500 và quy hoạch sân golf của dự án Kim Bôi.
- Tổ chức việc kiểm soát tiến độ và chất lượng các dự án đầu tư mới của công ty theo đúng hệ thống tài liệu Quản lý dự án đã ban hành và kế hoạch đã được phê duyệt.



• Công tác Kinh doanh

- Hoàn thành công tác chuẩn bị kinh doanh cho dự án Riviera Park Cần Thơ, tổ chức lễ ra mắt dự án và khai trương nhà mẫu phòng bán hàng của dự án.
- Hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 100% các căn hộ dự án Riviera Park Hà Nội. Hoàn thành chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các căn hộ tại dự án Riviera Park Sài Gòn.
- Triển khai kiểm soát công tác quản lý kinh dự án Riviera Park Cần Thơ theo đúng hợp đồng đã ký với đơn vị tư vấn quản lý kinh doanh.



• Công tác tài chính

- Hoàn thành việc thu hồi 300 tỷ giá trị công nợ tồn đọng tại Lô C dự án Thành Thái (Riviera Park Sài Gòn).
- Trong trường hợp được ĐHĐCĐ và các cơ quan quản lý nhà nước chấp thuận, tổ chức triển khai thủ tục để hoàn thành việc tăng vốn điều lệ công ty lên khoảng 820 tỷ đồng.
- Duy trì và phát triển công tác quan hệ nhà đầu tư – IR để tạo thanh khoản tốt và duy trì giá cổ phiếu của công ty ở mức hợp lý, khai thác lợi thế của một doanh nghiệp niêm yết;
- Triển khai quản lý tài chính công ty theo đúng Quy chế tài chính đã được ban hành;
- Duy trì và phát triển mối quan hệ tốt với các tổ chức tín dụng, định chế tài chính để đa dạng hóa nguồn tài chính, huy động đủ nguồn vốn để đáp ứng nhu cầu tài chính của công ty;
- rà soát lại danh mục đầu tư của công ty, xem xét chuyển nhượng một số khoản đầu tư và dự án đầu tư hiệu quả chưa cao.



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

- Tiếp tục nâng cao tính chủ động trong công tác quản lý điều hành của các cán bộ lãnh đạo và cán bộ quản lý công ty.
- Triển khai việc áp dụng theo đúng Quy chế QTNB vào các hoạt động quản lý điều hành hàng ngày 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;
- Tiếp tục nâng cấp chất lượng nhân sự thông qua tuyển dụng các nhân sự là cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý có năng lực, kinh nghiệm và các cán bộ trẻ có năng lực;
- Tiếp tục cải thiện môi trường doanh nghiệp với việc nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của CBNV để giữ chân các nhân sự hiện có cũng như thu hút nguồn nhân lực có chất lượng cao về công ty.
- Tiếp tục việc triển khai đưa văn hóa doanh nghiệp Long Giang vào hoạt động hàng ngày, có đánh giá định kỳ hàng tháng.
- Hoàn thành đầu tư để ứng dụng công nghệ thông tin trong tất cả các lĩnh vực quản lý điều hành của công ty.

› Các chỉ tiêu chính của kế hoạch SXKD năm 2022

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Kết quả 2021		Kế hoạch 2022	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Doanh thu	109,8	124,8	600	650
Lợi nhuận sau thuế	5,6	8,8	60	70
Vốn điều lệ	515	515	820	820



• Giải trình cơ sở của Kế hoạch kinh doanh 2022:

Chỉ tiêu doanh thu:

- Năm 2022, dự kiến sẽ hoàn thành bán và bàn giao các căn hộ còn lại tại 2 dự án và bàn giao lô C dự án Thành Thái (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.
- Doanh thu hoạt động tài chính và doanh thu khác: khoảng 300 tỷ đồng đóng góp 50% kế hoạch doanh thu hợp nhất.

Đây là 2 nguồn thu chính trong kế hoạch doanh thu của Công ty năm 2022.

- Chỉ tiêu lợi nhuận:

Chỉ tiêu lợi nhuận được hợp nhất dựa trên chỉ tiêu kết quả kinh doanh công ty mẹ và các công ty con, công ty liên kết trên cơ sở tỷ lệ sở hữu hiện nay và kế hoạch M&A vào các công ty trong năm 2022. So với năm 2021, kế hoạch lợi nhuận hợp nhất và lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ dự kiến sẽ tăng đáng kể.



• Kế hoạch phân phối lợi nhuận:

Chỉ tiêu và tỷ lệ trích lập các quỹ, chi trả thù lao HĐQT và BKS, chia cổ tức năm 2022 dự kiến trình Đại Hội đồng Cổ đông của công ty như sau:

- Cổ tức 2021:** Thực hiện chi cổ tức bằng cổ phiếu theo phương án và tỷ lệ được ĐHCĐ phê duyệt.
- Thù lao HĐQT, BKS:** 1 tỷ đồng
- Trích các quỹ:** 0%



CHƯƠNG 4

Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Long Giang Land

122 Đánh giá công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2021

128 Định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2022





Đánh giá công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2021

Hoạt động của đa số các doanh nghiệp Việt Nam trong năm 2021 vừa qua đã bị ảnh hưởng nặng nề bởi dịch bệnh Covid-19, trong đó có các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Do tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp, trong một thời gian dài các thành phố lớn luôn phải áp dụng các biện pháp giãn cách xã hội, hạn chế đi lại trong chính thành phố và các tỉnh, thành phố khác. Điều này khiến các dự án đang thi công cũng phải dừng hoạt động để tránh lây nhiễm cộng đồng hoặc lây lan dịch bệnh. Ngoài ra, những dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư không thể triển khai vì việc liên hệ tới các cơ quan nhà nước có thẩm quyền gặp nhiều khó khăn, các cơ quan bị phân tán nhân lực để triển khai phương án chống dịch dẫn đến hồ sơ bị đình trệ kéo dài không được giải quyết.

Trong bối cảnh đó, kết quả hoạt động SXKD của Long Giang Land trong năm qua đạt thấp so với kế hoạch đề ra: Việc thu hồi công nợ tồn đọng tại Lô C dự án Thành Thái chưa hoàn thành; Công tác chuẩn bị đầu tư các dự án mới để có thể khởi công không đạt kế hoạch đề ra. Điều này gây ảnh hưởng lớn tới doanh thu và lợi nhuận của công

ty trong năm 2021. Để khắc phục phần nào những khó khăn của công ty, trong năm 2021 công ty đã thực hiện cơ cấu lại danh mục đầu tư và chuyển nhượng cổ phần mà công ty sở hữu tại một số công ty con, công ty liên kết nhằm bổ sung nguồn doanh thu và lợi nhuận cho công ty.

Cũng trong năm vừa qua, Hội đồng quản trị Công ty đã có sự nhận định chính xác tình hình diễn biến của dịch bệnh Covid-19 và những ảnh hưởng của nó đến tình hình kinh tế - xã hội cũng như tình hình thị trường bất động sản. Từ đó đã xác định mục tiêu chính trong năm là tiếp tục ứng phó có hiệu quả với diễn biến của dịch bệnh, tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý đầu tư, hoàn thiện hệ thống quản trị điều hành, nâng cấp chất lượng nhân sự và cải thiện năng lực tài chính để chuẩn bị khởi công các dự án mới khi điều kiện thuận lợi. Vì thế công ty đã duy trì được nguồn nhân lực trong giai đoạn dịch bệnh ảnh hưởng nghiêm trọng đến sức khỏe người dân, nỗ lực đạt được một số kết quả quan trọng trong hoạt động SXKD để đưa công ty vượt qua giai đoạn khó khăn và tạo tiền đề để công ty có thể phát triển mạnh trong giai đoạn tiếp theo.

› Đánh giá về kết quả sản xuất kinh doanh 2021

• Kết quả sản xuất kinh doanh công ty năm 2021 so với kế hoạch năm

Kết quả SXKD công ty mẹ

(Đơn vị: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	% Hoàn thành kế hoạch năm
Doanh thu	600	232	38,7%
Lợi nhuận sau thuế	60	12	20%
Vốn điều lệ	565	515	91%

Doanh thu hoàn thành 38,7% kế hoạch năm. Lợi nhuận sau thuế hoàn thành 20% kế hoạch năm - chưa đạt mức kỳ vọng và kế hoạch đề ra do ĐHCĐ đã thông qua.

Nguyên nhân

- Công ty chưa hoàn thành việc bàn giao lô C dự án Thành Thái - Rivera Park Sài Gòn cho UBND Quận 10 để được nhận thanh toán cũng như hạch toán doanh thu với số tiền ước tính khoảng 300 tỷ đồng.
- Các thủ tục pháp lý để khởi công dự án mới trong năm 2021 hoàn thành chậm so với kế hoạch, do đó Công ty chưa có nguồn doanh thu và lợi nhuận mới từ hoạt động kinh doanh bất động sản.
- Công ty chưa có phương án bổ sung các hoạt động SXKD khác để có thêm nguồn thu bổ sung ngoài nguồn thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản.
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động thương mại và cung cấp dịch vụ đều tương đối nhỏ do biên lợi nhuận thấp. Tuy nhiên, lợi nhuận năm 2021 có cải thiện so với năm 2020 do công ty đã thực hiện cơ cấu lại danh mục đầu tư thông qua việc chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con, công ty liên kết.

• So sánh lợi nhuận năm 2021 với các năm trước

(Đơn vị: tỷ đồng)

	2017	2018	2019	2020	2021
Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	125	150	78	19	13
Lợi nhuận hợp nhất sau thuế	94	114	69	4	4,6
Lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ	91	111	62	2	1,2

Do bối cảnh kinh tế khó khăn và hoạt động SXKD bị đình trệ, các chỉ tiêu kết quả về lợi nhuận năm 2021 của công ty tuy có tăng so với năm 2021 nhưng vẫn đạt thấp so với kế hoạch năm đề ra.

- Lợi nhuận hợp nhất sau thuế đạt **4,6 tỷ đồng**.
- Lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ đạt **1,2 tỷ đồng**.

› Đánh giá của HĐQT về việc thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm năm 2021

Công tác Phát triển dự án

Trong năm 2021 với rất nhiều khó khăn và thách thức, các hoạt động SXKD của công ty đã bị ảnh hưởng mạnh cùng với các doanh nghiệp nói chung và các doanh nghiệp bất động sản nói riêng. Vì vậy các chỉ tiêu kết quả SXKD của Long Giang Land chưa đạt kế hoạch năm đề ra. Tuy nhiên, Ban Giám đốc công ty đã rất nỗ lực để vượt qua được giai đoạn khó khăn vừa qua, bên cạnh đó cũng đã tiếp tục cải tiến hệ thống quản trị điều hành, chuẩn bị các điều kiện cho giai đoạn phát triển sắp tới của công ty.

Công ty còn gặp nhiều khó khăn khi triển khai các thủ tục pháp lý để có thể khởi công các dự án trong năm theo kế hoạch. Các dự án đầu tư mới của công ty đã không thể hoàn thành các thủ tục pháp lý để có thể khởi công trong năm 2021 theo kế hoạch đề ra. Tuy nhiên Ban Giám đốc công ty cũng đã nỗ lực để thúc đẩy tiến độ hoàn thành các thủ tục pháp lý của các dự án đầu tư, **cụ thể như sau:**

- Hoàn thành quyết định cho phép điều chỉnh thời hạn thực hiện dự án đầu tư, đã cơ bản hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng; đang triển khai công tác hoàn thiện thủ tục giao đất, đang triển khai công tác lập, thẩm tra, thẩm định hồ sơ thiết kế của dự án Rivera Park Cần Thơ.
- Triển khai công tác lập, thẩm tra, thẩm định hồ sơ thiết kế quy hoạch tỷ lệ 1/500 của dự án, hoàn thiện thủ tục đất... của dự án Rivera Park Mũi Né.
- Triển khai các thủ tục để được chấp thuận đầu tư Dự án Rivera Premier Hạ Long theo quy định.
- Xúc tiến các thủ tục tài trợ lập quy hoạch và đề xuất đầu tư một dự án mới tại huyện Kim Bôi – tỉnh Hòa Bình với quy mô khoảng 200 ha. Hiện nay khu vực dự án đang được triển khai lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000.

Công tác Quản lý dự án

Trong năm 2021, Công ty chưa khởi công được dự án đầu tư mới nào. Tuy nhiên Ban Giám đốc công ty cũng đã nỗ lực triển khai các công việc của lĩnh vực quản lý dự án để có thể quyết toán dứt điểm các dự án cũ và chuẩn bị điều kiện để khởi công các dự án mới, **cụ thể:**

- Mặc dù chưa hoàn thành toàn bộ thủ tục nghiệm thu, thanh quyết toán Lô C dự án Thành Thái nhưng trong năm 2021 công ty đã hoàn thành một số thủ tục quan trọng tạo tiền đề để có thể thu hồi dứt điểm khoảng 300 tỷ công nợ Lô C dự án Thành Thái trong năm 2022: Xác nhận giá trị hoàn thành Lô C với UBND quận 10, thẩm tra hồ sơ quyết toán Lô C tại Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh.
- Hoàn thành việc xây dựng hệ thống tài liệu quản lý dự án theo hướng chuyên nghiệp trên cơ sở rút kinh nghiệm công tác quản lý 02 dự án đã hoàn thành là dự án Rivera Park Hà Nội và dự án Rivera Park Sài Gòn.
- Để cải thiện và nâng cấp chất lượng công tác quản lý các dự án đầu tư mới, công ty đã rà soát và cải thiện chất lượng các đơn vị tư vấn, các nhà thầu, nhà cung cấp cho các dự án mới của công ty.
- Hoàn thành toàn bộ các công tác chuẩn bị để triển khai khởi công dự án Rivera Park Cần Thơ trong năm 2022.

Công tác Kinh doanh

Trong năm 2021 công ty chưa triển khai công tác kinh doanh sản phẩm của các dự án mới và chưa hoàn thành việc chấp thuận chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các căn hộ dự án Rivera Park Sài Gòn.

Tuy nhiên trong năm vừa qua Ban Giám đốc công ty cũng đã hoàn thành được một số công việc liên quan đến công tác chăm sóc khách hàng của các dự án đã hoàn thành và công tác chuẩn bị kinh doanh của các dự án mới, **cụ thể:**

- Hoàn thành việc tổng kết công tác kinh doanh đối với 2 dự án đã hoàn thành là Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn. Trên cơ sở đó, hoàn thành việc xây dựng kế hoạch kinh doanh các dự án mới một cách bài bản với tính khả thi cao.
- Hoàn thành cấp 90% Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các căn hộ dự án Rivera Park Hà Nội.
- Đã hoàn thành lập, phê duyệt và triển khai phương án kinh doanh dự án Rivera Park Cần Thơ. Công ty đã ký kết hợp đồng Quản lý kinh doanh với đối tác và tổ chức triển khai công tác chuẩn bị kinh doanh để có thể triển khai bán hàng trong năm 2022.

Công tác Tài chính

Trong năm 2021 vừa qua công ty vẫn chưa hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 515 tỷ lên 565 tỷ theo kế hoạch do chưa được Ủy ban chứng khoán chấp thuận hồ sơ chi cổ tức bằng cổ phiếu. Tình hình tài chính công ty tiếp tục gặp nhiều khó khăn do thiếu nguồn thu của các dự án mới và chưa thu hồi được công nợ tồn đọng tại các dự án cũ.

Tuy nhiên, trong bối cảnh khó khăn nêu trên, Ban Giám đốc công ty đã nỗ lực và đạt được một số kết quả trong công tác tài chính công ty, **cụ thể:**

- Đã nỗ lực huy động đủ nguồn vốn để đáp ứng nhu cầu tài chính của Công ty trong bối cảnh chưa có nguồn thu của các dự án, giữ được uy tín với các đối tác tài chính và khách hàng của Công ty thông qua việc trả nợ đúng hạn gốc, lãi vay...
- Đã hoàn thành ban hành Quy chế tài chính phiên bản năm 2021 giúp Công ty quản trị tốt dòng tiền, quản lý doanh thu chi phí một cách hợp lý.
- Tận dụng điều kiện thuận lợi do sự tăng trưởng của thị trường chứng khoán, công ty đã triển khai có hiệu quả công tác quan hệ nhà đầu tư – IR. Vì vậy, trong năm 2021 giá cổ phiếu LGL của công ty đã phục hồi mạnh mẽ và đạt mức giá tại ngày 31/12/2021 là 13.000/cổ phiếu với thanh khoản bình quân tháng 12/2021 là 1.000.000 cổ/phiên.

Công tác Nhân sự và quản trị điều hành

Trong năm vừa qua thu nhập của CBNV công ty đã bị ảnh hưởng do tình hình khó khăn trong hoạt động SXKD của công ty. Những khó khăn trong hoạt động SXKD của công ty cũng đã ảnh hưởng đến việc thu hút nguồn nhân sự mới có chất lượng cao cho công ty, đặc biệt là các cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý có kinh nghiệm và năng lực.

Trong bối cảnh đó Ban Giám đốc công ty cũng có nhiều nỗ lực, đã đạt được một số kết quả trong công tác nhân sự và quản trị điều hành, **cụ thể:**

- Đã duy trì công ăn việc làm cho 100% CBNV công ty trong bối cảnh khó khăn do dịch bệnh Covid-19 và hoạt động SXKD của công ty.
- Đã hoàn thiện việc cải tiến hệ thống văn bản quản lý và phương thức quản lý điều hành của công ty cho phù hợp với tình hình thực tế.
- Đã tiếp tục nâng cấp chất lượng nhân sự thông qua việc tổ chức thường xuyên các khóa đào tạo nội bộ định kỳ hàng tháng cho cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý và cán bộ nhân viên.
- Đã nỗ lực duy trì đầy đủ các chế độ phúc lợi cho CBNV phù hợp giai đoạn khó khăn của công ty. Trong giai đoạn dịch bệnh bùng phát, công ty đã hỗ trợ kịp thời tới các CBNV và gia đình khi bị nhiễm bệnh.



› Công tác giám sát hoạt động của Ban Giám đốc

Căn cứ Điều lệ công ty, Hội đồng quản trị thực hiện giám sát Ban Giám đốc và các bộ phận quản lý khác trong điều hành công việc của Công ty tiếp tục được chú trọng thực hiện mạnh mẽ. Công tác giám sát tuân thủ các chỉ đạo của HĐQT được chú trọng để đảm bảo tất cả các chỉ đạo được thực hiện phù hợp các nội dung Nghị Quyết ĐHCĐ thường niên năm 2021 và các Nghị quyết của Hội đồng quản trị đã ban hành trong năm 2021 đúng tiến độ, chặt chẽ, thường xuyên và rõ trách nhiệm.

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

Các nội dung giám sát

- Giám sát quá trình lập kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021, hàng quý, hàng tháng và việc triển khai kế hoạch được phê duyệt.
- Triển khai việc rà soát các hoạt động quản trị của doanh nghiệp nhằm kiểm soát có hiệu quả các rủi ro trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.
- Giám sát hoạt động quản trị tại các công ty con, công ty liên kết thông qua việc quản lý các nhân sự được công ty cử làm đại diện phần vốn góp và tham gia Ban Điều hành các công ty.
- Giám sát quá trình góp vốn và M&A trong lĩnh vực bất động sản của công ty.
- Giám sát việc chuẩn bị thủ tục để triển khai chi trả cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu.
- Giám sát việc công ty chấp hành đúng các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định của Bộ Tài chính; Ủy ban chứng khoán nhà nước về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
- Giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật trong hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo lợi ích của cổ đông cũng như lợi ích của người lao động trong công ty.

Kết quả giám sát

Trong năm 2021, HĐQT công ty đã ban hành các nghị quyết và quyết định liên quan đến kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty. Theo đó, Ban Giám đốc đã thực hiện, tuân thủ theo đúng chức năng nhiệm vụ và chỉ đạo của HĐQT. Ban Giám đốc đã chủ động, trực tiếp thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và đã nghiêm túc xây dựng, triển khai nhiệm vụ cụ thể trong từng vấn đề. Tuy kết quả hoạt động SXKD chưa đạt chỉ tiêu kế hoạch của Công ty nhưng Ban Giám đốc đã có nhiều cố gắng nhằm khắc phục khó khăn, thực hành tiết kiệm trong giai đoạn vừa qua.

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

Dù bị ảnh hưởng nhiều bởi các tác động của nền kinh tế, của dịch bệnh nhưng Ban Giám đốc đã chuẩn bị và thích ứng với tình hình khó khăn để giúp Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn. Trong năm, Ban Giám đốc đã định kỳ thông qua HĐQT các kế hoạch, kịp thời có các phương án và đề xuất tới Hội đồng quản trị nhằm điều chỉnh kế hoạch phù hợp với thực tế.

Ban Giám đốc công ty đã chỉ đạo và điều hành hoạt động của các đơn vị theo đúng Quy chế và kế hoạch đề ra. Các Nghị quyết và chỉ đạo của HĐQT đã được Ban Giám đốc xác định là nhiệm vụ trọng tâm, cấp bách để tập trung, chú trọng thực hiện.

Ban Giám đốc đã chấp hành đúng các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và 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 2022



› Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh

Hội đồng quản trị công ty sẽ tập trung chỉ đạo Ban Giám đốc công ty triển khai thực hiện kế hoạch hoạt động SXKD năm 2022 được ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 thông qua, cụ thể như sau:

- Xây dựng và triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 phù hợp với tình hình kinh tế xã hội và tình hình cụ thể của Công ty.
- Hoàn thành thủ tục để thanh toán được 300 tỷ giá trị Lô C dự án Thành Thái từ Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.
- Hoàn thành các thủ tục pháp lý để khởi công dự án Rivera Park Cần Thơ trong Quý IV/2022; Hoàn thành việc phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500 và quyết định giao đất của dự án Rivera Park Mũi Né trong Quý IV/2022. Việc này sẽ tạo ra nguồn doanh thu và lợi nhuận của công ty trong giai đoạn 2022 – 2025.
- Hoàn thành việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Hạ Long (tên thương mại dự kiến Rivera Premier Hạ Long), cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (điều chỉnh) của toàn bộ dự án trong năm 2022.
- Hoàn thành thủ tục để phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 dự án Kim Bôi - Hoà Bình và các thủ tục để có thể lựa chọn nhà đầu tư cho dự án.
- Hoàn thành công tác chuẩn bị để khởi công, triển khai thi công phần móng và triển khai công tác kinh doanh của dự án Rivera Park Cần Thơ.

› Đối với công tác quản trị nội bộ doanh nghiệp

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

- Tiếp tục nâng cao tính chủ động trong công tác quản lý điều hành của các cán bộ lãnh đạo và cán bộ quản lý công ty hoàn thành việc thay đổi nhận thức về vai trò cá nhân của toàn thể các cán bộ lãnh đạo và cán bộ quản lý.
- Triển khai việc áp dụng theo đúng Quy chế QTNB vào các hoạt động quản lý điều hành hàng ngày của công ty.
- Tiếp tục cải thiện môi trường làm việc, tập trung thu hút được các nhân sự có năng lực là cán bộ lãnh đạo và cán bộ quản lý và cán bộ trẻ đáp ứng yêu cầu chuyên môn. Duy trì công tác đào tạo nội bộ và đào tạo bên ngoài để nâng cấp chất lượng nhân sự là cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý và cán bộ nhân viên của công ty.
- Áp dụng có hiệu quả văn hóa doanh nghiệp Long Giang vào hoạt động hàng ngày của Công ty. Việc này sẽ góp phần cải thiện tính hấp dẫn của môi trường doanh nghiệp.
- Hoàn thành đầu tư và áp dụng ứng dụng công nghệ thông tin trong tất cả các hoạt động quản lý điều hành của công ty.
- Kiểm soát việc tuân thủ Điều lệ công ty, các quy định nội bộ nhằm đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông.

- Cơ cấu lại danh mục các dự án đầu tư để tối ưu hiệu quả hoạt động của Long Giang Land. Duy trì chiến lược M&A trong lĩnh vực bất động sản nhằm gia tăng quỹ đất và các dự án đầu tư mới của công ty.
- Hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 515 tỷ lên khoảng 820 tỷ theo kế hoạch trong trường hợp được ĐHĐCĐ thông qua và các cơ quan quản lý Nhà nước chấp thuận.
- 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.
- Xây dựng và triển khai có hiệu quả kế hoạch công tác quan hệ nhà đầu tư để duy trì mức giá cổ phiếu LGL ở mức hợp lý với mức thanh khoản cao.
- Triển khai vận hành hệ thống quản trị nội bộ, đặc biệt là quản trị tài chính công ty để nâng cao hiệu quả công tác quản lý điều hành công ty, giảm thiểu các rủi ro trong hoạt động SXKD của công ty.
- 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.

CHƯƠNG 5

Quản trị công ty

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



Quản trị công ty bao gồm hệ thống các nguyên tắc, luật lệ, chính sách nhằm định hướng hoạt động, vận hành và kiểm soát doanh nghiệp. Quản trị công ty hiệu quả giúp Công ty thúc đẩy hoạt động và nâng cao hiệu quả SXKD, hoạt động điều hành công ty được minh bạch, các Nhà đầu tư được giảm thiểu rủi ro và được đối xử công bằng, là nền tảng cho năng lực cạnh tranh và danh tiếng của doanh nghiệp, từ đó thuận lợi trong việc tiếp cận thị trường vốn, phát triển thị trường tài chính và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

Năm 2021 định hướng quản trị công ty được Long Giang Land chú trọng trong việc duy trì một HĐQT chuyên nghiệp, khách quan. Xây dựng và hoàn thiện các quy chế, quy trình hoạt động của HĐQT.

Hội đồng quản trị

› Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị tại thời điểm 31/12/2021

Trong năm 2021, HĐQT Long Giang Land nhiệm kỳ 2017 – 2021 hết nhiệm kỳ hoạt động. Ngày 29/04/2021 Đại hội đồng cổ đông Công ty đã bỏ phiếu và bầu Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021 – 2026. Dựa theo các kết quả thực tế đã đạt được cũng như nhận được sự tín nhiệm từ phía Cổ đông, các thành viên HĐQT vẫn giữ nguyên và tiếp tục hoạt động trong nhiệm kỳ 2021 - 2026. 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 31/12/2020	Tỷ trọng (%)	Cổ phần sở hữu đến 31/12/2021	Tỷ trọng (%)	Lý do tăng/giảm	Chức vụ tại các Công ty khác
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2017 - 2021								
1	Lê Hà Giang	Chủ tịch HĐQT, Thành viên điều hành	10.685.369	20,75	10.685.369	20,75		1. Chủ tịch HĐQT Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang 2. Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Long Giang 3. Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Rivera 4. Chủ tịch HĐQT Công ty CP Xây dựng Hạ Long 5. Thành viên HĐQT Công ty cổ phần TMDV Nghĩa Đô
2	Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên HĐQT, Thành viên không điều hành	107.024	0,21	107.024	0,21		1. Phó Giám đốc Công ty TNHH tư vấn ĐHXD 2. Giám đốc Công ty CP Đầu tư TMDV Xuân Thủy
3	Mai Thanh Phương	Thành viên độc lập HĐQT, Thành viên không điều hành	50.000	0,097	50.000	0,097		1. Chủ tịch kiêm TGD Công ty CP Sản xuất và Công nghệ nhựa Pha Lê 2. Thành viên HĐQT Công ty CP Xây dựng Hạ Long
4	Nguyễn Đình Thanh	Thành viên độc lập HĐQT, Thành viên không điều hành	50.000	0,097	50.000	0,097		TGD Công ty CP Tư vấn kiến trúc Đô thị Hà Nội
5	Đặng Anh Tâm	Thành viên độc lập HĐQT, Thành viên không điều hành	50.000	0,097	50.000	0,097		Chủ tịch HĐQT Công ty CP Công nghiệp lạnh Hưng Trí

Giới thiệu Hội đồng quản trị năm 2021



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;
Chủ nhân kinh tế

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

Hiện tại Long Giang Land gồm có 03 tiểu ban trực thuộc HĐQT gồm: Tiểu ban Nhân sự, Tiểu ban Lương thưởng, Tiểu ban Kiểm toán. Trong năm, các tiểu ban đã hoàn thành việc xây dựng dự thảo Điều lệ, các khung quy chế hoạt động, cơ cấu quản trị và dự kiến các tài liệu sẽ được ban hành vào đầu năm 2022. Năm 2021, các tiểu ban đã thực hiện đúng chức năng và nhiệm vụ được giao, cụ thể như sau:

- Tiểu ban kiểm toán: Với nhiệm vụ đảm bảo hệ thống kiểm soát nội bộ và tuân thủ pháp luật theo quy định thông qua hoạt động kiểm soát nội bộ. Tiểu ban đã có những đề xuất và xây dựng kế hoạch kiểm toán hàng năm, tham gia đánh giá báo cáo tài chính công ty và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021.

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

Trong năm 2021, tiểu ban đã tham gia góp ý để hoàn thành Quy chế Tài chính của Công ty phiên bản năm 2021 nhằm cải thiện chất lượng điều hành và quản trị của công ty, giúp hệ thống điều hành quản lý rõ ràng, minh bạch và dễ quản lý vận hành hơn.

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

Trong năm 2021, Tiểu ban Nhân sự liên tục theo dõi tình hình biến động nhân sự Công ty, tình hình thị trường lao động để kịp thời ra các quyết định điều chỉnh các chính sách về lương, thưởng, các chương trình khen ngợi, động viên người lao động cũng như các chương trình phúc lợi khác. Trong bối cảnh gặp khó khăn nhưng Long Giang Land vẫn luôn cố gắng vượt qua đại dịch một cách an toàn và không để CBNV bị mất việc làm.

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

- Tiểu ban lương thưởng: Chịu trách nhiệm xây dựng chính sách thù lao cho thành viên HĐQT, BKS và đề xuất, kiến nghị HĐQT xem xét, phê duyệt những vấn đề cơ bản về chính sách tiền lương CBNV của nhóm Công ty, đề xuất tiêu chuẩn lựa chọn CBNV.

Ngoài các nội dung nêu trên, các Tiểu ban cũng đã tham mưu và tư

vấn cho Hội đồng quản trị những vấn đề sau:

- Tham gia hỗ trợ, góp ý kiến về việc phân chia thời gian làm việc, thay đổi địa điểm làm việc để hỗ trợ bảo vệ sức khỏe của toàn bộ cán bộ nhân viên trong Công ty khi đợt dịch Covid-19 bùng phát trong thời gian vừa qua tại Hà Nội và Hồ Chí Minh.
- Lập kế hoạch và tiến hành soạn thảo bộ tài liệu bổ sung kiến thức pháp luật cho các cán bộ lãnh đạo và cán bộ quản lý Công ty.
- Triển khai các thủ tục chuẩn bị để chi cổ tức theo nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên công ty.
- Tham gia trong việc soạn thảo, hiệu chỉnh các tài liệu về Quy chế quản trị nội bộ của công ty, quy chế quản trị nội bộ của các phòng ban, đơn vị.

› Hoạt động của HĐQT

Hội đồng quản trị Long Giang Land trong năm vừa qua đã duy trì hoạt động theo đúng quy định của pháp luật và điều lệ và Quy chế quản trị nội bộ công ty. Bên cạnh đó, HĐQT luôn đề cao lợi ích của cổ đông và của công ty trong quá trình triển khai thực hiện kế hoạch hoạt động.

Trong năm 2021, dù không hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh đã được ĐHĐCĐ phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/04/2021 nhưng HĐQT đã nỗ lực đưa công ty vượt qua giai đoạn khó khăn trong bối cảnh dịch bệnh diễn biến phức tạp, thủ tục pháp lý các dự án còn nhiều vướng mắc ảnh hưởng lớn tới tình hình hoạt động SXKD của Công ty và chuẩn bị các điều kiện cho giai đoạn phát triển sắp tới của Công ty, cụ thể:

- HĐQT thực hiện các nhiệm vụ và quyền hạn theo Điều lệ, Quy chế QTNB và sự phân công của ĐHĐCĐ một cách trung thực, nghiêm túc vì lợi ích của công ty và các cổ đông.
- Hỗ trợ Ban Giám đốc huy động đủ nguồn vốn để đáp ứng nhu cầu tài chính của Công ty trong bối cảnh chưa có nguồn thu của các dự án, giữ được uy tín với các đối tác tài chính và khách hàng của Công ty thông qua việc trả nợ gốc và lãi vay đúng hạn.
- Đã chỉ đạo BGD công ty ứng phó kịp thời với dịch bệnh Covid-19 cũng như ảnh hưởng của nó tới tình hình SXKD của Công ty: Bảo vệ sức khỏe CBNV, duy trì hoạt động bình thường của công ty trong bối cảnh khó khăn.
- Đã chỉ đạo và hỗ trợ Ban Giám đốc hoàn thành một số thủ tục quan

trọng tạo tiền đề để có thể thu hồi dứt điểm khoảng 300 tỷ công nợ Lô C dự án Thành Thái trong năm 2022: Xác nhận giá trị hoàn thành Lô C với UBND quận 10, thẩm tra hồ sơ quyết toán Lô C tại Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh.

- Đã hỗ trợ Ban Giám đốc làm việc với các cơ quan quản lý Nhà nước để thúc đẩy thủ tục pháp lý của các dự án: Rivera Park Cần Thơ, Rivera Park Mũi Né...

- Đã hỗ trợ Ban Giám đốc xúc tiến các thủ tục tài trợ lập quy hoạch và đề xuất đầu tư một dự án mới tại huyện Kim Bôi – tỉnh Hòa Bình với quy mô khoảng 200 ha. Hiện nay khu vực dự án đang được triển khai lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000.

- Chỉ đạo Ban Giám đốc công ty hoàn thiện hệ thống tài liệu quản trị nội bộ trong đó có hệ thống tài liệu quản lý dự án theo hướng chuyên nghiệp trên cơ sở rút kinh nghiệm công tác quản lý 02 dự án đã hoàn thành là dự án Rivera Park Hà Nội và dự án Rivera Park Sài Gòn.

- Đã hỗ trợ Ban Giám đốc công ty trong quá trình lựa chọn các đơn vị tư vấn, các nhà thầu, nhà cung cấp có chất lượng cho các dự án mới của công ty, đặc biệt là các đơn vị tư vấn nước ngoài.

- HĐQT đã chỉ đạo trực tiếp Tiểu ban Nhân sự phối hợp với Ban Giám đốc công ty triển khai việc áp dụng đầy đủ hệ thống tài liệu quản trị nội bộ vào hoạt động SXKD bao gồm: Mô tả, quy trình, biểu mẫu, tiêu chuẩn, hướng dẫn... để nâng cao năng suất lao động và hiệu quả sử dụng nhân sự.

- Chỉ đạo Ban Giám đốc tiếp tục triển khai đưa Văn hóa Long Giang vào mọi hoạt động hàng ngày của công ty. Việc triển khai Văn hóa vào hoạt động công ty đã bước đầu góp phần nâng cao uy tín, thương hiệu của công ty, nâng cao sức mạnh của tập thể CBNV và tăng tính hấp dẫn của môi trường doanh nghiệp.

- HĐQT đã 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.

- Các thành viên HĐQT chịu trách nhiệm cá nhân trước ĐHĐCĐ và HĐQT về các hoạt động của mình đồng thời công khai các lợi ích liên quan theo quy định.

Trong năm 2021, HĐQT Long Giang Land nhiệm kỳ 2017 – 2021 hết nhiệm kỳ hoạt động. Ngày 29/04/2021, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã bỏ phiếu và bầu Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021 – 2026. Dựa theo các kết quả thực tế đã đạt được cũng như nhận được sự tín nhiệm từ phía Cổ đông, các thành viên HĐQT vẫn giữ nguyên và tiếp tục hoạt động trong nhiệm kỳ 2021 - 2026.

HĐQT 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. Đến thời điểm hiện tại, danh sách các thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021- 2026 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	29/04/2021	22/22	100%	
2	Mai Thanh Phương	Ủy viên HĐQT	29/04/2021	22/22	100%	
3	Nguyễn Toàn Thắng	Ủy viên HĐQT	29/04/2021	22/22	100%	
4	Nguyễn Đình Thanh	Ủy viên HĐQT	29/04/2021	22/22	100%	
5	Đặng Anh Tâm	Ủy viên HĐQT	29/04/2021	22/22	100%	

Năm 2021, HĐQT đã tham dự và quyết định thông qua 22 Biên bản/Nghị quyết liên quan đến hoạt động của công ty, cụ thể như sau:

TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
A. Nhiệm kỳ 2017 - 2021			
1	01A/2021 /NQ.HĐQT	08/03/2021	NQ Điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án và Tổng mức đầu tư dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ
2	01/2021 /NQ.HĐQT	16/03/2021	NQ Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021
3	02/2021 /NQ.HĐQT	22/03/2021	NQ thông qua chủ trương, ký kết HĐ nguyên tắc tổng thầu thi công DA Cái Khế với bên có liên quan
4	04/2021 /NQ.HĐQT	25/03/2021	NQ thay đổi ngày Đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2021
5	05/2021 /NQ.HĐQT	26/03/2021	NQ nhận thế chấp TS của bên thứ ba để đảm bảo cho tất cả các khoản vay vốn, bảo lãnh, mở LC của Công ty tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội
B. Nhiệm kỳ 2021 - 2026			
6	01/2021/NQ.HĐQT	29/04/2021	NQ về việc bầu Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty nhiệm kỳ 2021-2026
7	02/2021/NQ.HĐQT	10/05/2021	NQ Ban hành các tài liệu quản trị Công ty năm 2021
8	03/2021/NQ.HĐQT	11/05/2021	NQ thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại RHN
9	04/2021/NQ.HĐQT	01/06/2021	NQ thông qua Quy chế Quản trị nội bộ Công ty năm 2021
10	05/2021/NQ.HĐQT	08/07/2021	NQ lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2021
11	06/2021/BB/NQ.HĐQT	04/06/2021	NQ thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Xây dựng Công nghiệp
12	07/2021/BBH.HĐQT	14/06/2021	NQ thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Phát triển đô thị Vạn Xuân
13	07A/2021/BB.HĐQT	08/12/2021	Thế chấp khoản phải thu tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD 1
14	08/2021/BBH.HĐQT	23/08/2021	Thông qua việc xin gia hạn thời gian nộp và công bố BCTC bán niên soát xét năm 2021
15	09/2021/BBH.HĐQT	23/08/2021	Thông qua vay vốn ngân hàng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
16	11/2021/BBH.HĐQT	22/10/2021	Thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu
17	12/2021/BBH/NQ.HĐQT	15/11/2021	Thông qua đề nghị rút tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Phát triển Nông thôn chi nhánh Đông Hà Nội

TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
18	13/2021/BB-HĐQT	12/09/2021	Thông qua chấp thuận cấp bảo lãnh cho Công ty CP Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes
19	14/2021/BB/NQ.HĐQT	16/12/2021	Thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần CTCP Đầu tư Bất động sản - May thầu Việt Hưng
20	15/2021/BB-HĐQT	20/12/2021	Thông qua chủ trương rút tài sản thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội
21	15/2021/BB/NQ.HĐQT	22/12/2021	Thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang
22	16/2021/BB/NQ.HĐQT	05/12/2021	Thông qua chủ trương đầu tư tài sản phục vụ hoạt động SXKD công ty

► Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập không điều hành:

Cơ cấu thành viên HĐQT độc lập không điều hành của Công ty của nhiệm kỳ mới 2021-2026 vẫn đảm bảo sự cân đối giữa các thành viên HĐQT kiểm soát điều hành, không điều hành và thành viên độc lập, tỷ lệ đã tuân thủ theo quy định Pháp luật và Điều lệ công ty.

Trong năm 2021, các thành viên độc lập HĐQT đều tham gia đầy đủ vào các quyết định/vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT, có trách nhiệm 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, bảo vệ lợi ích chung của Công ty và cổ đông.

Trong năm 2021, HĐQT đã có những chính sách kịp thời để ứng phó với những biến động của tình hình dịch bệnh tác động tới sản xuất, kinh doanh. HĐQT đã phê duyệt, ban

hành kịp thời các quyết định theo đúng thẩm quyền để điều chỉnh các hoạt động quản trị cũng như sản xuất kinh doanh của Công ty, giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban Giám đốc trong việc thực hiện các mục tiêu, chiến lược và kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

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, các 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 và phê duyệt các đề xuất của Tổng Giám đốc điều hành về vấn đề chế độ đãi ngộ cán bộ quản lý.

- Tham gia biểu quyết, ban hành các chính sách, các chiến lược hoạt động của Long Giang Land thuộc thẩm quyền của HĐQT.

Ngoài nhiệm vụ chung của HĐQT, các thành viên độc lập HĐQT còn trực tiếp đảm nhiệm công việc tại các tiểu ban trực thuộc HĐQT. Trên tinh thần chủ động và tích cực, các thành viên đã nhiều đóng góp thiết thực trong mảng quản trị doanh nghiệp cũng như định hướng phát triển của Công ty.

Các tiểu ban trực thuộc HĐQT được các thành viên độc lập tham gia trực tiếp điều hành, đã từng bước tạo nền móng cho công tác tuyển dụng và đào tạo một số cán bộ nhằm hỗ trợ HĐQT trong quá trình chuyển tải, liên lạc với Ban Điều hành để giải quyết các vấn đề liên quan.

► Đào tạo về quản trị công ty:

Công ty triển khai các khóa đào tạo nội bộ cho Cán bộ lãnh đạo và Cán bộ quản lý định kỳ hàng tháng.





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. Trong năm 2021, Ban Kiểm soát nhiệm kỳ mới đã được các cổ đông bầu lại theo danh sách sau, các thành viên Ban Kiểm soát tại thời điểm 31/12/2021:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	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	21/4/2017	52.840	0,1	Phó Tổng Giám đốc Long Giang E&C
2	Nguyễn Thị Mai Hương	Thành viên BKS	29/4/2021	17.320	0,033	
3	Nguyễn Thị Cẩm Tú	Thành viên BKS	29/4/2021	5.000	0,0097	



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 gần 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán và hơn 10 năm kinh nghiệm quản lý.



Bà **NGUYỄN THỊ MAI HƯƠNG**

Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh: 1991

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Học viện Tài chính

Kinh nghiệm:
Bà đã có hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kế toán.



Bà **NGUYỄN THỊ CẨM TÚ**

Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh: 1979

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Đại học Luật Hà Nội

Kinh nghiệm:
Bà đã có gần 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực pháp lý doanh nghiệp.

› 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 2021 của công ty.
- Trong năm 2021, Ban Kiểm soát đã tiến hành họp 3 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	<ol style="list-style-type: none"> Đánh giá kết quả hoạt động của BKS trong năm 2020 Thông qua kế hoạch làm việc của Ban Kiểm soát năm 2021 Đánh giá việc tuân thủ các nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên, các nghị quyết của HĐQT cũng như việc chấp hành các quy định nhà nước trong năm 2020. Kiểm tra hoạt động công bố thông tin năm 2020 của Công ty Xem xét BCTC và BCTC hợp nhất năm 2020 Phối hợp tổ chức thực hiện công tác chuẩn bị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 Tham gia các cuộc họp của HĐQT.
Lần 2	3/3	Bầu Trưởng Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2021 - 2026, thông qua một số kế hoạch của Ban trong nhiệm kỳ mới.
Lần 3	3/3	<ol style="list-style-type: none"> Đánh giá việc tuân thủ các Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên, các nghị quyết của HĐQT cũng như việc chấp hành các quy định Nhà nước trong quý II, III/2021. Tham gia các cuộc họp của HĐQT. Phối hợp tổ chức thực hiện Đại hội đồng cổ đông năm 2021 Xem xét Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2021 và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2021 Lập tờ trình đề xuất đơn vị kiểm toán cho năm 2021. Kiểm tra hoạt động công bố thông tin.

Trong năm 2021, 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 2021 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 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 31/12/2021, 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 2021 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)

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2020	Thực hiện năm 2021	% Thực hiện so với năm 2020
Doanh thu thuần	170.557.498.000	124.819.074.716	73%
Lợi nhuận trước thuế	15.068.730.063	12.880.184.888	85%
Lợi nhuận sau thuế	2.759.141.319	4.599.153.338	167%

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

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2020	Thực hiện năm 2021	% Thực hiện so với năm 2020
Tài sản ngắn hạn	1.096.940.063.382	1.101.671.548.724	100,4%
Tài sản dài hạn	707.721.460.709	594.712.152.543	84%
Tổng tài sản	1.804.661.524.091	1.696.383.701.267	94%

› 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 2021 đã Ban điều hành tổ chức triển khai một số công việc cụ thể như sau:

- **Về phân phối lợi nhuận năm 2020:** Thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 01/2021/NQ – ĐHĐCĐTN ngày 29/04/2021, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 11/2021/NQ-HĐQT ngày 22/10/2021 thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu. Tuy nhiên, ngày 05/11/2021, Ủy ban chứng khoán Nhà nước đã có công văn số 720/UBCK-QLCB về việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Long Giang Land. Vì chưa đủ căn cứ để xác định nguồn vốn trả cổ tức bằng cổ phiếu nên Báo cáo phát hành của Long Giang Land chưa được chấp thuận.

- **Về kết quả kinh doanh năm 2021:** Trong năm 2021, do gặp khó khăn từ nhiều yếu tố như dịch bệnh, điểm rơi chu kỳ kinh doanh của Long Giang Land đã dẫn đến các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận thấp, không đạt so với KH năm 2021 đề ra. Tuy nhiên Ban lãnh đạo đã có nhiều cố gắng để giúp công ty vượt qua khó khăn và không để việc kinh doanh bị lỗ.

- **Về hoạt động kinh doanh trong năm 2021:** Công ty đã thực hiện cơ cấu lại danh mục đầu tư tại các công ty con, công ty liên kết sau:

- Công ty đã chuyển nhượng 1.020.000 cổ phần công ty đang sở hữu, tương đương với 51% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản – May theo Việt Hưng.
- Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 4.800.000 cổ phần công ty đang sở hữu, tương đương 48% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang.

- **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 2021 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 2021.

- **Công bố thông tin:** Công ty đã chấp hành đúng các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại thông tư 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

• **Tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị**

Nhân sự của Hội đồng quản trị đến thời điểm hiện tại như sau:	
Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch HĐQT
Ông Mai Thanh Phương	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Đình Thanh	Thành viên HĐQT
Ông Đặng Anh Tâm	Thành viên HĐQT

- Hội đồng quản trị đã quản lý, chỉ đạo điều hành hoạt động của công ty theo đúng pháp luật, điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng quản trị 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 2021, Hội đồng quản trị công ty Long Giang Land đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ trong việc định hướng, chỉ đạo, quản lý công ty phù hợp với thẩm quyền của HĐQT. Hội đồng quản trị duy trì họp thường kỳ và đột xuất bằng hình thức tập trung hoặc thông qua hình thức lấy ý kiến bằng văn bản để ban hành các Nghị quyết, quyết định giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền theo điều lệ công ty.

Dù năm 2021 công ty gặp nhiều khó khăn trong hoạt động Sản xuất kinh doanh cũng như tình hình tài chính, nhưng các thành viên Hội đồng quản trị đã đưa ra được những chỉ đạo kịp thời để giúp công ty vượt qua thời kỳ khó khăn nhất, giúp công ty hoàn thiện về bộ máy quản lý làm bước tiền đề vững chắc cho sự phát triển của Công ty trong những năm tới.

• **Tình hình hoạt động của Ban Giám đốc công ty**

- Về tình hình tài chính công ty: chưa hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh do ĐHĐCĐ đề ra, chưa cân đối được nguồn tài chính để thanh toán các khoản công nợ còn tồn đọng và chưa thu hồi được vốn Lô C dự án Rivera Park Sài Gòn gần 300 tỷ ... Với những khó khăn thử thách trong năm 2021, Ban Giám đốc đã nỗ lực đưa công ty vượt qua giai đoạn khó khăn chủ động lập kế hoạch quản lý, điều hành sản xuất kinh doanh, cân bằng tài chính để đảm bảo hoạt động của bộ máy ổn định, chủ động điều chỉnh các kế hoạch để sát với tình hình thực tế hoạt động của Công ty giai đoạn vừa qua.

- Về tình hình quản trị công ty: phát huy hiệu quả bộ máy tổ chức và quản lý sẵn có của công ty, từng bước nâng cao chất lượng quản lý trong năm công ty đã nâng cấp và ban hành Quy chế quản trị nội bộ phiên bản năm 2021, ban hành Quy chế tài chính năm 2021 nhằm giúp tạo lập hệ thống các quy định, quy trình cụ thể liên quan đến công tác tài chính kế toán của công ty để đảm bảo toàn bộ hoạt động tài chính của Doanh nghiệp diễn ra ổn định, an toàn, liên tục. Tăng cường hiệu quả công tác quản lý tài chính để nâng cao hiệu quả kinh doanh của Công ty.

- 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, tuân thủ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

- Năm vừa qua, Ban Giám đốc công ty thường xuyên tổ chức các cuộc họp để kiểm điểm việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của các đơn vị trong toàn công ty, đồng thời đưa ra những chỉ đạo, chấn chỉnh và biện pháp khắc phục những tồn tại, thiếu sót...

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

Năm 2021, Ban Kiểm soát đã nhận được sự phối hợp, cộng tác của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các Phòng/Ban trong công ty, được cung cấp đầy đủ thông tin về các vấn đề cần xem xét, kiểm tra. Các cuộc họp của HĐQT đều có sự tham gia của đại diện Ban Kiểm soát, tài liệu họp và các Nghị quyết của HĐQT được cung cấp kịp thời, đầy đủ cho Ban Kiểm soát theo đúng quy định như:

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã tạo điều kiện hỗ trợ Ban Kiểm soát hoàn thành tốt nhiệm vụ giám sát việc quản lý điều hành của Công ty.

Ban kiểm soát phối hợp thường xuyên với HĐQT, Ban Giám đốc trong hoạt động và trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

Ban kiểm soát đã hoàn thành nhiệm vụ được giao và không để xảy ra bất kỳ xung đột nào trong quản trị cũng như công tác điều hành, giám sát.

Các thành viên BKS được mời tham dự các cuộc họp của HĐQT, BKS cử thành viên tham dự các cuộc họp giao ban định kỳ, tổng kết năm, sơ kết của công ty để nắm bắt tình hình và làm cơ sở cho việc giám sát việc quản trị, điều hành của Công ty.

Ban Kiểm soát với HĐQT, Ban Giám đốc và các cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý đã duy trì được mối quan hệ công tác, phối hợp chặt chẽ trên nguyên tắc vì lợi ích hợp pháp, tối đa cho Công ty và các cổ đông. Để hoàn thành tốt nhiệm vụ Ban kiểm soát thường xuyên họp, trao đổi với các bộ phận chức năng nhằm nắm bắt kịp thời các thông tin về quản trị, điều hành của Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc.

› **Kiến nghị**

- Triển khai áp dụng ngay Quy chế tài chính trong năm 2022 để từng bước điều chỉnh các hoạt động trong công tác tài chính kế toán, xác lập các nguyên tắc tài chính - kế toán của công ty, xây dựng hệ thống kiểm soát các tầng và hệ thống kiểm soát nội bộ.

- 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. Tập trung thu hồi vốn Lô C dự án Thành Thái - Rivera Park Sài Gòn gần 300 tỷ để cân đối thanh toán các khoản nợ của công ty.

- 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.

› Phương hướng hoạt động năm 2022

Trên cơ sở Kế hoạch hoạt động năm 2022 của công ty, Ban Kiểm soát xác định phương hướng kế hoạch hoạt động năm 2022 như sau:

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



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

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

Mức chi trả thù lao đối với các thành viên HĐQT và BKS trong năm 2021:

STT	Họ và tên	Mức thù lao theo tháng	Tổng thù lao năm 2021	Thưởng trong năm
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1	Lê Hà Giang	15.000.000	180.000.000	
2	Nguyễn Toàn Thắng	7.500.000	90.000.000	
3	Nguyễn Đình Thanh	7.500.000	90.000.000	
4	Mai Thanh Phương	7.500.000	90.000.000	
5	Đặng Anh Tâm	7.500.000	90.000.000	
TỔNG		45.000.000	540.000.000	
BAN KIỂM SOÁT				
1	Lưu Thị Thanh Nga	2.500.000	30.000.000	
2	Nguyễn Ngọc Hưng	1.250.000	15.000.000	
3	Hồ Kim Vân	1.250.000	15.000.000	
TỔNG		5.000.000	60.000.000	

› Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Trong năm 2021, thành viên HĐQT, BKS, Tổng Giám đốc, kế toán trưởng, các cán bộ quản lý, thư ký công ty, cổ đông lớn và những người có liên quan của công ty thực hiện một số giao dịch sau:

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

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

Người có liên quan của người nội bộ:

- Bà Lê Hương Giang đăng ký giao dịch cổ phiếu ngày 24/11/2021
- Bà Lê Hương Giang đăng ký giao dịch cổ phiếu ngày 28/12/2021

2. Liên quan đến các giao dịch khác:

- Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần đang sở hữu tại công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May thêu Việt Hưng;
- Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần đang sở hữu tại công ty liên kết là Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang.

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

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính	Thời điểm giao dịch	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHCĐ, HĐQT (nếu có)	Số tiền giao dịch VND (nếu có)	Ghi chú
1	Công ty cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Long Giang	Công ty liên kết	0101689202	VPI, tầng 24A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội	22/03/2021	02/2021/NQ.HĐQT		Hợp đồng nguyên tắc tổng thầu thi công dự án Cải Khế
2	Công ty cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	Công ty liên kết	0314760001	Tầng 3 Lô A và Lô B tòa nhà Rivera Park Saigon, số 7/28 Thành Thái,	09/12/2021	13/2021/NQ.HĐQT		Long Giang Land bảo lãnh cho khoản vay cho công ty liên kết

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.

GHI CHÚ:

- Thực hiện tốt thông lệ
- Đã thực hiện được một phần nhưng chưa đầy đủ theo thông lệ
- Chưa thực hiện theo thông lệ
- Không xảy ra trường hợp này tại Long Giang Land

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2020	2021		
A. QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG					
A1	Quyền cơ bản của cổ đông				
A1.1	Công ty trả cổ tức một cách bình đẳng và kịp thời trong vòng 30 ngày sau khi công bố hoặc sau khi được thông qua bởi ĐHĐCĐ.	●	●	Năm 2021, LGL đã gửi đề xuất thực hiện phương án chia cổ tức tới UBCK Nhà nước nhưng không được chấp thuận. Vì vậy, Hội đồng quản trị công ty chưa tiến hành triển khai thủ tục chi cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu.	Long Giang Land thực hiện chi cổ tức vào năm 2022
A2	Quyền tham gia vào các quyết định liên quan đến những thay đổi quan trọng của công ty				
Cổ đông có quyền tham gia:					
A.2.1	Sửa đổi tài liệu, Quy chế (Điều lệ) công ty.	●	●	Toàn bộ tài liệu liên quan đều được đăng tải đầy đủ, kịp thời trên website công ty trước khi tổ chức ĐHĐCĐ.	Cổ đông đóng góp ý kiến và gửi tới công ty đúng thời hạn quy định
A.2.2	Biểu quyết phát hành thêm cổ phiếu.	●	●	Được quy định tại Khoản 1 Điều 15 Điều lệ công ty	
A.2.3	Chuyển nhượng toàn bộ hay phần lớn tài sản của công ty, dẫn đến việc bán công ty.	●	●	Được thể hiện đầy đủ tại Quy chế, Điều lệ công ty	
A3	Quyền tham gia một cách hiệu quả và biểu quyết tại ĐHĐCĐ và phải được thông tin về quy định họp ĐHĐCĐ, bao gồm cả thủ tục biểu quyết				
A.3.1	Cổ đông có cơ hội, thể hiện bởi nội dung trên chương trình nghị sự, thông qua thủ lao (phi, thủ lao, các hình thức quyền lợi hiện vật và các khoản thù lao khác) hoặc mọi khoản tăng thù lao cho thành viên/ủy viên HĐQT không điều hành.	●	●	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.	●	●	Đã quy định tại Quy chế và Điều lệ công ty.	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2020	2021		
A.3.3	Công ty có cho phép cổ đông bầu chọn từng thành viên/ủy viên HĐQT.	●	●	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?	●	●	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 hỏi/ủy viên có được ghi nhận.	●	●	Công ty đã ghi cụ thể về việc này tại Điều lệ cũng như thể hiện đầy đủ tại nội dung Biên bản họp ĐHĐCĐ 2021 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.	●	●	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?	●	●	Tại BB. ĐHĐCĐ 2021 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.	●	●	Tại BB. ĐHĐCĐ 2021 đã được thông qua.	
A.3.9	Công ty có cho phép biểu quyết vắng mặt.	●	●	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.	●	●	Quy chế biểu quyết tại ĐHĐCĐ 2021.	
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.	●	●	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.	●	●	Đã thực hiện công bố tại website công ty cùng BB.NQ ĐHĐCĐ 2021.	
A.3.13	Công ty thông báo ĐHĐCĐ và ĐHCĐ bất thường trước tối thiểu 21 ngày.	●	●	LGL đã công bố vào ngày 08/04/2021 trước 21 ngày ngày họp ĐHĐCĐ thường niên 2021, 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.	●	●	Tài liệu tại ĐHĐCĐ 2021 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.	●	●	Các cổ đông đều có cơ hội đặt câu hỏi trong khoảng thời gian thảo luận của cuộc họp. Các ý kiến được ghi vào BB. ĐHĐCĐ.	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2020	2021		
A.4	Thị trường giao dịch thu tóm công ty phải được phép hoạt động một cách hiệu quả và minh bạch				
A.4.1	Trong trường hợp sáp nhập, mua lại và/hoặc thu 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	Cần tạo điều kiện thực hiện quyền sở hữu cho mọi cổ đông, bao gồm cả các nhà đầu tư tổ chức				
A.5.1	Công ty công bố công khai chính sách/thực hành nhằm khuyến khích tham gia của cổ đông bên ngoài khuôn khổ ĐHĐCĐ?	●	●	LGL công bố tại BCTN, thông báo và tài liệu hợp ĐHĐCĐ của công ty.	
B. ĐỐI XỬ BÌNH ĐẲNG VỚI CỔ ĐÔNG					
B.1	Cổ phiếu và quyền biểu quyết				
B.1.1	Mỗi cổ phiếu phổ thông của công ty có một cổ phiếu biểu quyết.	●	●		
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).	●	●	Quy định tại Quy chế, Điều lệ của công ty được đăng tại website của công ty.	
B.2	Thông báo ĐHĐCĐ				
B.2.1	Mỗi Nghị quyết trong ĐHĐCĐ gắn nhất chỉ liên quan đến một nội dung của dự thảo Nghị quyết, nghĩa là không gộp nhiều nội dung vào cùng một Nghị quyết.	●	●		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.	●	●	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.	
<i>Thông báo về ĐHĐCĐ có những chi tiết sau không:</i>					
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).	●	●		Trong bộ tài liệu hợp ĐHĐCĐ 2021 đăng tải tại Website công ty. Có thể dễ dàng download 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.	●	●		
B.2.5	Giấy ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ được cung cấp dễ dàng	●	●		

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2020	2021		
B.3	Phải ngăn cấm giao dịch nội gián và lạm dụng mua bán tư lợi cá nhân				
B.3.1	Công ty có chính sách và/hoặc quy định cấm thành viên HĐQT và nhân viên không được kiếm lợi từ những kiến thức không được công bố ra bên ngoài.	●	●		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.	●	●		Long Giang Land tuân thủ đúng theo quy định tại Thông tư 116/2020/TT-BTC; Thông tư 96/2020/TT-BTC
B.4	Giao dịch bên liên quan của thành viên HĐQT và cán bộ quản lý cấp cao				
B.4.1	Công ty có chính sách yêu cầu thành viên HĐQT công bố lợi ích có liên quan trong các giao dịch và mọi xung đột lợi ích với công ty không.	●	●		Long Giang Land quy định tại Điều lệ, Quy chế quản trị công ty và tuân thủ đúng theo quy định pháp luật.
B.4.2	Công ty có chính sách yêu cầu một tiểu ban bao gồm thành viên HĐQT độc lập rà soát giao dịch bên liên quan trọng yếu/quan trọng để xác định liệu những giao dịch đó có phục vụ lợi ích tốt nhất của công ty và cổ đông không?	●	●		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.	●	●		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 nhở 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.	●	●		Công ty thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và quy định rõ ràng tại Điều lệ và Quy chế của công ty.
B.5	Bảo vệ cổ đông thiểu số trước các hành vi lạm dụng				
B.5.1	Công ty có công bố về việc giao dịch bên liên quan được thực hiện theo cách đảm bảo rằng những giao dịch đó là hợp lý theo cơ chế thị trường.	●	●		Các giao dịch công ty đều được công bố công khai minh bạch theo quy định Thông tư 116/2020/TT-BTC; Thông tư 96/2020/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.	●	●		LGL nêu rõ các giao dịch với CBLQ tại BCTN của công ty.
C. VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN					
C.1	Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng				
C.1.1	Công bố chính sách về bảo vệ quyền lợi khách hàng.	●	●		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.	●	●		Quy chế quản trị nội bộ của từng Phòng/Ban.

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2020	2021		
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.	●	●	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.	●	●	LGL công bố tại BCTN.	
C.1.5	Công bố chính sách và các thực hành phòng chống tham nhũng của công ty.	●	●		
C.1.6	Công bố chính sách và các thực hành mô tả cách thức bảo vệ quyền lợi của chủ nợ.	●	●	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.	●	●	Được trình bày chi tiết tại Báo cáo thường niên.	
C.2	Khi lợi ích của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật bảo vệ, các bên có quyền lợi liên quan phải có cơ hội được khiếu nại hiệu quả khi quyền lợi của họ bị vi phạm				
C.2.1	Công ty có cung cấp thông tin liên hệ trên website của công ty hay Báo cáo thường niên để các bên có quyền lợi liên quan (Ví dụ: khách hàng, nhà cung cấp, công chúng...) có thể sử dụng để lên tiếng về lo ngại và/hoặc khiếu kiện về những vi phạm có thể xảy ra đối với quyền lợi của họ.	●	●	Được công bố đầy đủ trên website và Báo cáo thường niên của công ty.	
C.3	Các cơ chế nâng cao hiệu quả tham gia của người lao động cần được phép xây dựng				
C.3.1	Công ty có công bố rõ ràng chính sách và thực hành, nỗ lực về sức khỏe, an toàn và phúc lợi cho nhân viên.	●	●	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.	●	●	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.	●	●		
C.4	Các bên có quyền lợi liên quan, bao gồm cả người lao động và tổ chức đại diện cho họ, phải được tự do truyền đạt những lo ngại của họ về những việc làm không hợp pháp hoặc không phù hợp đạo đức lên HĐQT và việc này không được ảnh hưởng tới quyền lợi của họ.				

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2020	2021		
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.	●	●	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.	●	●	Công ty đã nâng cấp, xây dựng chính sách chi tiết hơn tại Quy chế QTNB phiên bản 2021	

D. CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH

D.1 Cấu trúc sở hữu minh bạch

Mã	Tiêu chí	2020	2021	Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
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.	●	●		
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.	●	●		
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.	●	●		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.1.4	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của Ban Điều hành.	●	●		
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).	●	●		

D.2 Chất lượng của báo cáo thường niên

Mã	Tiêu chí	2020	2021	Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
D.2.1	Mục tiêu của công ty	●	●	Minh bạch - Chuyên nghiệp - Nhân văn	
D.2.2	Chỉ số hiệu quả tài chính	●			Trình bày chi tiết trong BCTN
D.2.3	Chỉ số hiệu quả phi tài chính	●			
D.2.4	Chính sách cổ tức	●	●		Trong năm 2021 công ty chưa triển khai được thủ tục chi cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu tỷ lệ 10%/VĐL
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.	●	●		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.	●	●		Tạo bảng chi tiết trong BCTN.
D.2.7	Tổng thù lao của mỗi thành viên HĐQT.	●	●		Công bố minh bạch tại ĐHĐCĐ, BCTN công ty.

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2020	2021		
Tuyên bố khẳng định về Quản trị công ty:					
D.2.8	Báo cáo thường niên có công bố phát biểu, tuyên bố khẳng định sự tuân thủ đầy đủ của công ty với quy tắc quản trị công ty và trong trường hợp có tình trạng không tuân thủ, có xác định rõ và giải thích lý do cho mỗi vấn đề đó không.	●	●	Trình bày chi tiết trong BCTN.	
D.3	Công bố giao dịch bên liên quan				
D.3.1	Công ty có công bố chính sách về rà soát và phê duyệt giao dịch trọng yếu/quan trọng.	●	●	Quy định rõ ràng tại Điều lệ và Quy chế của 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.	●	●	Công bố thông tin minh bạch theo quy định Thông tư 116/2020/TT-BTC; Thông tư 96/2020/TT-BTC	
D.4	Thành viên/ủy viên HĐQT giao dịch cổ phiếu của công ty				
D.4.1	Công ty có công bố giao dịch cổ phiếu của công ty do người nội bộ của công ty thực hiện	●	●	Công bố thông tin minh bạch theo quy định Thông tư 116/2020/TT-BTC; Thông tư 96/2020/TT-BTC	
D.5	Kiểm toán độc lập và Báo cáo kiểm toán				
D.5.1	Phí dịch vụ kiểm toán/phi kiểm toán có được công bố công khai	●	●	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.	●	●	Công ty không có chi phí phi kiểm toán.	
D.6	Phương tiện truyền thông				
D.6.1	Báo cáo quý	●	●	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	●	●	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	●	●		
D.6.4	Thông tin trên phương tiện truyền thông/hợp báo	●	●	Long Giang Land đã quảng bá doanh nghiệp trên các phương tiện thông tin đại chúng, thông cáo báo chí...	
D.7	Nộp/công bố báo cáo thường niên/báo cáo tài chính đúng hạn				
D.7.1	Báo cáo tài chính năm đã kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính.	●	●	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.	●	●		

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2020	2021		
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.	●	●	Khẳng định bởi HĐQT và BGD.	
D.8	Trang thông tin điện tử của công ty				
<i>Công ty có trang thông tin điện tử công bố thông tin cập nhật về:</i>					
D.8.1	Báo cáo tài chính (quý gần nhất).	●	●	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.	●	●		
D.8.3	Báo cáo thường niên có thể được tải về.	●	●		
D.8.4	Thông báo và tài liệu họp ĐHCĐ và/hoặc ĐHCĐ bất thường.	●	●		
D.8.5	Biên bản họp ĐHCĐ và/hoặc ĐHCĐ bất thường.	●	●		
D.8.6	Điều lệ công ty có thể được tải về.	●	●		
D.9	Quan hệ nhà đầu tư				
D.9.1	Công ty có công bố thông tin liên hệ (ví dụ: số điện thoại, fax, email) của cán bộ/bộ phận chịu trách nhiệm về quan hệ nhà đầu tư.	●	●	Công bố đầy đủ trên website công ty.	
E. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT					
E.1	Vai trò và trách nhiệm của thành viên HĐQT				
<i>Trách nhiệm của HĐQT và quy chế quản trị công ty được xác định rõ ràng:</i>					
E.1.1	Công ty có công bố quy chế quản trị công ty/điều lệ hoạt động của HĐQT.	●	●	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.	●	●	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.	●	●	Điều lệ, quy chế công ty.	
<i>Tầm nhìn/sứ mệnh của công ty:</i>					
E.1.4	Công ty có công bố tầm nhìn và sứ mệnh được xem xét, cập nhật.	●	●	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.	●	●	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.	●	●	Điều lệ, quy chế công ty	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2020	2021		
E.2	Cơ cấu HĐQT				
	<i>Bộ quy tắc đạo đức hoặc ứng xử:</i>				
E.2.1	Chi tiết của bộ quy tắc đạo đức hoặc ứng xử có được công bố công khai.	●	●		Công ty còn thiếu sót chưa thực hiện công bố công khai. Điều này sẽ được 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?	●	●		
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.	●	●		
	<i>Thành phần và cơ cấu của Hội đồng quản trị:</i>				
E.2.4	Thành viên HĐQT độc lập có chiếm tối thiểu 50% số thành viên HĐQT.	●	●	Chiếm 80%	
E.2.5	Công ty có giới hạn về nhiệm kỳ tối đa 9 năm hoặc ít hơn hoặc tối đa 2 nhiệm kỳ năm đối với mỗi thành viên HĐQT độc lập.	●	●	Công ty áp dụng theo QĐ của Luật doanh nghiệp. Thành viên độc lập không phải là người đã từng là thành viên HĐQT, BKS công ty.	
E.2.6	Công ty có đặt ra giới hạn tối đa năm vị trí HĐQT mà một thành viên HĐQT độc lập/không điều hành có thể nắm giữ đồng thời tại những công ty khác không.	●	●	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.	●	●	Không có	
	<i>Tiểu ban Nhân sự:</i>				
E.2.8	Công ty có tiểu ban Nhân sự hay không.	●	●		
E.2.9	Tiểu ban nhân sự có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập.	●	●		
E.2.10	Chủ tịch của tiểu ban Nhân sự có phải 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.	●	●	Đã hoàn thành dự thảo Quy chế.	
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.	●	●	Tiểu ban đã tiến hành họp nhưng chưa công bố công khai từng cuộc họp.	
	<i>Tiểu ban Thủ lao/lương thưởng:</i>				
E.2.13	Công ty có Tiểu ban Thủ lao không.	●	●		
E.2.14	Tiểu ban Thủ lao có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập.	●	●		
E.2.15	Chủ tịch của Tiểu ban Thủ lao có phải là thành viên HĐQT độc lập.	●	●		

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2020	2021		
E.2.16	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Tiểu ban Thủ lao.	●	●		
E.2.17	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Tiểu ban Thủ lao có được công bố công khai, nếu có, tiểu ban Thủ lao có họp tối thiểu hai lần trong năm.	●	●	Tiểu ban đã tiến hành họp nhưng chưa công bố công khai từng cuộc họp.	
	<i>Tiểu ban Kiểm toán:</i>				
E.2.18	Công ty có Tiểu ban Kiểm toán/Ban kiểm soát không.	●	●		
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.	●	●		
E.2.20	Chủ tịch của Tiểu ban Kiểm toán/Ban kiểm soát có phải 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.	●	●		
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).	●	●	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.	●	●	Công bố đầy đủ tại ĐHCĐ, BCTN, BCQT.	
E.2.24	Tiểu ban Kiểm toán/Ban Kiểm soát có trách nhiệm chính trong việc đưa ra khuyến nghị về bổ nhiệm và miễn nhiệm kiểm toán độc lập.	●	●		
E.3	Quy trình HĐQT				
E.3.1	Họp HĐQT có được lập kế hoạch trước khi bắt đầu năm tài chính.	●	●	LGL thực hiện tốt tiêu chí này.	
E.3.2	Thành viên HĐQT có họp tối thiểu sáu lần trong năm.	●	●	LGL thực hiện 22 cuộc họp trong năm 2021.	
E.3.3	Mỗi thành viên HĐQT có tham dự tối thiểu 75% số cuộc họp HĐQT trong năm.	●	●		
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.	●	●		
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.	●	●	Long Giang Land chưa đảm bảo chuẩn mực này.	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2020	2021		
Tiếp cận thông tin					
E.3.6	Văn bản cho các cuộc họp HĐQT có được cung cấp cho HĐQT tối thiểu năm ngày làm việc trước khi diễn ra cuộc họp HĐQT.	●	●	Long Giang Land đã quy định cụ thể trong lần sửa đổi Điều lệ 2021	
E.3.7	Thư ký công ty có đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ HĐQT thực hiện trách nhiệm của mình.	●	●		
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.	●	●	Có bằng đại học chuyên ngành luật kinh tế.	
Bổ nhiệm và tái cử thành viên HĐQT:					
E.3.9	Công ty có công bố các tiêu chí sử dụng để lựa chọn thành viên HĐQT mới.	●	●	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.	●	●	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 1 lần.	●	●	Nhiệm kỳ thành viên HĐQT tại Long Giang Land là 05 năm.	
Các vấn đề thù lao:					
E.3.12	Công ty có công bố chính sách/thực hành về thù lao (phí, thù lao, các hình thức quyền lợi hiện vật hoặc bổng lộc khác) đối với thành viên HĐQT điều hành và TGD.	●	●	Thông báo tại BCTN.	
E.3.13	Cơ cấu thù lao cho thành viên HĐQT không điều hành có được công bố công khai.	●	●		
E.3.14	Cổ đông hay HĐQT có thông qua thù lao của thành viên HĐQT điều hành và/hoặc lãnh đạo cấp cao.	●	●	Tại ĐHCĐ.	
E.3.15	Công ty có các chính sách, tiêu chuẩn có thể đo lường để gắn mức thù lao chi trả dựa trên thành tích của các thành viên HĐQT điều hành hoặc Ban điều hành với lợi ích lâu dài của công ty, chẳng hạn như áp dụng điều khoản thu hồi, chính sách khoản thưởng hoãn lại.	●	●	Long Giang Land đáp ứng tốt chuẩn mực này.	
Kiểm toán nội bộ:					
E.3.16	Công ty có bộ phận kiểm toán nội bộ riêng biệt.	●	●		
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.	●	●	Tiểu ban kiểm toán thực hiện nhiệm vụ kiểm toán nội bộ	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2020	2021		
E.3.18	Việc bổ nhiệm và miễn nhiệm kiểm toán nội bộ có phải được Tiểu ban Kiểm toán thông qua.	●	●	Tiểu ban kiểm toán thực hiện nhiệm vụ kiểm toán nội bộ	
Giám sát rủi ro:					
E.3.19	Công ty có công bố quy trình kiểm soát nội bộ/hệ thống quản lý rủi ro và định kỳ xem xét tính hiệu quả của hệ thống mà công ty đang thực hiện.	●	●	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.	●	●		
E.3.21	Công ty có công bố cách thức quản lý các rủi ro quan trọng.	●	●		
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.	●	●	Phân tích tại BCTN	
E.4 Nhân sự trong HĐQT					
Chủ tịch HĐQT:					
E.4.1	Hai người khác nhau đảm nhiệm vị trí chủ tịch HĐQT và TGD.	●	●	Long Giang Land đáp ứng chuẩn mực này	
E.4.2	Chủ tịch có phải là thành viên HĐQT độc lập.	●	●	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.	●	●	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.	●	●	Điều lệ, Quy chế của công ty.	
Trưởng thành viên HĐQT độc lập:					
E.4.5	Nếu Chủ tịch không phải là thành viên HĐQT độc lập, HĐQT có bầu chọn Trưởng thành viên độc lập và vai trò của vị trí này có được xác định rõ ràng.	●	●	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.	●	●	Đáp ứng chuẩn mực.	
E.5 Hiệu quả HĐQT					
Phát triển thành viên HĐQT:					
E.5.1	Công ty có chương trình định hướng cho thành viên HĐQT mới.	●	●	Long Giang Land đáp ứng chuẩn mực này.	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2020	2021		
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.	●	●		
<i>Bổ nhiệm và hiệu quả của TGD/Ban Điều hành:</i>					
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?	●	●	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.	●	●	Thực hiện đánh giá thông qua báo cáo năm của HĐQT.	
<i>Đánh giá HĐQT:</i>					
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.	●	●	Long Giang Land đã thực hiện đánh giá trong năm.	
<i>Đánh giá thành viên HĐQT:</i>					
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.	●	●	Long Giang Land đã cải thiện trong 2021, tuy nhiên chưa thực hiện công bố.	
<i>Đánh giá tiểu ban:</i>					
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.	●	●	Long Giang Land thực hiện trong năm 2021, tại BCTN.	

THẺ ĐIỂM THƯỜNG NIÊN

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2020	2021		
A. QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG					
A1	Quyền cơ bản của cổ đông				
A1.1	Công ty có cho phép sử dụng biểu quyết vắng mặt bằng phương thức điện tử có đảm bảo tại Đại hội cổ đông?	●	●	Điều lệ và quy chế nội bộ về quản trị công ty có hình thức biểu quyết từ xa nhưng LGL chưa thực hiện tại các kỳ đại hội.	
B. ĐỐI XỬ CÔNG BẰNG VỚI CỔ ĐÔNG					
B1	Thông báo ĐHCĐ				
B.1.1	Công ty có ra thông báo về ĐHCĐ (có chương trình chi tiết và thông báo giải thích) như thông báo cho Sở Giao dịch, tối thiểu 28 ngày trước ngày họp?	●	●	Công ty thực hiện thông báo trước 21 ngày theo quy định tại Điều 143 Luật Doanh nghiệp.	
C. VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN					
C1	Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng				
C.1.1	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?	●	●	LGL đã lập dựa trên chuẩn GRI nhưng chưa thực hiện tốt. Công ty sẽ cải thiện trong Báo cáo năm sau.	
D. CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH					
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	●	●	Được trình bày trong báo cáo tài chính hàng năm của công ty	
E. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT					
E.1	Năng lực và sự đa dạng của HĐQT				
E.1.1	Công ty có tối thiểu 01 thành viên Hội đồng quản trị là nữ.	●	●	Trong nhiệm kỳ 2021-2026, 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?	●	●	Thể hiện tại BCTN.	
E.2	Cấu trúc HĐQT				
E.2.1	Tiểu ban Nhân sự có hoàn toàn là thành viên HĐQT.	●	●	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.	●	●	LGL chưa thực hiện tốt tiêu chí này.	

THẺ ĐIỂM THƯỜNG

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2020	2021		
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?	●	●		
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.	●	●	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.	●	●	BCTN 2021, 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	●	●	Tiểu ban Kiểm toán phụ trách Quản lý rủi ro	

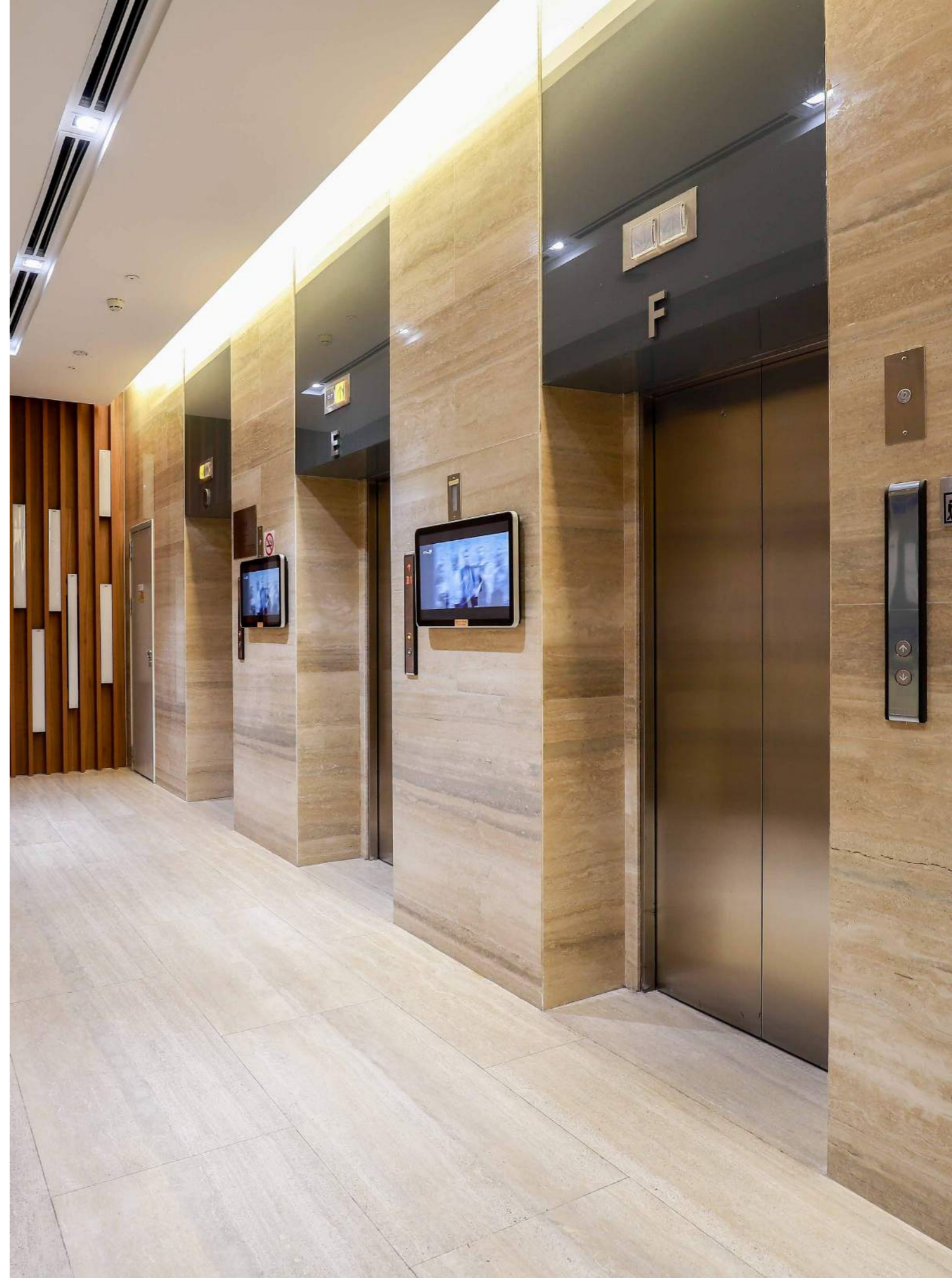
THẺ ĐIỂM PHÁT

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2020	2021		
A. QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG					
A1	Quyền cơ bản của cổ đông				
A1.1	Công ty không hoặc sơ suất không đối xử công bằng với việc mua lại cổ phần đối với tất cả cổ đông.	●	●	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?	●	●	LGL chưa nhận được bất kỳ kiến nghị nào của cổ đông. Tại Điều lệ, Quy chế quyền lợi của cổ đông được quy định rất rõ ràng, cụ thể.	
A.3	Quyền tham gia và biểu quyết tại ĐHĐCĐ, được thông tin về quy định họp ĐHĐCĐ, bao gồm thủ tục biểu quyết				
A.3.1	Công ty có đưa nội dung bổ sung và không được thông báo trước trong chương trình nghị sự vào thông báo ĐHĐCĐ/ĐHĐCĐ bất thường.	●	●	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.	●	●	Tham dự đầy đủ.	

THẺ ĐIỂM PHÁT

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2020	2021		
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?	●	●	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.	●	●	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.	●	●	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.	●	●	LGL không ghi nhận cấu trúc sở hữu kim tự tháp hay cấu trúc sở hữu chéo.	
B. ĐỐI XỬ CÔNG BẰNG VỚI CỔ ĐÔNG					
B1	Cản ngăn cấm giao dịch nội gián và lạm dụng mua bán tư lợi cá nhân				
B.1.1	Công ty có bị kết luận vi phạm về giao dịch nội gián của HĐQT, Ban TGD và nhân viên trong 3 năm qua?	●	●	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?	●	●	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?	●	●	Điều lệ, Quy chế quy định: Hành vi lạm dụng kinh doanh để tư lợi hoàn toàn bị cấm.	
C. VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN					
C1	Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng				
C.1.1	Có vi phạm luật pháp nào về các vấn đề lao động/việc làm/người tiêu dùng/phá sản/thương mại/cạnh tranh hay các vấn đề môi trường không?	●	●	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?	●	●	LGL không vi phạm và không bị cơ quan quản lý nhắc nhở.	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2020	2021		
D. CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH					
D.1	Hình phạt của cơ quan quản lý liên quan BCTC				
D.1.1	Công ty có nhận được "ý kiến ngoại trừ" trong Báo cáo kiểm toán độc lập?	●	●	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?	●	●		
D.1.3	Công ty có nhận được "ý kiến ngoại trừ" trong Báo cáo kiểm toán độc lập?	●	●		
E. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT					
E.1	Tuân thủ quy tắc và quy định hiện hành về niêm yết				
E.1.1	Có bằng chứng gì là công ty đã không tuân thủ quy tắc và quy định nào về niêm yết trong năm qua ngoài các quy định về CBTT.	●	●	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.	●	●	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?	●	●	Không có, LGL thực hiện tốt chỉ tiêu này.	
E.2.2	Công ty đã không xác định rõ ai là thành viên HĐQT.	●	●	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 phục vụ tại hơn 5 HĐQT của các công ty niêm yết?	●	●	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?	●	●	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?	●	●	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.	●	●	Không phát sinh trường hợp nào trong năm 2021.	



CHƯƠNG 6

Báo cáo phát triển bền vững

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





Tổng quan về báo cáo phát triển bền vững

2021 tiếp tục là một năm nhiều thử thách đối với cộng đồng doanh nghiệp Việt Nam nói chung và Long Giang Land nói riêng. Những diễn biến phức tạp, khó lường của dịch bệnh đã làm đình trệ nhiều hoạt động sản xuất kinh doanh, khiến lần đầu tiên sau 2 thập kỷ, nền kinh tế Việt Nam có Quý tăng trưởng âm, hơn 12 nghìn doanh nghiệp phải tạm ngừng hoạt động hoặc giải thể, người lao động mất việc làm, đời sống kinh tế và an sinh xã hội gặp nhiều khó khăn. Bối cảnh đó khiến Long Giang Land nói riêng và cộng đồng doanh nghiệp nói chung càng phải nhìn nhận nghiêm túc hơn, đánh giá đúng mức hơn về vai trò của phát triển bền vững đối với sự phát triển và sống còn của doanh nghiệp trong bối cảnh nhiều biến động, rủi ro và thách thức như hiện nay.

Long Giang Land cho rằng, ngay cả trong điều kiện tương đối ổn định, phát triển bền vững đã là một lựa chọn tối ưu đối với doanh nghiệp và là một xu hướng chung của thị trường. Còn trong điều kiện phức tạp, ẩn chứa nhiều rủi ro, phát triển bền vững sẽ trở thành một lựa chọn tất yếu. Thực tế hiện nay cho thấy, những doanh nghiệp truyền thống hoạt động chỉ hướng tới mục tiêu kinh tế thuần túy đã không còn phù hợp. Nếu không thay đổi tư duy và định hướng lại hoạt động, tất yếu doanh nghiệp đó sẽ bị loại bỏ,

nhường chỗ cho các doanh nghiệp hướng tới sự cân bằng của mục tiêu kinh tế và mục tiêu xã hội.

Chúng tôi nhận thấy một mối tương quan giữa hiệu quả hoạt động môi trường, xã hội, quản trị và khả năng sinh lời cũng như khả năng tồn tại trong những thời điểm kinh tế khó khăn của doanh nghiệp. Một mô hình kinh doanh bền vững có thể giúp doanh nghiệp vững vàng ứng phó với những rủi ro, điều chỉnh phương thức quản lý vận hành để tối ưu hóa các nguồn lực và vượt qua giai đoạn khó khăn để phát triển bền vững trong dài hạn.

Giữ vai trò hạt nhân trong nhóm công ty Long Giang (Long Giang Group), Long Giang Land luôn là thành viên đi đầu trong việc từng bước tích hợp phát triển bền vững vào các hoạt động của công ty, góp phần cùng với các thành viên trong nhóm Long Giang Group tạo lập các giá trị chia sẻ chung và hiện thực hóa mục tiêu trong giai đoạn phát triển mới. Chúng tôi hiểu rằng, khi áp dụng mô hình kinh doanh bền vững, thực hiện quản lý rủi ro về môi trường... công ty sẽ phải đối mặt với nhiều thách thức, có thể kể đến như gia tăng chi phí do phải lựa chọn sử dụng các công nghệ tiên tiến, thân thiện với môi trường. Nhưng về lâu dài, cách làm này sẽ đảm bảo các giá trị bền vững cho khách hàng, cổ đông và các bên liên quan, góp

phần tạo ra nhiều cơ hội kinh doanh mới. Vì lẽ đó, chúng tôi xác định, việc đầu tư vào các động lực của phát triển bền vững và từng bước tích hợp phát triển bền vững vào các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh cốt lõi là một trong những hoạt động trọng tâm của công ty cả trong ngắn hạn, trung hạn và dài hạn.

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

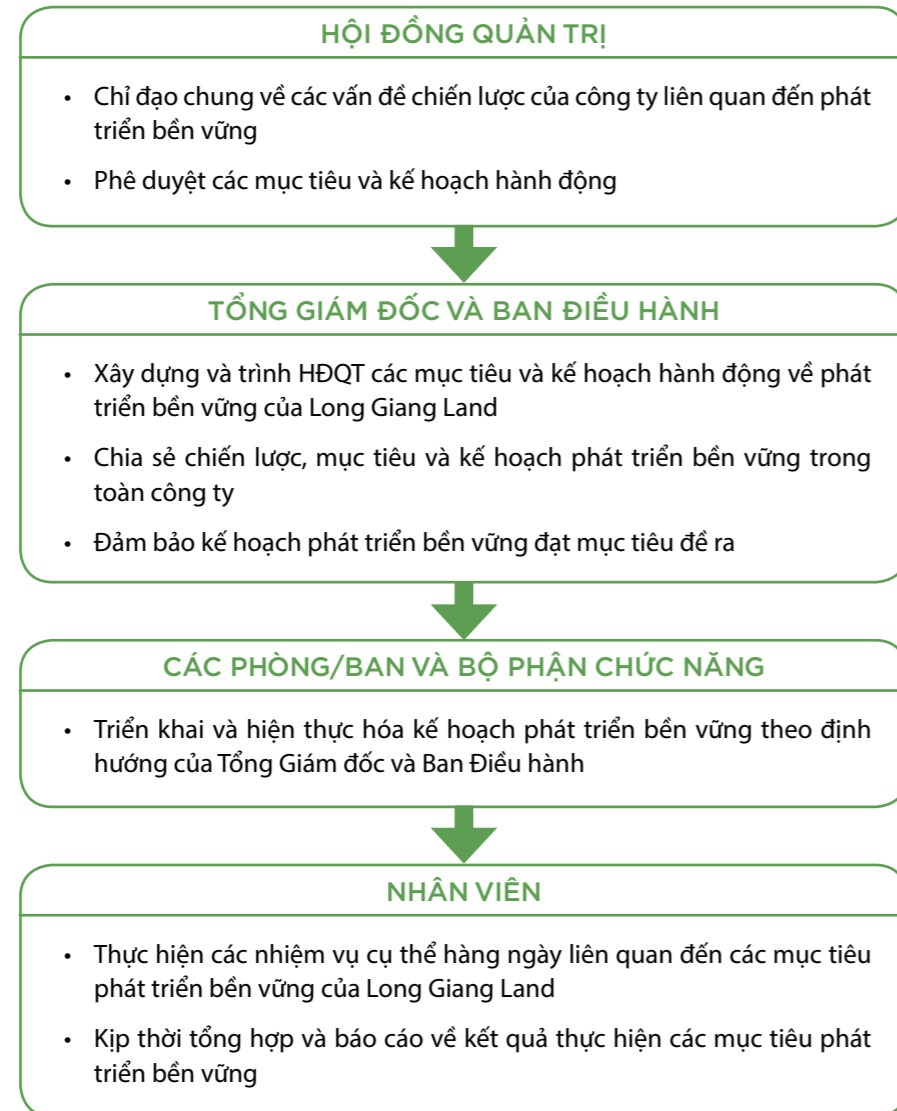
Báo cáo phát triển bền vững được thực hiện bởi Long Giang Land và là một phần gắn kết chặt chẽ với Báo cáo thường niên, phản ánh kết quả của các hoạt động phát triển bền vững trong năm 2021, đồng thời, phần nào thể hiện quan điểm, định hướng phát triển bền vững của công ty trong những năm tiếp theo.

Cấu trúc quản trị cho phát triển bền vững

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

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

Cấu trúc quản trị bền vững của Long Giang Land:



Hiệu quả hoạt động phát triển bền vững theo các lĩnh vực

› Tăng trưởng kinh tế bền vững



Chỉ số đo lường

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

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

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

Sau năm 2020 vất vả ứng phó với đại dịch Covid-19, 2021 lại tiếp tục là một năm dịch bệnh thách thức mọi mặt của đời sống kinh tế - xã hội, thách thức sức chống chịu bền bỉ của cộng đồng doanh nghiệp nói chung và Long Giang Land nói riêng. Cùng với đó, những khó khăn đặc thù khi 2021 là năm Long Giang Land rơi vào điểm trung của chu kỳ kinh doanh càng khiến những thách thức Công ty phải đối mặt trở nên căng thẳng hơn bao giờ hết. Đứng trước những thách thức đó, Ban Lãnh đạo Công ty đã kịp thời đưa ra những định hướng, sự chỉ đạo đúng đắn để chủ động thích ứng, đối phó với khó khăn trong tình hình mới. Cùng với sự đồng lòng, nỗ lực của toàn thể CBNV, Long Giang Land đã vượt qua những khó khăn của năm 2021 thành công. Trong khi hơn 12 nghìn doanh nghiệp buộc phải rời khỏi thị trường, Long Giang Land vẫn tiếp tục duy trì sự ổn định của bộ máy vận hành, tiếp tục củng cố và tích lũy các nguồn lực chuẩn bị cho giai đoạn phát triển mới. Trong khi hàng triệu người lao động thất nghiệp và thiếu việc làm, Long Giang Land vẫn duy trì việc làm và thu nhập hàng tháng cho toàn thể CBNV mà không cắt giảm bất kỳ nhân sự nào.

Trong năm qua, hoạt động SXKD của Công ty ghi nhận mức doanh thu và lợi nhuận hợp nhất lần lượt đạt 125 và 4,6 tỷ đồng.

› Phát triển 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

• Quản trị nguồn nhân lực

Nguồn lực con người là tài sản và là yếu tố quyết định sự thành công trong kinh doanh và thực hiện thành công chiến lược PTBV. Chính vì vậy, Long Giang Land luôn chú trọng đến các hoạt động phát triển nguồn nhân lực nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển cho giai đoạn mới.

Long Giang Land nỗ lực phấn đấu tạo dựng môi trường làm việc tốt, luôn duy trì, áp dụng những chính sách đãi ngộ phù hợp, đảm bảo sự hài hòa giữa lợi ích của CBNV với điều kiện, bối cảnh hoạt động cụ thể của doanh nghiệp.

Năm 2021, trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế khiến hơn 1,4 triệu người lao động thất nghiệp (theo Tổng cục Thống kê) thì tại Long Giang Land, 100% CBNV vẫn được duy trì việc làm và nhận lương hàng tháng. Không một ai bị bỏ lại phía sau, không một CBNV nào bị buộc phải thôi việc.

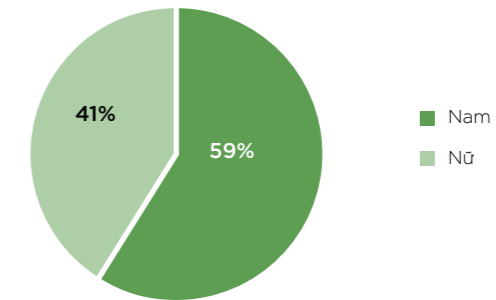
Dù phải đối mặt với bài toán tài chính khó khăn, các chế độ đãi ngộ về vật chất cho CBNV như: chế độ bảo hiểm, quà tặng nhân dịp sinh nhật, Lễ, Tết... vẫn được Công ty duy trì. Đồng thời, Công ty cũng quan tâm tổ chức các hoạt động giao lưu tập thể thông qua các buổi giao lưu trực tiếp giữa Chủ tịch HĐQT với cán bộ quản lý, cán bộ nhân viên; các chương trình sinh hoạt ngoại khóa dành cho các nhóm CBNV tại khu biệt thự Phú Thị (Hà Nội), Hạ Long (Quảng Ninh), Mộc Châu (Sơn La)... tạo môi trường thực sự thoải mái để CBNV chia sẻ và gắn kết với nhau. Các chương trình sự kiện nội bộ cũng được Công ty quan tâm tổ chức với hình thức và quy mô phù hợp với các yêu cầu về phòng chống dịch tùy từng thời điểm trong năm.

Bên cạnh đó, trong bối cảnh dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, 2 khu vực hoạt động chính của Công ty là TP. Hồ Chí Minh và Hà Nội chịu nhiều ảnh hưởng bởi các quy định phòng chống dịch, nhiều CBNV nhiễm Covid-19 hoặc sinh sống

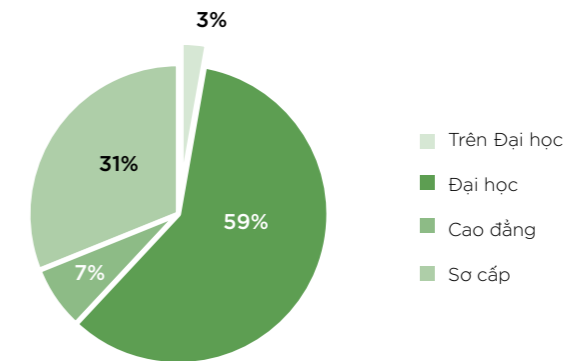
trong khu vực bị phong tỏa, giãn cách, khó tiếp cận với hàng hóa thiết yếu phục vụ nhu cầu hàng ngày còn hệ thống y tế và các cơ chế hỗ trợ người dân thì bị quá tải, Công ty đã cắt cử nhân sự tham gia đoàn vận chuyển của Thành đoàn TP. Hồ Chí Minh hỗ trợ mua sắm, vận chuyển, kịp thời hỗ trợ các mặt hàng thiết yếu như: lương thực, thực phẩm, thuốc men, một số thiết bị y tế cho CBNV và gia đình, giúp CBNV và gia đình an tâm cách ly, điều trị.

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.

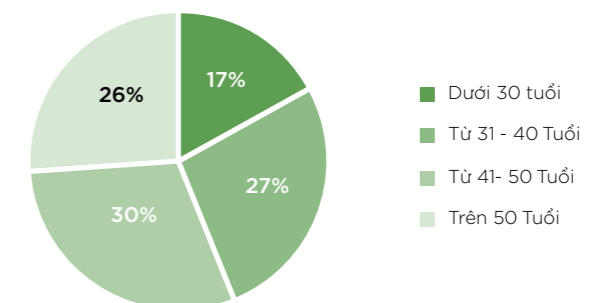
Tỷ lệ lao động theo giới tính (đơn vị: %)



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



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



› Giáo dục và Đào tạo

Ông Nguyễn Mạnh Hà – TGD Long Giang Land đào tạo kỹ năng phối hợp trong công việc cho đội ngũ CBNV trong Công ty tháng 4.2021



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

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

Năm 2021, hoạt động đào tạo nâng cao chất lượng nguồn nhân lực được triển khai hiệu quả, góp phần đưa Long Giang Land trở thành một môi trường làm việc hấp dẫn – nơi các cán bộ nhân viên không chỉ được cống hiến, làm việc phù hợp với khả năng của mình mà còn được hướng dẫn để không ngừng nâng cao trình độ.

Đối với CBNV mới được tuyển dụng, Công ty tổ chức riêng chương trình đào tạo hội nhập với các nội dung chính về cơ cấu tổ chức hoạt động, nội quy, chính sách của Công ty, về các quy trình chung, quy trình chuyên môn nội bộ, văn hóa công ty, giúp CBNV nhanh chóng làm quen và thích nghi với môi trường làm việc mới.

Đối với các CBNV đã có một thời gian gắn bó, Công ty tổ chức các chuyên đề đào tạo nội bộ dành riêng cho từng nhóm đối tượng cụ thể như: đào tạo kỹ năng lãnh đạo, kỹ năng quản lý nâng cao... cho đội ngũ cán bộ lãnh đạo, quản lý; đào tạo quy trình chuyên môn, kỹ năng lập kế hoạch, quản lý thời gian, giải quyết vấn đề... cho các CBNV. Bên cạnh các chương trình đào tạo được tổ chức tại Công ty, CBNV còn được thường xuyên được các cán bộ quản lý đào tạo trực tiếp, hướng dẫn, chia sẻ kinh nghiệm trong quá trình làm việc, tạo điều kiện để CBNV được làm việc và phát huy tối đa năng lực của bản thân.

Bên cạnh đó, tiếp nối công tác đánh giá hiệu quả công việc cho cán bộ nhân viên đã được thực hiện một cách toàn diện và hiệu quả từ năm 2019, trong năm 2021, Long Giang Land tiếp tục duy trì tốt hoạt động này, nghiêm túc thực hiện đánh giá hiệu quả công việc cho 100% CBNV định kỳ hàng tháng/năm, đảm bảo tính công khai và minh bạch. Đây là cơ sở để CBNV biết rõ năng lực của mình, đồng thời, cũng là căn cứ để công ty xác định mức khen thưởng phù hợp dành cho CBNV.

› Phát triển cộng đồng

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



Anh Nguyễn Văn Thông – NV Lái xe Long Giang chuyển hàng hoá thiết yếu hỗ trợ mái ấm Thiện phước nhân ái

Nhân văn là giá trị tư tưởng chủ đạo, được khẳng định, phát huy và lan tỏa rộng rãi tại Long Giang Land. Công ty luôn chú trọng các công tác xã hội trong chiến lược, xem đó là trách nhiệm của mình đối với cộng đồng nhằm góp phần vào sự phát triển lâu dài, bền vững của xã hội. Với Long Giang Land, trách nhiệm xã hội không chỉ là nghĩa vụ, đó còn là những điều mà một doanh nghiệp luôn coi trọng và lựa chọn “nhân văn” làm nền tảng văn hóa nội bộ luôn mong muốn hướng đến. “Thành công của một doanh nghiệp chỉ có thể trọn vẹn khi doanh nghiệp đó mang lại những giá trị tốt đẹp và bền vững cho cộng đồng, xã hội” – ông Lê Hà Giang, Chủ tịch HĐQT Long Giang Land khẳng định.

Năm 2021, dù phải xoay sở trong bối cảnh năm thứ 2 liên tiếp đặc biệt khó khăn, nhưng Long Giang Land đã luôn nỗ lực cân đối nguồn lực để hoàn thành tốt nhất có thể trách nhiệm xã hội của mình. Trong khi không ít doanh nghiệp tạm ngưng các hoạt động từ thiện cộng đồng thì tại Long Giang Land, các hoạt động đó vẫn được duy trì.

Trong suốt những tháng ngày đợt bùng phát dịch Covid-19 lần thứ 4 lan rộng khắp cả nước, Long Giang Land đã cùng các thành viên trong nhóm Công ty Long Giang nỗ lực đóng góp một phần sức mình vào công tác phòng chống dịch bệnh. Đó cũng là lý do để Quỹ phòng chống Covid-19 ra đời. Chỉ trong một thời gian ngắn, Công ty đã huy động được 1,5 tỷ đồng, trong đó một phần được trích từ ngân sách của Công ty, một phần huy động được từ sự ủng hộ của 100% CBNV trong Công ty. Số tiền ủng hộ này được sử dụng để ủng hộ các đơn vị chính quyền tại các địa phương như Bắc Giang, Hòa Bình, TP. Hồ Chí Minh, Hà Nội, chuẩn bị hàng trăm suất quà để gửi tặng và sẽ chia với lực lượng phòng chống dịch, mua sắm các hàng hóa thiết yếu hỗ trợ người dân trong vùng dịch và các CBNV của Công ty...

Ngày 22/8/2021, ngay khi nhận được lời kêu gọi từ Trưởng Ban Quản trị tòa nhà Rivera Park Sài Gòn, Long Giang Land đã đóng góp 50 triệu đồng vào Quỹ phòng chống Covid-19 của Ban Quản trị. Số tiền này được Ban Quản trị dùng để hỗ trợ các cư dân gặp hoàn cảnh khó khăn vì dịch bệnh tại tòa nhà thông qua hình thức: hỗ trợ tiền mặt, mua hàng hóa, thực phẩm cho siêu thị 0 đồng để cung cấp cho cư dân chưa kịp mua thực phẩm.

Trong giai đoạn gần 4 tháng TP. Hồ Chí Minh áp dụng biện pháp giãn cách xã hội để phòng chống dịch bệnh, Công ty đã sắp xếp nhân sự tham gia đội vận chuyển của Thành đoàn TP. Hồ Chí Minh, tích cực thực hiện công tác vận chuyển hàng hóa thiết yếu hỗ trợ người dân tại các khu vực cách ly tập trung, UBND Quận 10, bệnh viện Quận 2... với gần 200 chuyến xe được Thành đoàn ghi nhận. Trong quá trình vận chuyển, qua các nguồn thông tin có được, Công ty đã kịp thời hỗ trợ lương thực, thực phẩm thiết yếu, thuốc men cho mái ấm Thiện phước nhân ái (nơi đang chăm sóc 70 em nhỏ khuyết tật, có hoàn cảnh khó khăn) khi mái ấm gặp khó trong việc tiếp cận các nguồn lực hỗ trợ từ chính quyền địa phương do công tác hỗ trợ quá tải, gặp nhiều khó khăn.

CHƯƠNG 7

Báo cáo Tài chính hợp nhất

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



Báo cáo của Hội đồng quản trị

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

› Khái quát về Công ty

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

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



• Trụ sở hoạt động

Địa chỉ: Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 024 3795 0595

Fax: 024 3795 0099

• Công ty có các đơn vị trực thuộc sau

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang	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 chính của Công ty là kinh doanh nhà và bất động sản.

› Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng 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 tái bổ nhiệm
Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch	Ngày 29 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên	Ngày 29 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Đình Thanh	Thành viên	Ngày 29 tháng 4 năm 2021
Ông Mai Thanh Phương	Thành viên	Ngày 29 tháng 4 năm 2021
Ông Đặng Anh Tâm	Thành viên	Ngày 29 tháng 4 năm 2021

• Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Lưu Thị Thanh Nga	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Cẩm Tú	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Ngọc Hưng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021
Bà Hồ Thị Kim Vân	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021

• Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	Ngày 01 tháng 01 năm 2020
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 08 tháng 07 năm 2019
Ông Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 08 tháng 07 năm 2019
Bà Đặng Thị Loan	Kế toán trưởng	Ngày 08 tháng 07 năm 2019

› Đại diện theo pháp luật

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

› 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 2021 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 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 sổ 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 quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

› Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc 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 2021, 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.

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang

Ngày 01 tháng 4 năm 2022

Báo cáo Kiểm toán độc lập

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 01 tháng 4 năm 2022, từ trang 06 đến trang 57, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 2021, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến đã nêu, chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo, tại ngày 31/12/2021, Tập đoàn đang cho các cá nhân, tổ chức vay 238.939.185.751 VND, trong đó, một số khoản cho vay không có tài sản đảm bảo (chi tiết xem thuyết minh số V.5), các khoản còn lại được đảm bảo bằng các cổ phần tại các công ty là bên liên quan của Tập đoàn do các tổ chức/cá nhân là bên liên quan nắm giữ.

Chúng tôi chưa được Công ty cung cấp các Thông báo từ phía Cơ quan thuế về các nghĩa vụ thuế đến ngày 31/12/2021 đồng thời Công ty chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế (Chi tiết xem thuyết minh số V.19).

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được chúng tôi kiểm toán và phát hành báo cáo kiểm toán với ý kiến ngoại trừ về báo cáo tài chính hợp nhất này vào ngày 02 tháng 4 năm 2021. Ý kiến ngoại trừ liên quan đến: (i) Công ty chưa áp dụng hạch toán hồi tố để xác định lại các chỉ tiêu “Giá vốn hàng bán” năm 2020/2019 và “Hàng tồn kho” tại ngày 31/12/2020 và 31/12/2019 liên quan đến việc tập hợp bổ sung chi phí do Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương góp vào Dự án Vũ Trọng Phụng; (ii) Kiểm toán viên không được tiếp cận hồ sơ, chứng từ kế toán của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long để kiểm toán hoặc soát xét phục vụ mục đích đánh giá số liệu của Công ty liên kết này được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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



Nguyễn Hoàng Đức - Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0368-2018-008-1

Vũ Minh Khôi - Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2897-2020-008-1

Hà Nội, ngày 01 tháng 4 năm 2022

Bảng cân đối Kế toán hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Đơn vị tính: VND)

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.101.671.548.724	1.096.940.063.382
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	19.180.922.127	65.986.237.029
1.	Tiền	111		19.180.922.127	11.881.684.636
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	54.104.552.393
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		5.321.066.000	5.320.423.600
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	5.321.105.325	5.321.105.325
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(39.325)	(681.725)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		713.344.340.492	648.850.563.307
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	346.108.400.854	373.806.250.951
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	19.805.026.968	18.584.840.653
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	238.939.185.751	97.472.414.049
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	161.337.657.572	204.990.084.201
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(52.868.096.263)	(52.879.624.263)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		22.165.610	6.876.597.716
IV.	Hàng tồn kho	140	V.8	356.115.509.514	372.510.317.745
1.	Hàng tồn kho	141		357.406.219.955	373.801.028.186
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.290.710.441)	(1.290.710.441)
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		7.709.710.591	4.272.521.701
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.679.849.784	4.272.521.701
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.19	29.860.807	-
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		594.712.152.543	707.721.460.709
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		22.117.590.250	32.407.712.750
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.6a	22.117.590.250	32.407.712.750
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		12.768.891.726	17.388.316.444
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	2.031.284.997	5.066.447.953
	<i>Nguyên giá</i>	222		15.143.252.524	20.991.463.572
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(13.111.967.527)	(15.925.015.619)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	3.050.106.729	4.607.701.841
	<i>Nguyên giá</i>	225		10.546.504.411	12.635.984.411
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(7.496.397.682)	(8.028.282.570)
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.12	7.687.500.000	7.714.166.650
	<i>Nguyên giá</i>	228		7.847.500.000	7.847.500.000
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(160.000.000)	(133.333.350)
III.	Bất động sản đầu tư	230	V.13	-	-
	<i>Nguyên giá</i>	231		2.577.018.894	2.577.018.894
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(2.577.018.894)	(2.577.018.894)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		58.163.184.797	43.513.431.839
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.14	58.163.184.797	43.513.431.839
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250		413.242.473.881	492.064.319.257
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	400.962.128.261	457.818.706.476
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	26.846.596.000	49.046.596.000
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2d	(15.566.250.380)	(15.800.983.219)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	1.000.000.000	1.000.000.000
VI.	Đầu tư tài chính dài hạn	260		88.420.011.889	122.347.680.419
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	3.096.948.814	6.054.915.108
2.	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.15	6.183.686.344	5.258.467.438
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	79.139.376.731	111.034.297.873
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		270		1.696.383.701.267	1.804.661.524.091

(Đơn vị tính: VND)

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		951.222.480.620	1.054.675.495.693
I.	Nợ ngắn hạn	310		895.889.711.808	891.309.120.325
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17a	114.692.080.796	161.152.886.033
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	37.692.535.910	17.876.418.924
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	77.805.260.644	69.495.452.291
4.	Phải trả người lao động	314		2.361.729.567	1.812.946.022
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	12.853.725.503	12.145.518.515
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.21	31.245.972.632	31.736.422.840
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.22a	372.898.962.183	255.893.362.619
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.23a	227.065.218.032	321.497.684.130
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.24	19.274.226.541	19.698.428.951
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II.	Nợ dài hạn	330		55.332.768.812	163.366.375.368
1.	Phải trả người bán dài hạn	331	V.17b	23.482.799.767	-
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	V.22b	4.815.979.070	161.061.133.132
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.23b	26.564.718.983	2.305.242.236
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.25	469.270.992	-
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
D	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		745.161.220.647	749.986.028.398
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.26	745.161.220.647	749.986.028.398
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		515.000.000.000	515.000.000.000
-	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		515.000.000.000	515.000.000.000
-	Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-

(Đơn vị tính: VND)

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		1.425.992.965	1.425.992.965
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ	415		(43.500.000)	(43.500.000)
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		42.696.514.304	43.078.459.800
9.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		20.954.525.811	21.271.903.799
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		52.222.324.917	50.973.284.872
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		50.957.915.218	50.973.284.872
-	LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.264.409.699	-
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		112.905.362.650	118.279.886.962
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440		1.696.383.701.267	1.804.661.524.091

Lập, ngày 01 tháng 4 năm 2022

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 2021

(Đơn vị tính: VND)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	124.819.074.716	170.879.316.079
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		124.819.074.716	170.879.316.079
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	114.634.879.773	194.050.802.557
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		10.184.194.943	(23.171.486.478)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	116.577.627.031	7.404.106.562
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	52.577.455.920	44.113.580.861
Trong đó: chi phí lãi vay	23		51.097.760.462	42.244.464.011
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		1.290.310.149	2.532.539.479
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.442.579.066	735.560.796
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	33.115.093.343	32.539.804.545
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		40.917.003.794	(90.623.786.639)
12. Thu nhập khác	31	VI.7	3.197.008.911	114.546.411.380
13. Chi phí khác	32	VI.8	31.233.827.817	4.998.510.017
14. Lợi nhuận khác	40		(28.036.818.906)	109.547.901.363
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12.880.184.888	18.924.114.724
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.19	8.736.979.464	13.867.652.559
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(455.947.914)	1.093.948.824
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.599.153.338	3.962.513.341
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		1.264.409.699	1.999.532.773
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.334.743.639	1.962.980.568
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	25	39
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	25	39

Lập, ngày 01 tháng 4 năm 2022

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 2021

(Đơn vị tính: VND)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		12.880.184.888	18.924.114.724
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10;16	19.380.435.937	20.011.999.532
- Các khoản dự phòng	03	V.2d	214.391.084	297.004.996
- 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	VI.3	(116.847.225.503)	(116.245.511.339)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	51.097.760.462	42.366.057.346
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(33.274.453.132)	(34.646.334.741)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		148.581.454.817	98.845.910.649
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		16.394.808.231	34.114.484.102
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(61.797.129.364)	116.858.109.625
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.957.966.294	(913.060.334)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	(679.680.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(51.332.218.006)	(40.000.560.200)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.19	(749.522.870)	(16.133.179.234)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	23.592.960
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(487.733.120)	(580.346.120)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		20.293.172.850	156.888.936.707
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(2.462.177.919)	(1.625.615.575)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		65.205.000.000	66.345.454.545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(142.392.470.202)	(1.200.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.296.177.051	1.578.372.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(136.000.000.000)

Bản thuyết minh báo cáo Tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Đơn vị tính: VND)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		80.274.720.000	21.168.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.863.903.303	14.893.149.553
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		4.785.152.233	(34.840.639.477)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.23a	168.412.167.088	323.105.738.464
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.23a	(239.401.321.361)	(391.375.637.812)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.23a	(894.485.712)	(2.861.747.291)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(674.889.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(71.883.639.985)	(71.806.536.239)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(46.805.314.902)	50.241.760.991
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	65.986.237.029	15.663.124.909
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	19.180.922.127	65.904.885.900

Lập, ngày 01 tháng 4 năm 2022

Người lập biểu

Phạm Thu Trang

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Lê Hà Giang

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 bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn thường trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác của Tập đoàn không quá 12 tháng.

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

Trong năm, doanh thu bán bất động sản tiếp tục giảm so với năm trước, do Tập đoàn chỉ còn bán một số căn tại Dự án Rivera Park số 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Doanh thu của Tập đoàn chủ yếu từ hoạt động bán hàng hóa cho bên liên quan, tuy nhiên, giao dịch bán hàng này có lợi nhuận gộp âm. Lợi nhuận năm nay chủ yếu đến từ giao dịch chuyển nhượng các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư dài hạn khác (Xem thuyết minh V.2 và VI.3).

› Đại dịch Covid-19

Năm 2021, dịch Covid-19 lây lan trên diện rộng đã ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và hoạt động kinh doanh của Tập đoàn nói riêng do nhiều địa phương (TP. Hồ Chí Minh, các tỉnh Đông Nam Bộ, Đồng bằng sông Cửu Long, Miền Trung, TP. Hà Nội,...) phải thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16+, Chỉ thị 16 hoặc Chỉ thị 15 trong thời gian dài để kiểm soát dịch bệnh. Các biện pháp ngăn chặn nghiêm ngặt được áp dụng trên phạm vi rộng, giãn cách xã hội kéo dài dẫn đến đứt gãy lưu thông, sản xuất kinh doanh bị đình trệ. Hầu hết các hoạt động thương mại, lưu trú ăn uống phải đóng cửa; chỉ một số cơ sở lưu trú được phép cung cấp dịch vụ cho người bị cách ly có thể hoạt động cầm chừng.

Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đánh giá về tác động tổng thể của tình hình đối với hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các ảnh hưởng về tài chính, bao gồm khả năng thu hồi nợ và nhận thấy dịch Covid-19 đã ảnh hưởng rất lớn đến Công ty. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc không thể ước tính được một cách hợp lý các ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

› Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 2 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.

Thoái đầu tư và mất quyền kiểm soát

Ngày 21 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May thêu Việt Hưng.

Tài sản và nợ phải trả của công ty con tại ngày thoái vốn như sau:	Cộng
Tài sản	19.929.507.932
Tiền và các khoản tương đương tiền	462.981.204
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	165.933.328
Phải thu ngắn hạn khác	10.153.535.869
Tài sản thiếu chờ xử lý	6.876.597.716
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	74.216.124
Tài sản cố định hữu hình	882.643.918
Chi phí trả trước dài hạn	1.313.599.773
Nợ phải trả	2.639.791.424
Phải trả người bán ngắn hạn	1.695.423.041
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	479.350.006
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	26.977.971
Chi phí phải trả ngắn hạn	102.879.537
Phải trả ngắn hạn khác	261.576.024
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	37.115.555
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	36.469.290
Tài sản thuần	17.289.716.508
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	8.471.961.089
Tài sản thuần của Tập đoàn	8.817.755.419
Tỷ lệ vốn chuyển nhượng	100,00%
Tài sản thuần chuyển nhượng	8.817.755.419

Lãi/(Lỗ) liên quan đến thoái vốn tại công ty con như sau:	Cộng
Giá chuyển nhượng	73.440.000.000
Tài sản thuần chuyển nhượng	(8.817.755.419)
Lợi thế thương mại chưa được phân bổ	(16.180.231.757)
Lãi/(Lỗ) thoái vốn	48.442.012.824

Tiền thu thuần từ việc thoái vốn tại công ty con:	
Thu bằng tiền	73.440.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền tại công ty con tại ngày chuyển nhượng	(462.981.204)
Tiền thu thuần	72.977.018.796

• 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 được hợp nhất kết quả hoạt động kinh doanh từ ngày 01/01/2021 đến ngày 21/12/2021 (ngày thanh lý công ty con).

Tình hình hoạt động của các công ty con

Hoạt động chính trong năm của Công ty Cổ phần Minh Phát là cho vay và đầu tư xây dựng cơ bản dự án tại thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Công ty chưa thực hiện hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

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

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

• Danh sách Công ty liên kết ngừng áp dụng hoặc không áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày 23 tháng 12 năm 2021 do đã thoái vốn toàn bộ.

▶ 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, Tập đoàn có 46 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 46 nhân viên).

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

› Năm tài chính

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

› Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Chuẩn mực và Chế độ Kế toán áp dụng

› Chế độ kế toán áp dụng

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

› Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Các chính sách kế toán áp dụng

› Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

› Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

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

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

Khi Tập đoàn đầu tư để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ tại công ty con, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm tại ngày mua được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi Tập đoàn thoái một phần vốn tại công ty con:

- Nếu sau khi thoái vốn Tập đoàn vẫn giữ quyền kiểm soát: kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Nếu sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên doanh, liên kết: khoản đầu tư còn lại được trình bày ở khoản mục “Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết” trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu và kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.
- Nếu sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường: khoản đầu tư còn lại được trình bày theo giá trị ghi sổ trên Báo cáo tài chính hợp nhất và kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu, nếu tỷ lệ vốn góp thêm của các bên không tương ứng với tỷ lệ hiện hành thì phần chênh lệch giữa số vốn góp thêm của Tập đoàn và phần sở hữu tăng thêm trong tài sản thuần của công ty con được ghi nhận vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

› Tiền và các khoản tương đương tiền

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

› Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
- Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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 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.

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 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 chủ yếu là chi phí dự án và chi phí công cụ dụng cụ. 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 cộng 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 03 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
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Máy móc và thiết bị	05
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

› Tài sản cố định thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Tập đoàn sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định thuê tài chính như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	12

› 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 kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn gồm:

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.

Chương trình phần mềm máy tính

Phần mềm quản lý kinh doanh bất động sản được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

› Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. 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 bắt 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 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 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 năm.

› 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.

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 do 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, thành phẩm 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 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 kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn 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, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn 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.
- Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

› 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 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.

› 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.

› Bền 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	2.315.670.511	1.532.908.455
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.865.251.616	10.348.776.181
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	-	54.104.552.393
Cộng	19.180.922.127	65.986.237.029

› Các khoản đầu tư tài chính

• Chứng khoán kinh doanh (cổ phiếu)

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (44 cổ phần)	1.425.325	1.386.000	(39.325)	1.425.325	743.600	(681.725)
CTCP Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội (339.843 cổ phần)	5.319.680.000	7.646.467.500	-	5.319.680.000	8.971.855.200	-
Cộng	5.321.105.325	7.647.853.500	(39.325)	5.321.105.325	8.972.598.800	(681.725)

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	681.725	983.125
Hoàn nhập dự phòng	(642.400)	(301.400)
Số cuối năm	39.325	681.725

• Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội. Công ty đầu tư 1.000 trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội, giá mua 1.000.000 VND/trái phiếu, thời hạn 07 năm từ 24/9/2019 đến 24/9/2026, lãi suất thả nổi có điều chỉnh định kỳ bằng lãi suất tham chiếu kỳ hạn 12 tháng + 1,2%/năm. Lãi trái phiếu được ngân hàng thanh toán sau định kỳ 01 năm/lần vào ngày 24 tháng 9 hàng năm.

• **Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (*)	-	-	-	48.000.000.000	5.677.887.836	53.677.887.836
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	144.000.000.000	4.162.649.711	148.162.649.711	144.000.000.000	6.229.575.719	150.229.575.719
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	9.800.000.000	2.091.281.520	11.891.281.520	9.800.000.000	1.965.776.916	11.765.776.916
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	243.200.001.000	(2.291.803.970)	240.908.197.030	243.200.001.000	-	242.145.466.005
Cộng	397.000.001.000	3.962.127.261	400.962.128.261	445.000.001.000	12.818.705.476	457.818.706.476

Số lượng Cổ phần và tỷ lệ sở hữu tại các Công ty liên kết như sau:

	Số cổ phần sở hữu tại ngày 31/12/2021	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	14.400.000	48,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	20.800.000	40,00%
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	980.000	49,00%

(*) Thực hiện Nghị quyết số 15/2021/BB.NQ HĐQT ngày 22/12/2021, Tập đoàn đã bán toàn bộ 4.800.000 cổ phần CTCP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (Công ty liên kết) với giá bán 19.000 VND/cổ phần cho các cá nhân gồm: bà Nguyễn Thị Thanh Hà (1.800.000 cổ phần), ông Nguyễn Bình Khiêm (1.500.000 cổ phần), bà Nguyễn Thị Phương Mỹ (1.500.000 cổ phần). Tổng giá trị chuyển nhượng là 91.200.000.000 VND, lãi chuyển nhượng 40.111.311.636 VND. Các cá nhân đã thanh toán đợt 1 là 20% giá trị hợp đồng. Tiến độ thanh toán đợt 2 là 26,7% (chậm nhất đến ngày 30/6/2022) và đợt 3 là 53,3% (chậm nhất đến ngày 31/12/2022) (Xem thuyết minh V.3). Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn không còn nắm giữ cổ phiếu Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang.

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	53.677.887.836	578.800.528	(3.168.000.000)	(51.088.688.364)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	150.229.575.719	1.245.073.992	(3.312.000.000)	-	148.162.649.711
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	11.765.776.916	703.704.604	(578.200.000)	-	11.891.281.520
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	-	(1.237.268.975)	-	-	240.908.197.030
Cộng	457.818.706.476	1.290.310.149	(7.058.200.000)	(51.088.688.364)	400.962.128.261

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long: Hoạt động chủ yếu trong năm là cho vay dài hạn. Công ty chưa thực hiện hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Các công ty liên kết khác đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Giao dịch với các công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với các công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang		
Cổ tức được chia	3.168.000.000	-
Doanh thu bán điện, nước	-	5.681.544
Doanh thu bán hàng hóa	-	20.693.507.266
Chi phí thi công công trình	2.340.340.874	1.159.720.870
Hoàn trả vốn góp dự án Vũ Trọng Phụng	3.670.356.164	-
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	219.450.000	1.335.897.917
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera		
Cổ tức được chia	3.312.000.000	2.016.000.000
Doanh thu bán hàng hóa	-	9.067.955.545
Chi phí thi công công trình	-	2.141.897.145
Nhận tiền hợp tác đầu tư từ Công ty liên kết	-	149.100.000.000
Phải trả lãi ứng trước đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc (Xem thuyết minh V.22)	16.445.934.246	-
Hoàn trả tiền chuyển thừa chuyển nhượng sàn thương mại Dự án Vũ Trọng Phụng	549.779.644	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes		
Cổ tức được chia	578.200.000	-
Doanh thu bán điện, nước	10.390.476.255	9.122.268.315
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	257.296.102	-
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	-	3.264.020.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long		
Góp thêm vốn vào Công ty liên kết	-	136.000.000.000

Kế hoạch chuyển nhượng các khoản đầu tư

Ngày 25/12/2021, Công ty đã có thống nhất với các cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long để thoái toàn bộ 20.800.000 cổ phần Công ty đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long. Thời gian thoái vốn dự kiến trong năm 2022.

• **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	(461.294.323)
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	10.000.000.000	(1.700.353.967)	10.000.000.000	(1.493.092.896)
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon (ii)	13.846.596.000	(13.846.596.000)	13.846.596.000	(13.846.596.000)
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (iii)	-	-	15.200.000.000	-
Cộng	26.846.596.000	(15.566.250.380)	49.046.596.000	(15.800.983.219)

Số lượng Cổ phần và tỷ lệ sở hữu tại các đơn vị như sau:

	Số cổ phần sở hữu tại ngày 31/12/2021	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	1.000.000	10,00%
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	300.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	525.060	1,47%

Tình hình tăng, giảm các khoản đầu tư khác trong năm:

(i) CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân: Thực hiện Nghị quyết số 07/2021/BB.NQ HĐQT ngày 14/6/2021, Công ty mẹ đã bán cho Công ty TNHH TBM Sài Gòn - Hà Nội 800.000 cổ phần CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần, giá bán 13.686 VND/cổ phần, tương ứng giá trị chuyển nhượng 10.948.800.000 VND, lãi chuyển nhượng 3.410.094.323 VND (khoản đầu tư đã được dự phòng 461.294.323 VND từ các kỳ trước).

(ii) CTCP Xây dựng Công nghiệp Descon: Thực hiện Nghị quyết số 06/2021/BB.NQ HĐQT ngày 04/6/2021, Công ty mẹ đã ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 04/6/2021 bán cho Công ty TNHH TBM Sài Gòn - Hà Nội ("TBM") 525.060 cổ phần CTCP Xây dựng Công nghiệp Descon, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần, giá bán 10.147 VND/cổ phần, lãi chuyển nhượng đã ghi nhận vào Báo cáo tài chính giữa niên độ 30/6/2021 là 5.327.783.820 VND. Tuy nhiên, do không hoàn thành được thủ tục sang tên cổ phiếu cho Bên mua, các bên đã ký thỏa thuận ngày 27/12/2021 về việc hoàn trả lại toàn bộ số cổ phần. Số tiền TBM đã thanh toán cho LGL sẽ được LGL hoàn trả lại chậm nhất vào ngày 30/6/2022 và LGL phải trả lãi suất 6%/năm kể từ ngày nhận tiền đến ngày hoàn trả tiền cho TBM.

(v) CTCP Rivera Hà Nội: Thực hiện Nghị quyết số 03/2021/BB.NQ HĐQT ngày 11/5/2021, Công ty đã bán toàn bộ 1.520.000 cổ phần CTCP Rivera Hà Nội cho 2 cá nhân, bao gồm: bà Nguyễn Thị Minh Ngọc 450.000 cổ phần và bà Trần Thị Cẩm Nhung 1.070.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần, giá bán 23.946 VND/cổ phần, tương ứng giá trị chuyển nhượng 36.397.920.000 VND, lãi chuyển nhượng 21.197.920.000 VND.

Giá trị hợp lý

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.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tập đoàn chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty Cổ phần Long Giang TSQ, Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon và Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật để đánh giá trích lập/(hoàn nhập) dự phòng cho các khoản đầu tư này

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	15.800.983.219	15.339.688.896
Trích lập dự phòng bổ sung	1.490.593.940	461.294.323
Sử dụng dự phòng	(1.725.326.779)	-
Số cuối năm	15.566.250.380	15.800.983.219

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh

Tập đoàn dùng 20.800.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long để đảm bảo cho 150.000 trái phiếu phát hành thêm trong năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	62.993.128.973	145.434.337.311
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	449.214.651	449.214.651
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	471.34.557	471.34.557
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	2.892.970.112	781.776.205
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	54.869.253.393	141.441.274.084
<i>Phải thu tiền chuyển nhượng sàn thương mại (i)</i>	<i>54.869.253.393</i>	<i>111.289.438.080</i>
<i>Phải thu lãi phạt chậm thanh toán</i>		<i>13.559.339.967</i>
<i>Phải thu tiền bán vật tư</i>	<i>3.869.449.559</i>	<i>15.396.505.332</i>
<i>Các khoản khác</i>	<i>154.915.304</i>	<i>1.195.990.705</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	447.753.648	447.753.648
Các cá nhân là bên liên quan - Phải thu tiền mua căn hộ	262.437.749	2.267.184.166
Phải thu các khách hàng khác	283.115.271.881	228.371.913.640
Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	65.248.101.857	55.842.394.064
Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	11.281.818.338	32.825.313.577
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	6.842.349.375	6.842.349.375
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt - Phải thu về chuyển nhượng cổ phần CTCP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai (ii)	19.242.360.000	19.242.360.000
Công ty TNHH TBM Sài Gòn Hà Nội - Phải thu về chuyển nhượng phần vốn góp Dự án Việt Hưng	-	64.750.000.000
Phải thu các cá nhân nhận chuyển nhượng cổ phần CTCP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (iii)	72.960.000.000	-
Phải thu các cá nhân nhận chuyển nhượng cổ phần CTCP Đầu tư Bất động sản may thêu Việt Hưng (iii)	58.752.000.000	-
Các khách hàng khác	27.088.031.629	27.168.885.942
Cộng	346.108.400.854	373.806.250.951

(i) 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 năm 2018 và Biên bản bàn giao tài sản ngày 15 tháng 11 năm 2019, có tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng 204.156.756.003 VND, giá trị quyết toán hợp đồng chuyển nhượng được xác định theo giá trị quyết toán các mục chi phí sau khi được kiểm toán và diện tích tài sản nhận bàn giao thực tế. Theo quy định của hợp đồng, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội phải thanh toán đến 90% giá trị tạm tính, chậm nhất đến ngày 15 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội chưa thực hiện thanh toán theo điều khoản hợp đồng.

Lãi phạt chậm thanh toán phải thu năm 2021 là 8.370.446.333 VND (lãi suất 9,4%/năm), trong đó Tập đoàn đã miễn lãi phạt từ quý II/2021 đến hết quý IV/2021 cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội, số tiền 5.790.970.596 VND.

(ii) Chuyển nhượng phần vốn góp tại CTCP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai theo Hợp đồng ngày 28/09/2020 cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt, tổng giá trị chuyển nhượng 40.410.360.000 VND, đã thanh toán 21.168.000.000 VND. Thời hạn thanh toán số tiền còn lại là 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Khoản nợ đã quá hạn từ tháng 10/2020 đến nay vẫn chưa thu được.

(iii) Xem thuyết minh V.2c.

▶ Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	8.563.660.752	8.773.161.332
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	8.273.161.332	8.273.161.332
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang		300.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	90.499.420	-
Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	200.000.000	200.000.000
Trả trước cho các người bán khác	11.241.366.216	9.811.679.321
Trả trước tiền mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May theo Việt Hưng (*)	5.000.000.000	5.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	6.241.366.216	4.811.679.321
Cộng	19.805.026.968	18.584.840.653

(*) Các hợp đồng mua 960.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May theo Việt Hưng ký với các cá nhân từ năm 2019, tổng giá mua là 30.240.000.000 VND (giá 31.500 VND/CP), đã thanh toán 5.000.000.000 VND. Số tiền còn phải thanh toán là 25.240.000.000 VND. Tháng 12/2021, các bên đã ký Phụ lục hợp đồng gia hạn tiến độ thanh toán: Chậm nhất đến 31/12/2022 thanh toán 5.863.570.000 VND, đến 30/6/2023 thanh toán 3.043.930.000 VND.

▶ Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Cho vay các bên liên quan	12.368.884.037	(4.702.091.814)	11.980.565.424	(4.702.091.814)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang (xi)	4.702.091.814	(4.702.091.814)	4.702.091.814	(4.702.091.814)
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (xi)	-	-	360.000.000	-
Ông Mai Thanh Phương - TV HĐQT (i)	2.658.473.610	-	2.658.473.610	-
Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc (ix)	5.008.318.613	-	4.260.000.000	-
Cho tổ chức và cá nhân khác vay	226.570.301.714	(2.029.051.205)	85.491.848.625	(2.029.051.205)
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang (xi)	1.416.186.629	(1.416.186.629)	1.416.186.629	(1.416.186.629)
Công ty TNHH Dịch vụ An ninh (ii)	5.000.000.000	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Huế (iii)	35.000.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Tấn Cường (iv)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ông Nguyễn Văn Viễn (iv)	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
Ông Vũ Thanh Xuân (iv)	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc(v)	2.937.600.000			
Bà Ngô Thị Thu Hương(v)	2.937.600.000			
Ông Phạm Văn Tú(v)	8.812.800.000			
Bà Trần Thị Cẩm Nhung (vi)	20.622.220.000			
Công ty TNHH TBM Sài Gòn - Hà Nội (vi)	18.201.583.820			
Bà Nguyễn Đăng Anh Thu (vii)	10.000.000.000			
Ông Nguyễn Văn Thông (vii)	10.000.000.000			
Ông Võ Trường Sơn (vii)	9.900.000.000			
Ông Nguyễn Quốc Hoàn (viii)	11.000.000.000	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương (x)	5.982.159.938		5.000.000.000	
Các tổ chức, cá nhân khác (xi)	14.760.151.327	(612.864.576)	9.075.661.996	(612.864.576)
Cộng	238.939.185.751	(6.731.143.019)	97.472.414.049	(6.731.143.019)
Trong đó:				
Các khoản vay có tài sản thế chấp		226.060.755.981		
Các khoản vay không có tài sản thế chấp		12.878.429.770		

(i) Khoản cho vay thời hạn 12 tháng, lãi suất 12%/năm, được đảm bảo bằng 140.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Bình Khiêm.

(ii) Công ty cho vay thời hạn 12 tháng, lãi suất 12%/năm, được đảm bảo bằng 264.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Bình Khiêm.

(iii) Công ty cho vay theo hợp đồng số 1412/2021/HĐVT/LGL-NTH ngày 14/12/2021 thời hạn 05 tháng, lãi suất 3,5%/năm, được đảm bảo bằng 343.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Bình Khiêm và 1.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Phương Mỹ.

(iv) Công ty Cổ phần Minh Phát (Công ty con) cho vay cá nhân thời hạn 12 tháng, lãi suất 0%/năm, tài sản thế chấp là 7.500.000 cổ phần của CTCP Minh Phát thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Phan.

(v) Công ty Cổ phần Minh Phát (Công ty con) cho vay cá nhân thời hạn 05 tháng, lãi suất 3,5%/năm, tài sản thế chấp là 204.000 cổ phần CTCP Đầu tư Bất động sản may theo Việt Hưng thuộc sở hữu của bên vay.

(vi) Công ty Cổ phần Minh Phát (Công ty con) cho vay thời hạn 12 tháng, lãi suất 6%/năm, tài sản thế chấp là 1.520.000 cổ phần CTCP Rivera Hà Nội thuộc sở hữu của bên vay.

(vii) Công ty Cổ phần Minh Phát (Công ty con) cho vay cá nhân thời hạn 12 tháng, lãi suất 6%/năm, tài sản thế chấp là 2.990.000 cổ phần CTCP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang thuộc sở hữu của CTCP Tập đoàn Đầu tư Long Giang.

(viii) Công ty Cổ phần Minh Phát (Công ty con) cho vay cá nhân có thời hạn 12 tháng, lãi suất 6%/năm, tài sản thế chấp là 1.100.000 cổ phần CTCP Minh Phát thuộc sở hữu của Ông Vũ Nhật Trung.

(ix) Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (Công ty con) cho vay cá nhân có thời hạn 6 tháng, lãi suất 9%/năm, tài sản thế chấp là 250.000 cổ phần CTCP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.

(x) Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (Công ty con) cho vay cá nhân có thời hạn 6 tháng, lãi suất 9%/năm, tài sản thế chấp là 170.000 cổ phần CTCP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang và 421.060 cổ phần CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang thuộc sở hữu của Ông Vũ Ngọc Long.

(xi) Các khoản cho vay không có tài sản bảo đảm, thời hạn cho vay từ 01 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 10,3%/năm đến 12,1%/năm.

▶ Phải thu khác

• Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	22.162.354.764	-	51.541.078.002	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	10.035.636.000	-	45.002.263.000	-
Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án 173 Xuân Thủy (i)	10.000.000.000	-	44.966.627.000	-
Phải thu khác	35.636.000	-	35.636.000	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang - Phải thu cổ tức	3.168.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Phải thu cổ tức	2.328.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes - Phải thu cổ tức	2.218.200.000	-	1.640.000.000	-
Ông Nguyễn Mạnh Hà - TGD	4.556.518.764	-	4.898.815.002	-
Lãi cho vay	38.282.764	-	378.236.002	-
Tạm ứng	4.518.236.000	-	4.520.579.000	-
Phải thu các tổ chức, cá nhân khác	139.031.302.808	-	153.449.006.199	-
Thuế GTGT TSCĐ thuế tài chính	67.594.823	-	103.172.393	-
Phải thu về lãi cho vay	2.207.691.842	-	1.127.290.397	-
Tạm ứng	135.507.486.004	-	151.074.768.601	-
Dự án Vũ Trọng Phụng	34.249.729.384	-	33.097.182.772	-
Dự án Thành Thái	14.566.241.821	-	15.530.241.821	-
Dự án Cái Khế	13.054.779.899	-	16.947.379.899	-
Dự án Việt Hưng	12.058.770.935	-	14.058.770.935	-
Dự án Phan Thiết	28.133.969.429	-	32.953.210.703	-
Dự án khác	33.443.994.536	-	38.487.982.471	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.248.530.139	-	1.143.774.808	-
Cộng	161.337.657.572	-	204.990.084.201	-

(i) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng số 2512/2009/HĐ-KD ngày 25 tháng 12 năm 2009 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang để xây dựng dự án Trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở tại 173 Xuân Thủy. Trong năm, Công ty đã thu hồi 34.966.627.000 VND. Ngày 17/3/2022, Công ty đã thanh lý hợp đồng và thu hồi đủ vốn góp.

• Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu bên liên quan	13.731.380.250	-	23.964.102.750	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Góp vốn HTKD dự án khu đô thị mới Việt Hưng(*)	13.731.380.250	-	23.964.102.750	-
Phải thu các tổ chức, cá nhân khác	8.386.210.000	-	8.443.610.000	-
Các khoản ký cược, ký quỹ	8.386.210.000	-	8.443.610.000	-
Dự án Rivera Park Cần Thơ	8.279.210.000	-	8.279.210.000	-
Ký quỹ thuế tài chính	107.000.000	-	164.400.000	-
Cộng	22.117.590.250	-	32.407.712.750	-

(*) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng 0406/2010/HĐ-HTKD/LGL-LGG ngày 04 tháng 6 năm 2010 và phụ lục số 01/2019/PLHĐ/LGG-LGL ngày 01/7/2019 để thực hiện dự án khu nhà ở cao tầng tại ô đất CC05A - dự án khu đô thị Việt Hưng - Hà Nội, trong đó bao gồm số vốn góp của Công ty và vốn góp nhận ủy thác của Ông Mai Thanh Phương - Thành viên HĐQT, số tiền 10.232.722.500 VND. Ngày 31/7/2021, Công ty đã thanh lý Hợp đồng với ông Phương, để ông Phương trực tiếp góp vốn vào dự án (xem thêm Thuyết minh V.22b)

▶ Nợ xấu

Các khoản nợ xấu sau đây đều không có khả năng thu hồi và đã được trích dự phòng 100%

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan	4.902.091.814	4.902.091.814
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	4.702.091.814
Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	200.000.000	200.000.000
Các tổ chức và cá nhân khác	47.966.004.449	47.977.532.449
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Xây dựng 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 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 Vinaconex	288.390.391	288.390.391
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	8.258.536.004	8.258.536.004
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	3.654.406.638	3.665.934.638
Cộng	52.868.096.263	52.879.624.263

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	52.879.624.263	53.057.442.191
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
Hoàn nhập dự phòng	(11.528.000)	(352.221)
Sử dụng dự phòng	-	(177.465.707)
Số cuối năm	52.868.096.263	52.879.624.263

▶ Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	44.410.053.974	-	51.676.761.960	-
<i>Dự án Rivera Park Cần Thơ</i>	<i>42.723.100.335</i>	<i>-</i>	<i>40.108.295.327</i>	<i>-</i>
<i>Dự án 102 Trường Chinh</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>10.337.244.598</i>	<i>-</i>
Các dự án khác	1.686.953.639	-	1.231.222.035	-
Hàng hóa	6.059.024.159	(1.290.710.441)	1.350.537.426	(1.290.710.441)
Hàng hóa bất động sản	306.937.141.822	-	320.773.728.800	-
<i>Dự án Thành Thái (i)</i>	<i>278.340.626.335</i>	<i>-</i>	<i>277.591.499.445</i>	<i>-</i>
<i>Trong đó: Lô A</i>	<i>2.044.268.386</i>	<i>-</i>	<i>2.044.268.386</i>	<i>-</i>
<i>Lô C (*)</i>	<i>276.296.357.949</i>	<i>-</i>	<i>275.547.231.059</i>	<i>-</i>
Dự án Vũ Trọng Phụng (ii)	28.596.515.487	-	43.182.229.355	-
Cộng	357.406.219.955	(1.290.710.441)	373.801.028.186	(1.290.710.441)

(i) Dự án đầu tư xây dựng chung cư Thành Thái theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0104/HTKD/LGL - VIE "V/v Hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Thành Thái tại Khu đất B29 số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, TP. Hồ Chí Minh" ngày 01 tháng 4 năm 2014 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam - Vietradico.

(*) Tại ngày 31/12/2021, Tòa nhà chung cư lô C dự án Thành Thái (288 căn hộ kèm cơ sở hạ tầng) đã được cam kết bán toàn bộ cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích quận 10 theo Hợp đồng mua bán ngày 13/12/2018, giá trị hợp đồng tạm tính là 252 tỷ VND (bao gồm thuế GTGT). Giá trị chính thức của hợp đồng sẽ được điều chỉnh lại sau khi được Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh phê duyệt. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh vẫn chưa phê duyệt giá trị đầu tư xây dựng công trình.

(ii) Dự án công trình xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 396A/HTKD "V/v hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội" ngày 15 tháng 10 năm 2009 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Tư bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương.

Dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I.

▶ Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	19.522.298	16.840.959
Chi phí sửa chữa, cải tạo văn phòng	371.777.404	782.429.207
Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	2.705.649.112	4.710.216.134
Chi phí bán hàng dự án Thành Thái	-	149.727.506
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	395.701.302
Cộng	3.096.948.814	6.054.915.108

▶ Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	5.758.327.521	944.732.749	13.823.321.092	465.082.210	20.991.463.572
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	2.092.480.000	-	2.092.480.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.057.236.364)	-	(1.057.236.364)
Thanh lý công ty con	(5.694.003.320)	(468.542.273)	(720.909.091)	-	(6.883.454.684)
Số cuối năm	64.324.201	476.190.476	14.137.655.637	465.082.210	15.143.252.524
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	64.324.201	476.190.476	5.917.075.636	465.082.840	6.922.673.153
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	5.117.418.430	925.869.114	9.432.152.659	449.575.416	15.925.015.619
Khấu hao trong năm	-	-	2.234.588.272	15.506.794	2.429.731.430
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	1.741.233.360	-	1.741.233.360
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(983.202.116)	-	(983.202.116)
Thanh lý công ty con	(5.153.094.229)	(457.224.094)	(390.492.443)	-	(6.000.810.766)
Số cuối năm	64.324.201	476.190.476	12.106.370.640	465.082.210	13.111.967.527
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	640.909.091	18.863.635	4.391.168.433	15.506.794	5.066.447.953
Số cuối năm	-	-	2.031.284.997	-	2.031.284.997
Trong đó:					
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 1.823.547.471 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng.

› Tài sản cố định thuê tài chính

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	5.739.687.270	6.896.297.141	12.635.984.411
Tăng khác	3.000.000	-	3.000.000
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(2.092.480.000)	-	(2.092.480.000)
Số cuối năm	3.650.207.270	6.896.297.141	10.546.504.411
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	2.322.709.988	5.705.572.582	8.028.282.570
Khấu hao trong năm	668.903.980	540.444.492	1.209.348.472
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(1.741.233.360)	-	(1.741.233.360)
Số cuối năm	1.250.380.608	6.246.017.074	7.496.397.682
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	3.416.977.282	1.190.724.559	4.607.701.841
Số cuối năm	2.399.826.662	650.280.067	3.050.106.729

› Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	7.687.500.000	160.000.000	7.847.500.000
Số cuối năm	7.687.500.000	160.000.000	7.847.500.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	133.333.350	133.333.350
Khấu hao trong năm	-	26.666.650	26.666.650
Số cuối năm	-	160.000.000	160.000.000
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	7.687.500.000	26.666.650	7.714.166.650
Số cuối năm	7.687.500.000	-	7.687.500.000

› Bất động sản đầu tư

Là cơ sở hạ tầng gồm nhà để xe và nhà số 1 Nghĩa Tân, Cầu Giấy, Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (Công ty con) dùng để cho thuê, đã khấu hao hết.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

› Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Là chi phí xây dựng dự án khu biệt thự Rivera Park do Công ty Cổ phần Minh Phát (Công ty con) là chủ đầu tư 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 như sau:

- Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại dịch vụ, khách sạn kết hợp với việc xây dựng khu biệt thự du lịch để kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch theo vòng đời dự án.
- Địa điểm thực hiện dự án tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, diện tích đất sử dụng 116,204 m².
- Tổng vốn đầu tư là 1.374,3 tỷ đồng, thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày 19/9/2007 (theo Quyết định số 2439/QĐ-UBND ngày 19/9/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh).
- Tiến độ thực hiện dự án:
 - Quý 4 năm 2018 đến quý 2 năm 2019: Hoàn chỉnh thủ tục đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy, lập hồ sơ quy hoạch và xin cấp phép xây dựng dự án.
 - Quý 3 năm 2019: Triển khai thi công xây dựng và hoàn thành dự án vào cuối năm 2020.
 - Quý 1 năm 2021: Đưa dự án vào hoạt động kinh doanh.

Dự án đã được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày 10/5/2021 theo Quyết định số 1134/QĐ-UBND ngày 10/5/2021 của UBND Tỉnh Bình Thuận và đã được phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 2295/QĐ-UBND ngày 02/6/2021 của UBND Tỉnh Bình Thuận. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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).

› Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

• Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận

Là tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ của các giao dịch nội bộ tập đoàn. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm như sau:

	Năm nay
Số đầu năm	5.258.467.438
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	714.359.180
Bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	210.859.726
Số cuối năm	6.183.686.344

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20% (năm trước thuế suất là 20%).

• Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Công ty mẹ chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với khoản chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP, số tiền 24.918.221.218 VND (năm trước: 45.902.346.086 VND) (xem Thuyết minh V.16).

Theo quy định tại Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ, từ kỳ tính thuế năm 2019 trở đi, phần chi phí lãi vay không được trừ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận do ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những khoản chi phí lãi vay được chuyển này.

› Lợi thế thương mại

	CTCP Minh Phát	CTCP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	CTCP Đầu tư BĐS may thuê Việt Hưng	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	53.210.688.978	80.821.588.067	23.114.616.797	157.146.893.842
Thanh lý công ty con			(23.114.616.797)	(23.114.616.797)
Số cuối năm	53.210.688.978	80.821.588.067	-	134.032.277.045
Số đã phân bổ				
Số đầu năm	21.284.275.592	20.205.397.017	4.622.923.360	46.112.595.969
Phân bổ trong năm	5.321.068.898	8.082.158.807	2.311.461.680	15.714.689.385
Thanh lý công ty con	-	-	(6.934.385.040)	(6.934.385.040)
Số cuối năm	26.605.344.490	28.287.555.824	-	54.892.900.314
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	31.926.413.386	60.616.191.050	18.491.693.437	111.034.297.873
Số cuối năm	26.605.344.488	52.534.032.243	-	79.139.376.731

› Phải trả người bán

• Phải trả người bán ngắn hạn

Là tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ của các giao dịch nội bộ tập đoàn. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	6.537.279.095	6.837.279.095
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	167.017.150	329.264.666
Công ty Cổ phần TMDV Xuân Thủy	2.598.558.913	2.282.834.593
Công ty Cổ phần Công Nghiệp Lạnh Hưng Trí	17.811.376.009	8.592.127.219
Phải trả các nhà cung cấp khác	65.974.819.238	78.585.764.766
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	3.087.294.481	3.087.294.481
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	4.057.742.745	4.057.742.745
Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	5.811.282.390	5.735.807.865
Chi nhánh Công ty Cổ phần Hoàng Gia Pha Lê	-	11.019.654.966
Công ty Cổ phần Bất động sản MECO	14.906.802.770	14.906.802.770
Các nhà cung cấp khác	38.111.696.852	39.778.461.939
Cộng	114.692.080.796	161.152.886.033

• Phải trả người bán dài hạn

Là khoản phải trả Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang ("LG E&C") (Bên liên quan) theo Hợp đồng thi công dự án Vũ Trọng Phụng ký ngày 01/9/2016. Do ảnh hưởng của dịch Covid-19, ngày 30/12/2021, hai bên đã có biên bản làm việc, theo đó LG E&C đồng ý gia hạn khoản công nợ (23.402.799.767 VND) được thanh toán chậm nhất đến ngày 31/3/2023, đồng thời không tính lãi chậm thanh toán đối với khoản công nợ này.

› Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	289.880.032	799.659.676
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	283.428.364	243.428.364
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	-	549.779.644
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	6.451.668	6.451.668
Trả trước của các khách hàng khác	37.402.655.878	17.076.759.248
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Thành Thái	2.701.342.291	-
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	34.045.306.576	15.786.652.232
Các khách hàng khác	656.007.011	1.290.107.016
Cộng	37.692.535.910	17.876.418.924

› Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm Phải nộp	Số phát sinh trong năm		Thanh lý công ty con	Số cuối năm	
		Số phải nộp	Số đã thực nộp		Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	17.119.486.204	4.613.734.213	(15.557.132.425)	(9.432.067)	6.166.655.925	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	43.149.969.529	10.786.290.004	(749.522.870)	(17.545.904)	53.199.051.566	29.860.807
Thuế thu nhập cá nhân	5.343.889.413	944.842.693	(29.427.431)	-	6.259.304.675	-
Thuế nhà đất	-	47.999.083	(47.999.083)	-	-	-
Tiền thuê đất	990.365.340	2.433.998.368	(2.924.363.708)	-	500.000.000	-
Thuế bảo vệ môi trường	45.339.657	-	-	-	45.339.657	-
Thuế môn bài	-	6.000.000	(6.000.000)	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.846.402.148	8.788.506.673	-	-	11.634.908.821	-
Cộng	69.495.452.291	27.621.371.034	(19.314.445.517)	(26.977.971)	77.805.260.644	29.860.807

(*) Trong đó:

Thuế TNDN Tập đoàn phải nộp cho hoạt động sản xuất kinh doanh	8.736.979.464
Thuế TNDN nộp hộ các bên hợp tác kinh doanh	2.049.310.540
Cộng	10.786.290.004

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%.

Chi tiết thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	12.403.475.115	15.630.231.196
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm (*)	(3.666.495.651)	(4.689.069.359)
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	-	2.926.490.722
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	8.736.979.464	13.867.652.559

(*) Các công ty trong Tập đoàn được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2021 và 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2020 theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2021 và Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Chính phủ.

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

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Thông tin khác

Trong năm 2020, Công ty mẹ đã nhận được các văn bản của Cục thuế thành phố Hà Nội về việc cưỡng chế thuế và thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng, cụ thể:

- Quyết định số 16221/QĐ-CT-QLN ngày 30/3/2020 của Cục trưởng Cục thuế Hà Nội về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của đối tượng bị cưỡng chế. Theo đó, tổng số tiền bị cưỡng chế là 5.385.449.372 VND, bao gồm: Thuế GTGT 4.804.234.778 VND; Thuế TNCN 290.004.025 VND; Tiền chậm nộp (thuế GTGT và thuế TNCN) 291.210.569 VND.
- Quyết định số 45539/QĐ-CT-QLN ngày 3/6/2020 của Cục trưởng Cục thuế Hà Nội về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng. Quyết định này có hiệu lực thi hành trong thời hạn 01 năm, kể từ ngày 08 tháng 6 năm 2020 đến ngày 07 tháng 6 năm 2021 và sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Công ty nộp đủ tiền thuế, tiền phạt tiền chậm nộp tiền thuế, tiền chậm nộp tiền phạt vào Ngân sách Nhà nước.

Trong năm 2021, Công ty vẫn chưa nộp thuế TNDN, thuế TNCN và các khoản phạt chậm nộp thuế. Công ty sẽ làm việc với Cục thuế Hà Nội về lý do chưa hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế vào Ngân sách Nhà nước để đề nghị Cục thuế Hà Nội khoan nợ thuế, thu hồi quyết định cưỡng chế. Hiện tại, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh vẫn chưa phê duyệt giá trị đầu tư xây dựng công trình Tòa nhà chung cư Lô C dự án Thành Thái, do đó, Công ty chưa được Bên Mua thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng (xem thêm Thuyết minh V.8).

Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả	6.096.201.958	4.857.767.241
Chi phí trích trước của công trình Vũ Trọng Phụng	6.675.251.345	7.184.871.737
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	82.272.200	102.879.537
Cộng	12.853.725.503	12.145.518.515

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan	30.918.431.725	31.611.286.474
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán sản thương mại Dự án Thành Thái cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết)	10.008.637.856	10.463.575.941
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	15.437.710.600
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán sản thương mại Dự án Vũ Trọng Phụng cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (Công ty con của Công ty liên kết)	5.472.083.269	5.709.999.933
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác	327.540.907	125.136.366
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	327.540.907	125.136.366
Cộng	31.245.972.632	31.736.422.840

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản đầu tư này thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết của Tập đoàn).

Phải trả khác

• Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	173.363.537.979	33.951.015.633
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	21.072.032	6.661.704.081
Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	-	3.670.356.164
Phải trả về tiền lãi vay	13.497.032	2.943.772.917
Phải trả khác	7.575.000	47.575.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	150.768.467.161	3.938.226.065
Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	-	1.575.364.384
Phải trả về tiền điện trả hộ	1.378.861.681	1.378.861.681
Phải trả tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư các sản phẩm BĐS (i)	149.100.000.000	-
Phải trả tiền lãi đặt cọc đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc (i)	269.605.480	-
Phải trả khác	20.000.000	984.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	1.516.962.216	4.946.048.917
Phải trả về tiền lãi vay	1.515.822.889	4.946.048.917
Phải trả khác	1.139.327	-
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	103.392.473	103.392.473
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	19.561.644.097	17.641.644.097
Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	8.574.575.342	6.654.575.342
Phải trả về tiền lãi vay (ii)	10.987.068.755	10.987.068.755
Thù lao HĐQT, BKS	1.392.000.000	660.000.000

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	199.535.424.204	221.942.346.986
Tài sản thừa chờ giải quyết	148.238.074	52.279.599
Kinh phí công đoàn	1.083.593.845	1.008.047.097
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	980.661.476	973.984.224
Kinh phí bảo trì dự án	18.751.479.963	16.615.047.452
Phí quản lý căn hộ dự án	280.744.870	415.596.366
Cổ tức phải trả	566.852.950	566.852.950
Tạm tính kết quả hợp đồng HTKD	104.254.292.792	99.454.292.791
<i>Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương (DA Vũ Trọng Phụng)</i>	<i>39.476.200.000</i>	<i>43.945.365.972</i>
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt (DA Vũ Trọng Phụng)</i>	<i>10.611.518.428</i>	<i>10.542.352.455</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương Mại Việt Nam (DA Thành Thái)</i>	<i>54.166.574.364</i>	<i>44.966.574.364</i>
Bà Nguyễn Thị Bình - Góp vốn dự án Thành Thái	-	10.200.000.000
Công ty TNHH TBM Sài Gòn - Hà Nội (Xem thuyết minh V.2c)	5.327.783.820	-
Nhận ký quỹ, ký cược các dự án Bất động sản	4.992.916.919	88.017.550.333
Tiền phải trả khách hàng khi thanh lý hợp đồng mua căn hộ	38.986.932.752	-
<i>Dự án Thành Thái</i>	<i>16.181.911.979</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Vũ Trọng Phụng</i>	<i>22.805.020.773</i>	<i>-</i>
Tiền đặt cọc của khách hàng dự án Vũ Trọng Phụng hủy giao dịch	17.812.783.597	-
Lãi vay phải trả các tổ chức, cá nhân khác	3.111.209.597	3.110.268.439
Phí mượn tài sản của cá nhân để thế chấp	591.224.651	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.646.708.898	1.528.427.735
Cộng	372.898.962.183	255.893.362.619

(i) Khoản tiền nhận bảo đảm thực hiện Hợp đồng nguyên tắc số 2312/2020/HĐNT-LGL-RI ngày 23/12/2020 để cùng góp vốn và hợp tác đầu tư các sản phẩm bất động sản do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang làm chủ đầu tư bao gồm: Dự án tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ tại phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ; Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ khách sạn, văn phòng và nhà ở Long Giang tại phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội và Dự án Khu chung cư, dịch vụ thương mại tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Khoản tiền này sẽ được chuyển thành tiền góp vốn hợp tác đầu tư khi 2 bên ký kết Phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư cho từng dự án khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Theo thỏa thuận hợp đồng, Công ty (Bên A) sẽ thanh toán tiền lãi bảo đảm thực hiện hợp đồng nguyên tắc của dự án cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Bên B) với lãi suất 11%/năm, trong suốt thời gian 24 tháng kể từ ngày Bên B chuyển tiền cho Bên A. Trong đó, số tiền lãi tính từ ngày Bên B chuyển tiền đảm bảo thực hiện hợp đồng nguyên tắc của dự án cho Bên A đến khi hai bên ký kết hợp đồng/phụ lục hợp đồng chi tiết về hợp tác đầu tư các sản phẩm bất động sản là tiền lãi Bên B được hưởng theo thỏa thuận. Số lãi Công ty phải trả trong năm 2021 là 16.445.934.246 VND.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các bên chưa ký kết được hợp đồng chi tiết về hợp tác đầu tư cho từng dự án. Đồng thời, Công ty chưa nhận đủ số tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng, cụ thể:

Số tiền bảo đảm thực hiện Hợp đồng nguyên tắc theo thỏa thuận (a)	155.746.464.000
Số đã nhận (b)	149.100.000.000
Số còn được nhận (a)-(b)	6.646.464.000

• Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	159.332.722.500
Ông Mai Thanh Phương - Góp vốn dự án Việt Hưng	-	10.232.722.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư các sản phẩm bất động sản (xem thuyết minh V.22a)	-	149.100.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	4.815.979.070	1.728.410.632
Công ty TNHH Long Thịnh - Góp vốn dự án Cần Thơ	458.599.632	458.599.632
Các cá nhân khác - Góp vốn dự án 69 Vũ Trọng Phụng	1.269.811.000	1.269.811.000
Ông Phạm Văn Trường - Lãi vay phải trả	3.087.568.438	-
Cộng	4.815.979.070	161.061.133.132

› Vay và nợ thuê tài chính

• Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	18.535.000.000	60.076.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (i)	-	12.100.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes (ii)	2.535.000.000	24.410.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy (i)	16.000.000.000	16.000.000.000
Thành viên Ban Tổng Giám đốc (iv)	-	4.260.000.000
Bên liên quan khác (iv)	-	3.000.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	63.262.471.822	75.474.734.881
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội (v)	63.262.471.822	75.474.734.881
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	91.024.091.267	85.752.093.880
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân (iii)	4.338.990.000	4.338.990.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt (i)	4.779.220.533	4.779.220.533
Công ty TNHH An Ninh LG	-	7.000.000.000
Các cá nhân (iv)	81.905.880.734	69.633.883.347
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)	53.469.142.831	99.274.065.783
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch số 1 (vi)	53.469.142.831	98.469.142.831
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	-	399.996.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	-	404.926.952
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)	774.512.112	920.789.586
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	241.185.000	387.461.586
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	533.327.112	533.328.000
Cộng	227.065.218.032	321.497.684.130

(i) Các khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh để thực hiện "Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội", ký kết với các đối tác, trong đó, các đối tác góp vốn cho Công ty quản lý và hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án.

(ii) Khoản vay Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes theo hợp đồng vay số 0105/HĐVT ngày 29 tháng 4 năm 2019, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất vay 12%/năm, mục đích vay vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Phụ lục hợp đồng số 02/2021/PLVT/LGL-HOMES ngày 01 tháng 05 năm 2021 về việc gia hạn khoản vay đến ngày 30 tháng 4 năm 2022.

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

(iv) 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.

(v) Vay ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-202100299 ngày 24/9/2021, hạn mức cấp tín dụng 64.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ SXKD, thời hạn vay và lãi suất vay được quy định 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 Bà Nguyễn Thị Thanh Hà, cùng các cá nhân khác. Ngoài ra, còn có 10.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang - mã chứng khoán LGL thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang và 10.000.000 cổ phiếu mã LGL thuộc sở hữu của Ông Lê Hà Giang, 1.000.000 cổ phiếu mã LGL thuộc sở hữu của Bà Ngô Thị Thu Hiền hiện đang được lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.

(vi) Vay ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch số 1 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. Khoản vay được cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 25/08/2021, sửa đổi thời hạn của khoản vay là 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (25/8/2016), sửa đổi số tiền gốc phải trả tại kỳ trả nợ gốc lần 20 là ngày 25/08/2021 và lần trả nợ gốc lần 24 (lần cuối) là ngày 25/8/2022.



Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Lãi vay nhập gốc	Số tiền vay đã trả trong năm	Bù trừ công nợ (*)	Chuyển sang vay dài hạn (**)	Số cuối năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	60.076.000.000	-	-	-	(33.975.000.000)	(306.000.000)	(7.260.000.000)	18.535.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	75.474.734.881	88.840.714.454	-	-	(101.052.977.513)	-	-	63.262.471.822
Vay ngắn hạn tổ chức, cá nhân khác	85.752.093.880	79.571.452.634	-	2.080.070.507	(57.614.328.715)	-	(18.765.197.039)	91.024.091.267
Vay dài hạn đến hạn trả	99.274.065.783	-	807.187.736	-	(46.612.110.688)	-	-	53.469.142.831
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	920.789.586	-	774.512.556	-	(894.485.712)	(26.304.318)	-	774.512.112
Cộng	321.497.684.130	168.412.167.088	1.581.700.292	2.080.070.507	(240.148.902.628)	(332.304.318)	(26.025.197.039)	227.065.218.032

(*) Trong năm, Công ty có các khoản bù trừ tiền vay như sau:

Bù trừ kỳ quỹ khi mua lại TSCĐ thuê tài chính
 Bù trừ công nợ phải thu cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera vay

26.304.318

306.000.000

332.304.318

Cộng

(**) Xem thuyết minh V23b.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn phải trả các bên liên quan	7.260.000.000	-
Thành viên Ban Tổng Giám đốc (i)	4.260.000.000	-
Bên liên quan khác (i)	3.000.000.000	-
Vay dài hạn ngân hàng	-	991.207.736
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	-	233.351.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	-	573.836.736
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	184.020.000
Vay dài hạn các cá nhân	18.765.197.039	-
Bà Trần Thị Cẩm Nhung (i)	4.215.197.039	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương (i)	5.000.000.000	-
Ông Phạm Văn Trường (i)	4.550.000.000	-
Bà Ngô Thị Thu Hiền (i)	5.000.000.000	-
Nợ thuê tài chính	539.521.944	1.314.034.500
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (ii)	361.777.500	602.962.500
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (iii)	177.744.444	711.072.000
Cộng	26.564.718.983	2.305.242.236

(i) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay có thời gian vay trên 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. Trong năm, Tập đoàn đã ký các phụ lục hợp đồng để gia hạn các khoản vay có thời hạn 12 tháng thành thời hạn từ 12 tháng trở lên, thời gian đáo hạn trong năm 2023.

(ii) Khoản nợ thuê tài chính Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam 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.

(iii) Khoản nợ thuê tài chính theo hợp đồng cho thuê tài chính số 01.020/2019/TSC-CTTC ngày 11 tháng 4 năm 2019 và phụ lục hợp đồng số 01 ngày 10 tháng 5 năm 2019 với Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, thời hạn thuê 48 tháng, lãi suất 9%. Tài sản thuê là 02 xe ô tô Hyundai SantaFe. Nợ gốc và lãi được thanh toán định kỳ hàng tháng.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
Số cuối năm				
Vay dài hạn ngân hàng	53.469.142.831	53.469.142.831	-	-
Vay dài hạn các cá nhân	26.025.197.039	-	26.025.197.039	-
Nợ thuê tài chính	1.314.034.056	774.512.112	539.521.944	-
Cộng	80.808.373.926	54.243.654.943	26.564.718.983	-
Số đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	100.265.273.519	99.274.065.783	991.207.736	-
Nợ thuê tài chính	2.234.824.086	920.789.586	1.314.034.500	-
Cộng	102.500.097.605	100.194.855.369	2.305.242.236	-

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Số đầu năm	Chuyển từ vay ngắn hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Giảm do thanh lý công ty con	Số cuối năm
Vay dài hạn bên liên quan	-	7.260.000.000	-	-	-	7.260.000.000
Vay dài hạn ngân hàng	991.207.736	-	(146.904.445)	(807.187.736)	(37.115.555)	-
Vay dài hạn các cá nhân	-	18.765.197.039	-	-	-	18.765.197.039
Nợ thuê tài chính	1.314.034.500	-	-	(774.512.556)	-	539.521.944
Cộng	2.305.242.236	26.025.197.039	(146.904.445)	(1.581.700.292)	(37.115.555)	26.564.718.983

› **Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Thanh lý công ty con	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	10.699.500.905	100.000.000	(116.222.400)	(36.469.290)	10.646.809.215
Quỹ phúc lợi	8.405.538.952	-	(371.510.720)	-	8.034.028.232
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094	-	-	-	593.389.094
Cộng	19.698.428.951	100.000.000	(487.733.120)	(36.469.290)	19.274.226.541

› **Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Là thuế thu nhập hoãn lại phải trả đối với khoản Dự phòng đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long (công ty liên kết). Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20%.

➤ Vốn chủ sở hữu

• Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	34.255.275.688	16.860.311.743	86.791.712.379	116.991.795.994	756.314.588.769
Tăng vốn từ lợi nhuận (*)	15.000.000.000	-	-	-	-	(15.000.000.000)	-	-
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(33.000.000)	-	-	-	-	-	(33.000.000)
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	1.999.532.773	1.962.980.568	3.962.513.341
Trích lập các quỹ	-	-	-	8.823.184.112	4.411.592.056	(22.157.960.280)	-	(8.923.184.112)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(674.889.600)	(674.889.600)
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	(660.000.000)	-	(660.000.000)
Số cuối năm trước	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	43.078.459.800	21.271.903.799	50.973.284.872	118.279.886.962	749.986.028.398
Số dư đầu năm nay	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	43.078.459.800	21.271.903.799	50.973.284.872	118.279.886.962	749.986.028.398
Phân loại lại	-	-	-	(381.945.496)	(317.377.988)	797.811.127	(98.487.643)	-
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	1.264.409.699	3.334.743.639	4.599.153.338
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(52.459.172)	(47.540.828)	(100.000.000)
Công ty con trích thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	(100.721.609)	(91.278.391)	(192.000.000)
Công ty mẹ trích thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	(660.000.000)	-	(660.000.000)
Thanh lý Công ty con	-	-	-	-	-	-	(8.471.961.089)	(8.471.961.089)
Số dư cuối năm nay	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	52.222.324.917	112.905.362.650	745.161.220.647

• Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	51.500.000	51.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	51.500.000	51.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại	(2.900)	(2.900)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	51.497.100	51.497.100

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: **10.000 VND.**

• Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2021 số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 29 tháng 4 năm 2021 như sau:

	VND
Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2020	660.000.000

• Kế hoạch tăng vốn

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 29 tháng 4 năm 2021 đã thông qua việc chia cổ tức cho các cổ đông từ lợi nhuận năm 2019 với tỷ lệ 10% vốn điều lệ, số tiền 51.497.100.000 VND, thực hiện bằng hình thức phát hành cổ phiếu trả cổ tức theo Nghị quyết Đại hội cổ đông năm 2020 đã duyệt.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty chưa thực hiện thủ tục phát hành cổ phiếu trả cổ tức.



Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

› Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

• Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	67.541.573.652	111.797.879.438
Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.619.066.118	26.895.700.549
Doanh thu bán bất động sản	29.658.434.946	32.185.736.092
Cộng	124.819.074.716	170.879.316.079

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

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội		
<i>Doanh thu bán điện, nước</i>	<i>2.225.766.413</i>	<i>2.143.031.360</i>
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	<i>60.343.320.002</i>	<i>82.036.416.627</i>

› Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán (*)	68.220.518.542	111.297.058.552
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	20.767.553.134	21.442.668.543
Giá vốn của bất động sản đã bán	25.646.808.097	61.311.075.462
Cộng	114.634.879.773	194.050.802.557

(*) Trong đó, giá vốn bán hàng hóa cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (bên liên quan) là 60.999.503.642 VND, lợi nhuận gộp âm 656.183.640 VND.

› Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, cho vay, đầu tư trái phiếu	2.658.453.069	1.202.874.270
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	10.180.579	7.915.627
Cổ tức, lợi nhuận được chia	747.654.600	422.156.665
Lãi chuyển nhượng công ty con	48.442.012.824	-
Lãi chuyển nhượng công ty liên kết	40.111.311.636	-
Giá vốn của bất động sản đã bán	24.608.014.323	5.771.160.000
Cộng	116.577.627.031	7.404.106.562

› Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	47.128.449.922	36.648.174.489
Chi phí hợp tác kinh doanh (lãi suất cố định)	3.969.310.540	5.596.289.522
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	225.919.084	460.992.923
Chi phí tài chính khác	1.253.776.374	1.408.123.927
Cộng	52.577.455.920	44.113.580.861

› Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	-	58.492.163
Phí tư vấn, quản lý, môi giới bán căn hộ	534.303.993	503.212.445
Chi phí cộng tác viên	269.679.748	-
Chi phí nhà mẫu	151.635.182	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	334.977.554	-
Các chi phí khác	151.982.589	173.856.188
Cộng	1.442.579.066	735.560.796

› Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	7.518.752.663	7.071.303.150
Chi phí vật liệu quản lý	8.269.692	28.758.749
Chi phí đồ dùng văn phòng	452.825.310	561.879.978
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.486.110.188	3.709.375.908
Thuế, phí và lệ phí	85.172.099	95.603.383
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(11.528.000)	13.477.779
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.315.093.972	3.779.307.563
Lợi thế thương mại	15.714.689.385	15.714.689.385
Các chi phí khác	2.545.708.034	1.565.408.650
Cộng	33.115.093.343	32.539.804.545

› Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	335.056.661	715.609.452
Tiền phí chuyển nhượng căn hộ	280.305.255	202.500.000
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	2.579.475.737	5.567.448.609
Lãi thanh lý 1 phần hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	108.011.282.750
<i>Trong đó: Thu từ thanh lý</i>	-	<i>129.500.000.000</i>
<i>Giá gốc phần vốn góp</i>	-	<i>(21.488.717.250)</i>
Thu nhập khác	2.171.258	49.570.569
Cộng	3.197.008.911	114.546.411.380

› Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Phạt do vi phạm hợp đồng	1.283.570.715	318.575.427
Phạt vi phạm hành chính	-	131.588.820
Thuế bị phạt, bị truy thu	8.857.255.511	4.003.694.093
Chi phí đền bù cho hộ dân	9.370.593.559	-
Chi phí dự án khác	10.337.244.598	-
Chi phí khác	1.385.163.434	544.651.677
Cộng	31.233.827.817	4.998.510.017

› 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	1.264.409.699	1.999.532.773
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Trích thường Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.264.409.699	1.999.532.773
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	51.495.650	51.495.650
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	25	39

• Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

› Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	8.574.354.684	9.708.960.197
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.665.746.552	3.709.375.908
Lợi thế thương mại	15.714.689.385	15.714.689.385
Chi phí dự phòng	(11.528.000)	13.477.779
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.248.355.972	33.194.941.687
Chi phí khác	21.571.254.772	27.920.683.319
Cộng	68.762.873.365	90.850.062.514

Những thông tin khác

› Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

• *Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các thành viên Ban 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

Công ty không phát sinh 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. 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
Ông Mai Thanh Phương - Thành viên HĐQT		
Trả lại vốn ủy thác hợp đồng HTKD với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	10.232.722.500	-
Thành viên Ban kiểm soát		
Tạm ứng	3.000.000	172.396.087
Hoàn ứng	6.033.000	159.682.496
Thành viên Ban Tổng Giám đốc		
Tạm ứng	-	23.190.000
Chi phí lãi vay phải trả cá nhân	342.900.826	346.480.002

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 các khoản vay của Công ty (xem thuyết minh số V.18a).

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.3, V.4, V.5, V.17b và V.18a.

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.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban Kiểm soát

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay				
Ông Lê Hà Giang - Chủ tịch HĐQT	-	9.000.000	222.000.000	231.000.000
Ông Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	-	-	99.000.000	99.000.000
Ông Nguyễn Đình Thanh - Thành viên HĐQT	-	-	99.000.000	99.000.000
Ông Mai Thanh Phương - Thành viên HĐQT	-	-	99.000.000	99.000.000
Ông Đặng Anh Tâm - Thành viên HĐQT	-	-	99.000.000	99.000.000
Bà Lưu Thị Thanh Nga - Trưởng BKS	-	-	33.000.000	33.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Hưng - Thành viên BKS (đến 29/4/2021)	-	-	16.500.000	16.500.000
Bà Hồ Thị Kim Vân - Thành viên BKS (từ 29/4/2021)	-	-	16.500.000	16.500.000
Ông Nguyễn Mạnh Hà - TGD	736.039.770	60.000.000	-	796.039.770
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh - P.TGD	457.486.603	41.000.000	-	498.486.603
Ông Lê Quốc Trung - P.TGD	457.486.603	41.000.000	-	498.486.603
Bà Đặng Thị Loan - Kế toán trưởng	315.916.592	-	-	315.916.592
Cộng	1.966.929.568	151.000.000	684.000.000	2.801.929.568
Năm nay				
Ông Lê Hà Giang - Chủ tịch HĐQT	262.480.000	-	198.000.000	460.480.000
Ông Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	-	-	99.000.000	99.000.000
Ông Nguyễn Đình Thanh - Thành viên HĐQT	-	-	99.000.000	99.000.000
Ông Mai Thanh Phương - Thành viên HĐQT	-	-	99.000.000	99.000.000
Ông Đặng Anh Tâm - Thành viên HĐQT	-	-	99.000.000	99.000.000
Bà Lưu Thị Thanh Nga - Trưởng BKS	-	-	33.000.000	33.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Hưng - Thành viên BKS	-	-	16.500.000	16.500.000
Bà Hồ Thị Kim Vân - Thành viên BKS	-	-	16.500.000	16.500.000
Ông Nguyễn Mạnh Hà - TGD	336.268.696	26.000.000	-	362.268.696
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh - P.TGD	443.386.956	26.000.000	-	469.386.956
Ông Lê Quốc Trung - P.TGD	443.386.957	21.000.000	-	464.386.957
Cộng	1.485.522.609	73.000.000	660.000.000	2.218.522.609

• **Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	Công ty liên kết (đến ngày 23/12/2021)/ Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội - UAC	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Sản xuất và Công nghệ Nhựa Pha Lê	Bên liên quan của thành viên HĐQT

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang		
Chuyển tiền góp vốn Dự án Việt Hưng	-	1.300.000.000
Thu hồi tiền góp vốn Dự án Việt Hưng	10.232.722.500	
Thu hồi tiền góp vốn Dự án Xuân Thủy	34.966.627.000	
Chi phí văn phòng phải trả	1.479.972.178	2.897.808.687
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy		
Chi phí thuê mặt bằng, điện nước	287.022.109	219.253.000
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	1.920.000.000	1.925.260.274
Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng		
Chi phí lập hồ sơ kiến trúc công trình	683.454.545	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí		
Thanh toán tiền thi công	-	500.000.000
Lãi chậm thanh toán tiền thi công	793.604.947	-
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội		
Lãi phạt chậm thanh toán Quý I/2021	2.579.475.737	5.567.448.609
Miễn lãi phạt chậm thanh toán Quý II,III,IV/2021	5.790.970.596	
Thu tiền chuyển nhượng sàn thương mại	56.420.184.687	23.827.000.000

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.

Cam kết bảo lãnh

Căn cứ các Nghị quyết của Hội đồng quản trị trong năm 2020 và 2021, Công ty đã chấp thuận cấp các bảo lãnh cho các bên liên quan bao gồm:

- Bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán của Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes liên quan tới hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đống Đa để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang liên quan tới hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Đông Hà Nội để đầu tư tài sản cố định phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản bảo lãnh được thế chấp bằng Cổ phần tại Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội (Xem thuyết minh V.2a).
- Bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang liên quan tới hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Đông Hà Nội để đầu tư tài sản cố định phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản bảo lãnh được đảm bảo bằng tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty.
- Bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi vay và các nghĩa vụ khác liên quan đến trái phiếu với tổng mệnh giá 150.000.000.000 VND của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera phát hành trong năm 2020, 2021.

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.6, V.7, V.13, V.14, V.15, V.16, V.17 và V.18a.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

› **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 nhau.

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

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực bán bất động sản.
- Lĩnh vực kinh doanh thương mại.
- Lĩnh vực đầu tư tài chính (cho vay, đầu tư trái phiếu và đầu tư dài hạn khác).
- Lĩnh vực khác.

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiến của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

Năm nay	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	29.658.434.946	67.541.573.652	-	27.619.066.118	124.819.074.716
Doanh thu hoạt động đầu tư tài chính	-	-	116.567.446.452	-	116.567.446.452
Giá vốn	(35.017.401.656)	(68.220.518.542)	-	(31.104.797.732)	(134.342.717.930)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(51.097.760.462)	-	-	-	(51.097.760.462)
Chi phí dự phòng đầu tư	-	-	(225.919.084)	-	(225.919.084)
Chi phí bán hàng	(1.442.579.066)	-	-	-	(1.442.579.066)
Thu nhập khác hoạt động bất động sản	2.859.780.992	-	-	-	2.859.780.992
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	(55.039.525.246)	(678.944.890)	116.341.527.368	(3.485.731.614)	57.137.325.618
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	(33.115.093.343)
Lãi/TGNH không kỳ hạn	-	-	-	-	10180.579
Chi phí tài chính khác	-	-	-	-	(1.253.776.374)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	-	-	1.290.310.149	-	1.290.310.149
Thu nhập khác	-	-	-	-	337.227.919
Chi phí khác	-	-	-	-	(11.525.989.660)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	(8.736.979.464)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	455.947.914
Lợi nhuận sau thuế TNDN	-	-	-	-	4.599.153.338
Tổng chi phí mua TSCĐ/ TS dài hạn khác	-	-	-	-	3.000.000
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	-	-	-	-	4.118.571.862

Năm trước	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	32.185.736.092	111.797.879.438	-	26.895.700.549	170.879.316.079
Doanh thu hoạt động đầu tư tài chính	-	-	7.396.190.935	-	7.396.190.935
Giá vốn	(61.311.075.462)	(111.297.058.552)	-	(21.442.668.543)	(194.050.802.557)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(42.244.464.011)	-	-	-	(42.244.464.011)
Chi phí dự phòng đầu tư	-	-	(460.992.923)	-	(460.992.923)
Chi phí bán hàng	(735.560.796)	-	-	-	(735.560.796)
Thu nhập khác hoạt động bất động sản	5.769.948.609	-	-	-	5.769.948.609
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	(66.335.415.568)	500.820.886	6.935.198.012	5.453.032.006	(53.446.364.664)
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	(32.539.804.545)
Lãi/TGNH không kỳ hạn	-	-	-	-	7.915.627
Chi phí tài chính khác	-	-	-	-	(1.408.123.927)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	-	-	2.532.539.479	-	2.532.539.479
Thu nhập khác	-	-	-	-	108.776.462.771
Chi phí khác	-	-	-	-	(4.998.510.017)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	(13.867.652.559)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	(1.093.948.824)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	-	-	-	-	3.962.513.341
Tổng chi phí mua TSCĐ/ TS dài hạn khác	-	-	-	-	10.256.092.483
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	-	-	-	-	4.569.177.821

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 kinh doanh thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối năm					
Tài sản trực tiếp bộ phận	653.345.197.529	9.134.112.485	823.417.260.238	3.495.639.064	1.489.392.209.316
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	206.991.491.951
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					
Tổng tài sản					1.696.383.701.267
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	728.682.762.335	6.537.279.095	5.327.783.820	4.425.182.614	744.973.007.864
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					206.249.472.756
Tổng nợ phải trả					951.222.480.620
Số đầu năm					
Tài sản trực tiếp bộ phận	893.005.410.321	15.952.681.525	622.245.043.305	2.425.520.558	1.533.628.655.709
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					271.032.868.382
Tổng tài sản					1.804.661.524.091
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	832.254.835.205	18.406.713.705	984.000.000	4.406.557.306	856.052.106.216
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					198.623.389.477
Tổng nợ phải trả					1.054.675.495.693

• **Thông tin về khu vực địa lý**

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

► **Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh được trình bày theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán.

Trong đó, số dư một số chỉ tiêu trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất năm trước đã được trình bày, phân loại lại như sau:

	Mã số	Số đã trình bày	Các điều chỉnh	Số trình bày lại	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất					
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	289.813.890.951	83.992.360.000	373.806.250.951	(i)
Trà trước cho người bán ngắn hạn	132	13.584.840.653	5.000.000.000	18.584.840.653	(i)
Phải thu ngắn hạn khác	136	293.982.444.201	(88.992.360.000)	204.990.084.201	(i)
Hàng tồn kho	141	376.175.928.343	(2.374.900.157)	373.801.028.186	(ii); (iv)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	69.506.841.449	(11.389.158)	69.495.452.291	(iv)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	6.176.043.773	(917.576.335)	5.258.467.438	(ii)
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23.132.587.270	(10.987.068.755)	12.145.518.515	
Phải trả ngắn hạn khác	319	244.906.293.864	10.987.068.755	255.893.362.619	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	54.254.372.207	(3.281.087.335)	50.973.284.872	(ii); (iv)
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất					
Giá vốn hàng bán	11	193.969.451.428	81.351.129	194.050.802.557	(iv)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	13.879.041.717	(11.389.158)	13.867.652.559	(iv)
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	2.069.494.744	(69.961.971)	1.999.532.773	(iv)

Nội dung trình bày lại bao gồm: (i) Phân loại lại các khoản phải thu về chuyển nhượng/thanh lý các khoản đầu tư/ứng trước để mua cổ phần đang theo dõi ở “Phải thu khác”/“Phải trả khác” về “Phải thu khách hàng”/“Trả trước cho người bán”; (ii) Trình bày lại số dư lãi chưa thực hiện trong giá trị hàng tồn kho trong giao dịch nội bộ Tập đoàn thành lãi đã thực hiện; (iv) Điều chỉnh hồi tố chi phí giá vốn dự án Vũ Trọng Phụng về các năm.

› 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 01 tháng 4 năm 2022

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

 | (+84-24) 3795 0595/96/97/98/99

 | longgiangland.com.vn