

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM
Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư LDG

- Mã chứng khoán: LDG
- Địa chỉ: 104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại: (0251) 896 6666 Fax: (0251) 896 6668
- Email: www.ldginvestment.vn

Loại công bố thông tin: Định kỳ 24h 72h Yêu cầu

2. Nội dung công bố thông tin: Báo cáo thường niên năm 2022 (cập nhật lại số liệu theo BCTC đã kiểm toán năm 2022)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 06/06/2023 tại đường dẫn www.ldginvestment.vn tại mục Quan hệ cổ đông/Báo cáo thường niên.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



NGUYỄN KHÁNH HƯNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

A: Số 104/4 Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền,

Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

P: (0251) 896 6666

E: welcome@ldginvestment.vn

W: www.ldginvestment.vn



BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN **2022**

www.ldginvestment.vn

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

Kính thưa Quý cổ đông, khách hàng và đối tác,

Có thể nói năm 2022 là một năm đầy biến động và khó khăn của thị trường bất động sản. Những bất ổn từ kinh tế, chính trị thế giới đã gây ảnh hưởng đến tình hình kinh tế tại Việt Nam nói chung và thị trường bất động sản nói riêng.

Những rào cản pháp lý, nguồn tín dụng bị siết chặt, lãi suất tăng và hàng loạt sai phạm trong việc huy động vốn của các doanh nghiệp, kèm theo tình hình chính trị thế giới bất ổn, suy thoái kinh tế toàn cầu... gây khó khăn lớn cho thị trường, làm cho các doanh nghiệp bất động sản Việt Nam chịu tác động kép một cách rất tiêu cực.

Trong bối cảnh đó, Ban lãnh đạo và tập thể Cán bộ công nhân viên công ty đã cố gắng, nỗ lực bám sát thực tế, đưa ra nhiều giải pháp ứng phó tháo gỡ từng nút tắc nghẽn đang hiện hữu; tái cấu trúc doanh nghiệp, chủ động cắt giảm chi phí, nhằm duy trì hoạt động kinh doanh, thu nhập người lao động được bảo đảm.

Năm 2022, LDG đạt lợi nhuận sau thuế hợp nhất là 4 tỷ đồng, chỉ bằng 1.54% so với năm 2021.

Tuy không đạt được kỳ vọng đặt ra nhưng đây cũng là sự cố gắng của Ban lãnh đạo và tập thể Cán bộ công nhân viên công ty trong bối cảnh kinh tế - xã hội năm 2022 có quá nhiều trở ngại, khó khăn không chỉ đối với doanh nghiệp bất động sản mà còn đối với toàn bộ nền kinh tế.

Trong năm nay, LDG có những hoạt động nổi bật sau:

- Tiếp tục bàn giao nhà ở cho khách hàng tại khu căn hộ thông minh Saigon Intela ở Nam Sài Gòn;
- Tiếp tục mở bán dự án khu căn hộ cao cấp LDG SKY;
- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức, nâng vốn điều lệ lên 2.569.725.850.000 đồng;
- Tái cấu trúc doanh nghiệp.

Bước sang năm 2023, tuy trước mắt còn rất nhiều khó khăn, nhưng vẫn có những tia hy vọng khởi sắc cho thị trường bất động sản khi các tổ chức như World Bank và IMF dự báo nền kinh tế Việt Nam sẽ có mức tăng trưởng từ 6-6,5%, tỷ lệ lạm phát vẫn được kiểm soát ở mức 4 - 4,5% trong năm 2023, đây cũng là cơ hội để thị trường bất động sản hồi phục và phát triển.

Cùng với đó đầu tư công được thúc đẩy và đặc biệt là chương trình phục hồi, phát triển kinh tế xã hội 2022-2023 được triển khai; đầu tư hạ tầng giao thông được chú trọng... sẽ là cơ hội để thị trường bất động sản nói chung và LDG nói riêng có thể khởi sắc hơn trong thời gian tới.

Năm 2023 sẽ mang đến nhiều hy vọng cũng như thách thức mới, lịch sử 13 năm hình thành và phát triển không cho phép LDG lùi bước trước con đường phía trước dù còn nhiều gian nan trắc trở. Thế giới luôn vận động, vì vậy chúng ta phải luôn làm mới chính bản thân mình, phải không ngừng học tập,

nâng cao trình độ, kỹ năng nhằm thích ứng với mọi hoàn cảnh gian khó. Từ đó, tạo ra những thay đổi tích cực, giúp công ty phát triển ổn định và vững vàng hơn, đi xa hơn.

Với sự ủng hộ của Quý cổ đông, đối tác và khách hàng, sự nỗ lực, đoàn kết của cán bộ nhân viên cùng tinh thần trách nhiệm, linh hoạt, đầy sáng tạo trong quản trị điều hành của Ban lãnh đạo, LDG có niềm tin sẽ hoàn thành mục tiêu kế hoạch đề ra, mang thương hiệu LDG INVESTMENT với hình ảnh uy tín, vững mạnh đến với thị trường, đồng thời mang đến những giá trị thiết thực cho tất cả Quý cổ đông, đối tác và khách hàng.



Thay mặt HĐQT, tôi xin cảm ơn Ban lãnh đạo cùng toàn thể Cán bộ công nhân viên công ty về sự nỗ lực hoạt động kinh doanh trong tình hình quá nhiều khó khăn để có được kết quả tốt đẹp này. Đồng thời tôi cũng xin gửi lời tri ân sâu sắc đến các Quý cổ đông, các đối tác và khách hàng đã tin tưởng và đồng hành cùng LDG trong năm qua. Sóng gió năm 2022 đã qua, tôi tin tưởng rằng với sự gắn bó, sẻ chia, chúng ta sẽ cùng tiếp tục đi xa cùng nhau, góp phần xây dựng và phát triển đất nước.

Trân trọng,
Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Khánh Hưng

CONTENTS

I. Thông tin chung	05
II. Tình hình hoạt động trong năm 2022	18
III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám Đốc	35
IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty	42
V. Quản trị Công ty	43
VI. Báo cáo Tài Chính	47

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

» Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu tư LDG

» Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 3602368420

do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 19 tháng 08 năm 2010.

» Vốn điều lệ: 2.569.725.850.000 đồng

(Hai nghìn năm trăm sáu mươi chín tỷ bảy trăm hai mươi lăm triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng)

» Vốn đầu tư của chủ sở hữu (31/12/2022): 3.271.912.097.842 đồng

Trụ sở chính: Số 104/4 ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Số điện thoại: (0251) 896 6666

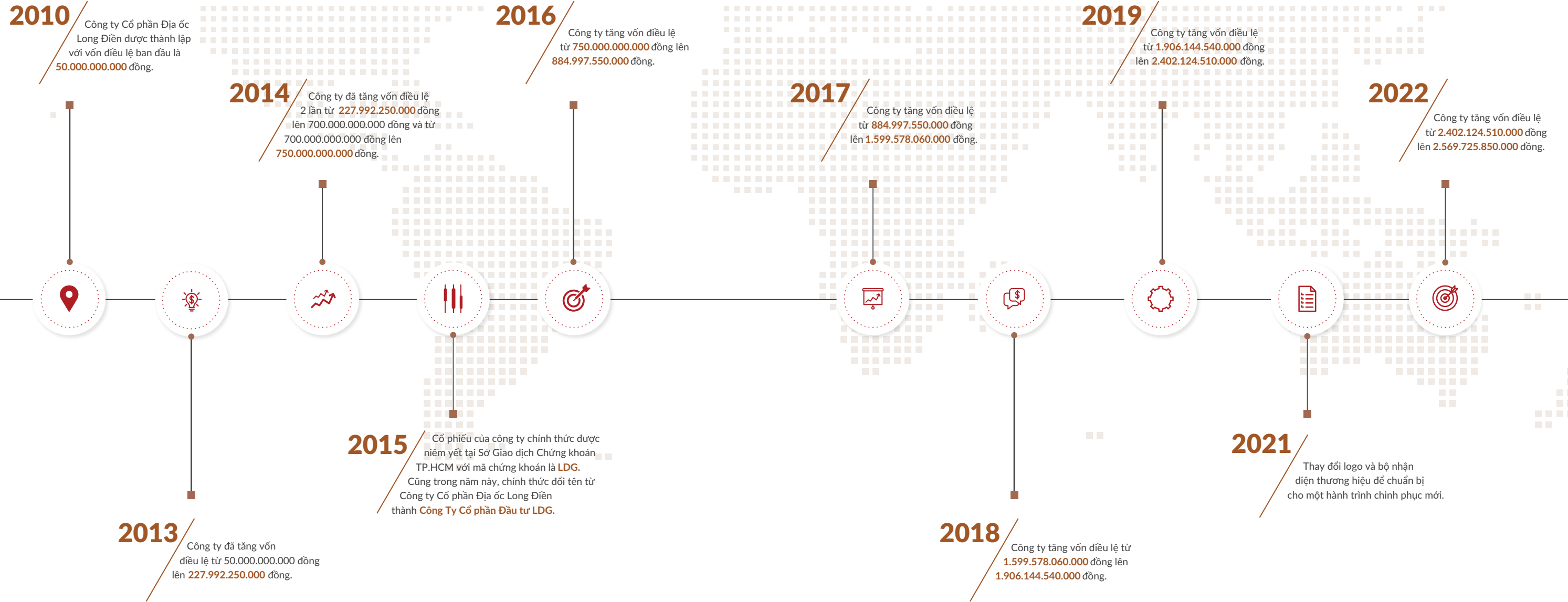
Số fax: (0251) 896 6668

Website: www.ldginvestment.vn

Mã cổ phiếu: LDG



Quá trình hình thành và phát triển



2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh



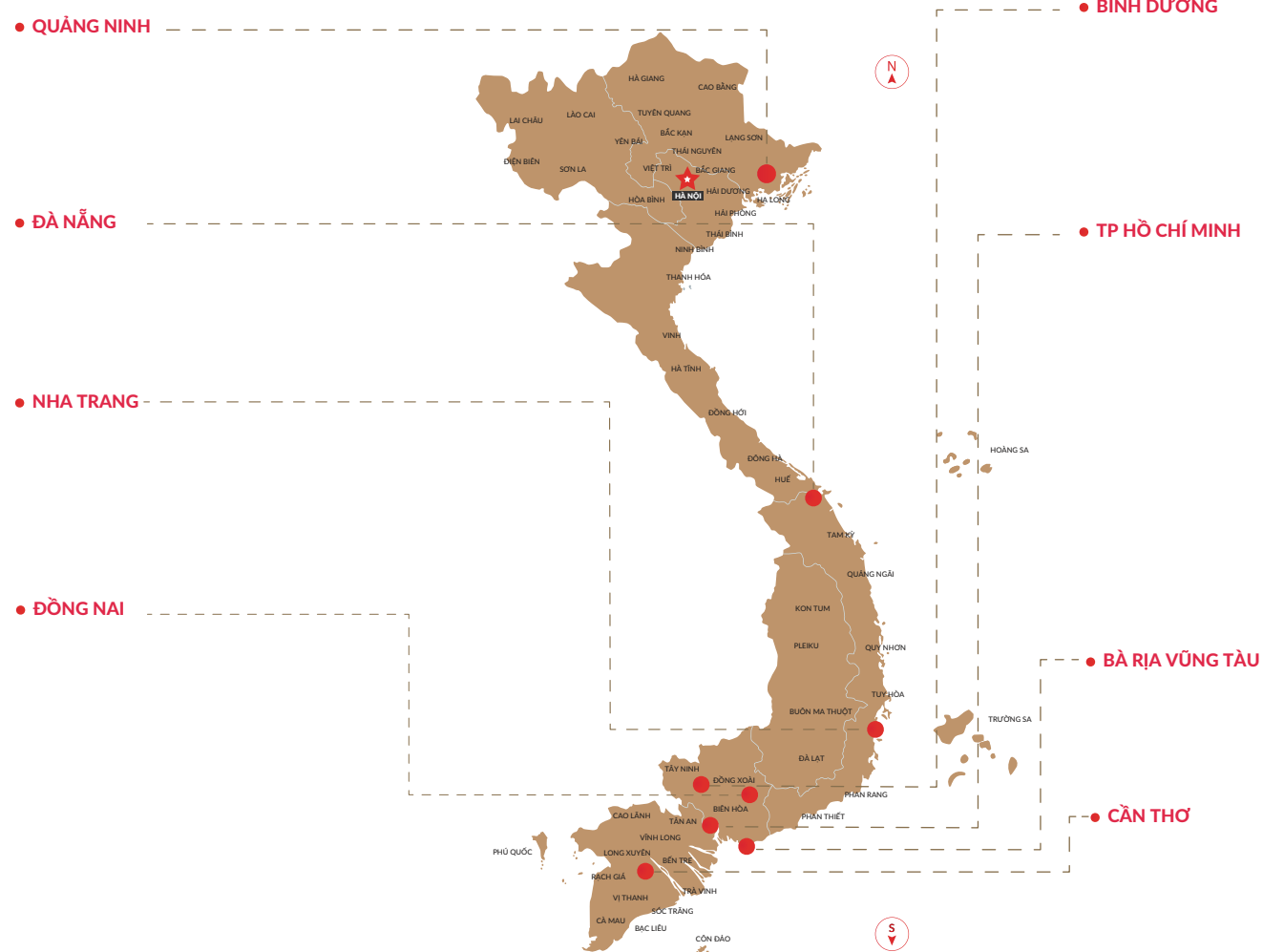
Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chủ yếu của LDG từ khi thành lập đến nay là kinh doanh bất động sản gồm sản phẩm đất nền, nhà phố, căn hộ, khu đô thị... và định hướng trong thời gian tới sẽ mở rộng lĩnh vực kinh doanh bất động sản thương mại, dịch vụ và giải trí.

Hiện nay, địa bàn kinh doanh của LDG đã được mở rộng ở cả 3 miền Bắc, Trung và Nam với các tỉnh thành như Quảng Ninh, Đà Nẵng, Khánh Hòa, Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu, TP.HCM, Cần Thơ...



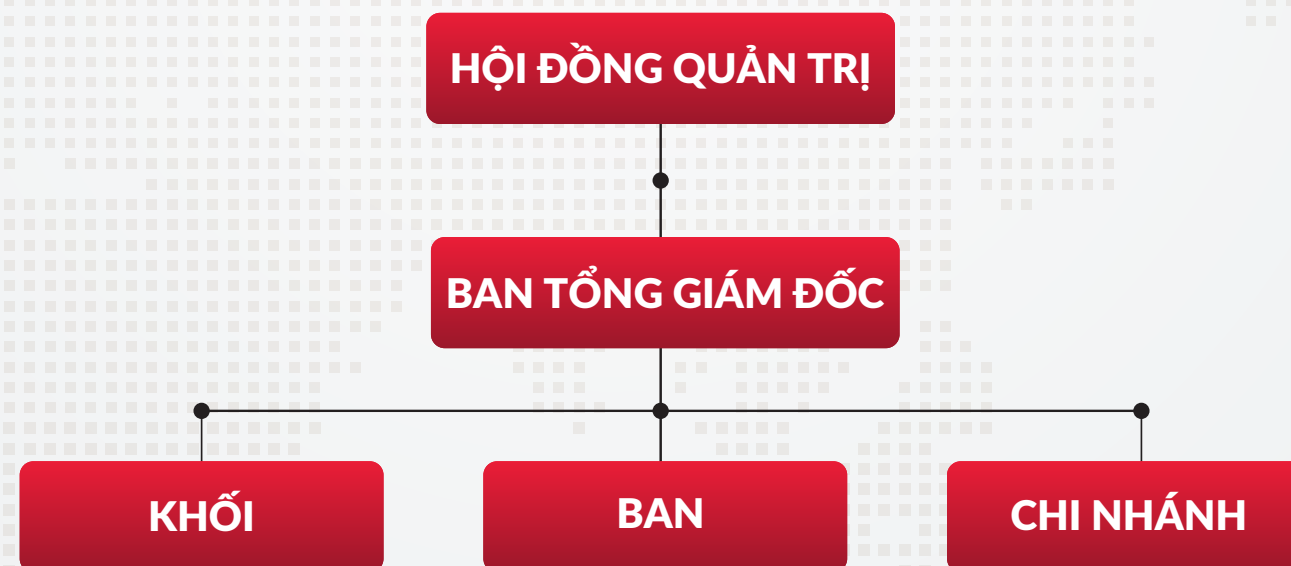
Địa bàn kinh doanh



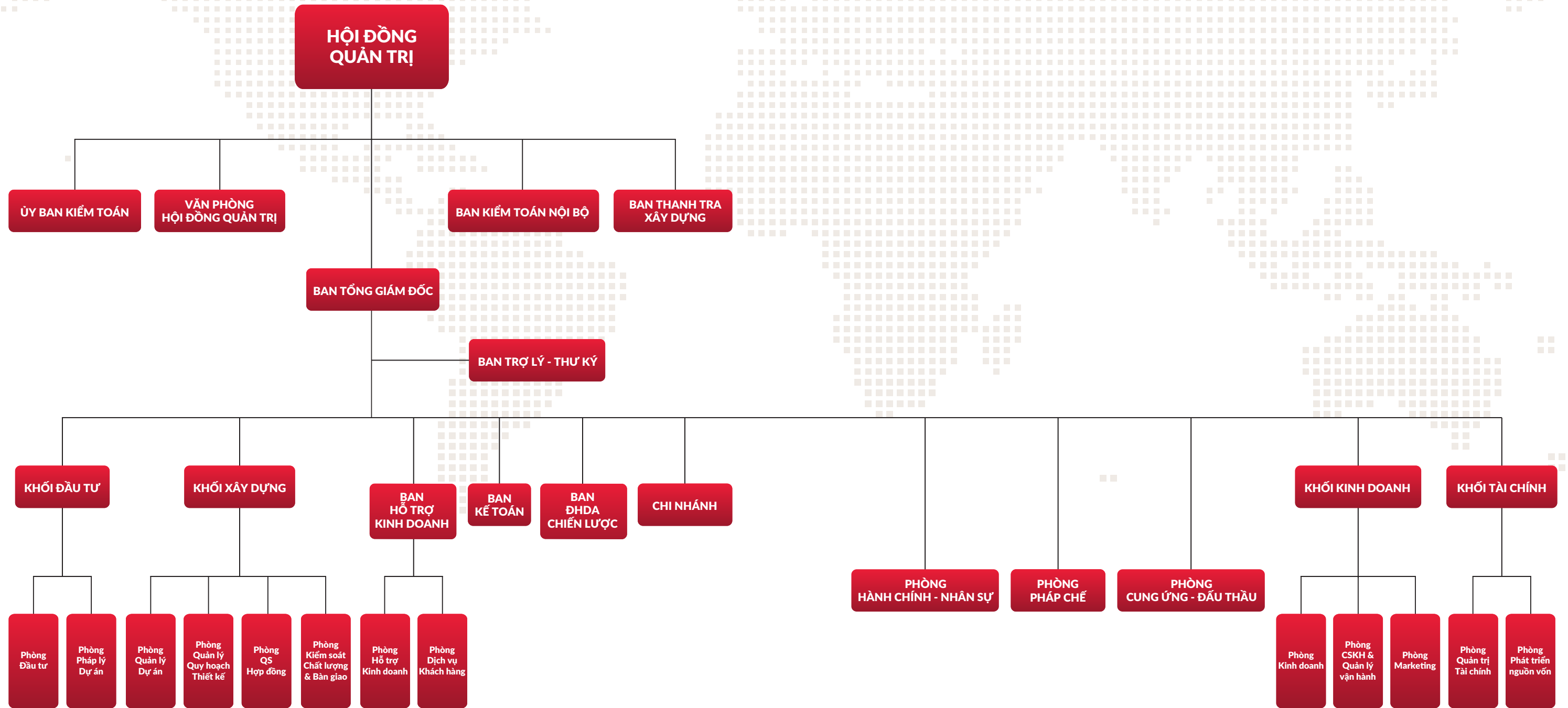
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

(theo quy định tại Điều 137 Luật Doanh nghiệp)



Cơ cấu bộ máy quản lý



Quá trình hình thành và phát triển

STT	TÊN CÔNG TY	ĐỊA CHỈ	NGÀNH NGHỀ	VỐN ĐIỀU LỆ ĐĂNG KÝ (Ngàn đồng)	TỈ LỆ SỞ HỮU
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Tầng 2, tòa nhà 194 Golden Buiding, 473 Điện Biên Phủ, P. 25, Q. Bình Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	280.000.000	99,99%

4. Định hướng phát triển

» Các mục tiêu chủ yếu của công ty

Đặt mục tiêu trở thành một trong những tập đoàn đầu tư bất động sản lớn tại Việt Nam, LDG đề cao 4 trọng tâm chiến lược phát triển mong muốn đem lại sự hài hòa về quyền lợi cho cả doanh nghiệp, nhà đầu tư, khách hàng và cộng đồng như sau:

- Cung cấp sản phẩm chất lượng, dịch vụ uy tín, mang lại những giá trị thiết thực đến khách hàng;
- Nâng cao trình độ nhân sự chuyên nghiệp, phát triển tiềm lực nhân tài;
- Tài chính vững mạnh, tăng trưởng không ngừng, phát triển bền vững, góp phần phát triển kinh tế đất nước;
- Tối ưu hóa lợi nhuận cho cổ đông.

5. Các rủi ro và hoạt động quản trị rủi ro

a. Rủi ro từ các yếu tố kinh tế, xã hội vĩ mô.

Trên toàn thế giới, các động lực vực dậy nền kinh tế sau đại dịch Covid tiếp tục gặp các lực cản mạnh mẽ: lạm phát tăng cao kỷ lục, Trung Quốc tiếp tục đóng cửa sau Covid và tình hình chiến tranh Nga - Ukraina gây thêm áp lực lên chuỗi cung ứng vốn bị đứt gãy trước đó. Điều này đã tiếp đà đẩy lạm phát và tỷ lệ thất nghiệp tại nhiều quốc gia tăng cao kỷ lục trong nhiều thập kỷ. Để kiềm chế lạm phát, các quốc gia buộc phải nâng lãi suất, thắt chặt chi tiêu và xu hướng này có thể kéo dài đến hết năm 2023. Đối với ngành bất động sản trong nước, lạm phát trực tiếp tác động tăng giá hàng hóa, trong đó có hàng hóa đầu vào của dự án bất động sản đặc biệt là sắt thép nguyên vật liệu, chi phí xây dựng tăng tạo áp lực khó giảm giá để chiết khấu kích cầu.

Kinh tế vĩ mô của Việt Nam dù đã trải qua năm 2022 với rất nhiều thách thức nhưng nền kinh tế đã đạt được nhiều thành tựu đáng chú ý: kiềm chế được lạm phát ở mức 3.15% và tăng trưởng đạt 8.03%. Trong khi đó, thị trường bất động sản của Việt Nam trải qua nhiều thăng trầm khi phát triển mạnh những tháng đầu năm cho đến giữa cuối quý II, thị trường bắt đầu ghi nhận những dấu hiệu trầm lắng. Hàng loạt các chính sách thắt chặt

về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp cùng lãnh đạo một số doanh nghiệp vướng vào lao lý đã khiến tâm lý chung trên thị trường e ngại và dần bị ảnh hưởng tiêu cực, cộng thêm việc lãi suất tăng cao dẫn đến dịch chuyển dòng vốn, nhà đầu tư bán lại trái phiếu để gửi Ngân hàng với lãi suất cao khiến các giao dịch bị trì hoãn, các dự án đang triển khai phải tạm dừng.

Với bối cảnh trên, Ban lãnh đạo LDG đã đề ra những chính sách điều hành linh hoạt nhưng quyết liệt để đảm bảo công ty có thể hoạt động và đứng vững với từng biến động khó lường của thị trường, cụ thể như: Giám sát chặt chẽ việc thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông, Hội đồng Quản trị đã thông qua; phát hành cổ phiếu để trả cổ tức; tinh gọn, cơ cấu lại tổ chức nhân sự của công ty hoặc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Thủy sản Bình Minh.

b. Rủi ro về quản trị tài chính.

Năm 2022, thị trường tài chính có nhiều biến động, lãi suất tăng mạnh đã đè nén các nhà đầu tư bất động sản, đặc biệt các nhà đầu tư cá nhân. Trong khi đó, doanh nghiệp bất động sản chịu áp lực kép từ những động thái thanh lọc thị trường trái phiếu doanh nghiệp và thu nhập từ dự án suy giảm mạnh.

Sau thời gian đầu phát triển nóng của thị trường bất động sản, để tránh hình thành bong bóng, các cơ quan quản lý đã thi hành hàng loạt chính sách để kiểm soát chặt dòng vốn chảy vào thị trường như: kiểm soát chặt thị trường trái phiếu doanh nghiệp, kiểm soát hạn mức tín dụng đối với một số loại hình kinh doanh bất động sản, nâng lãi suất cho vay... Điều này làm lạnh mạnh hơn thị trường bất động sản nhưng đồng thời dẫn đến việc khó khăn trong nhu cầu tiếp cận nguồn vốn để triển khai dự án, chi phí tiếp cận tài chính tăng cao, làm tác động mạnh tới khả năng thanh khoản của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong đó có LDG vừa mới vực dậy sau đại dịch Covid.

Bên cạnh đó, chuỗi cung ứng toàn cầu bị đứt gãy kèm theo lãi suất tăng cao làm cho chi phí nguyên vật liệu đầu vào tăng cao, áp lực thanh toán cho nhà thầu, nhà cung cấp ngày càng tăng cao trong khi thu nhập từ dự án thì bị suy giảm mạnh do khách hàng khó tiếp cận

dòng tiền để đầu tư, dẫn đến áp lực thâm hụt dòng tiền kinh doanh luôn thường trực.

Để có thể đảm bảo khả năng thanh khoản cho công ty, Ban lãnh đạo LDG đã thực hiện hàng loạt phương án mang tính sống còn đối với doanh nghiệp. Tái cấu trúc nợ như gia hạn nợ, chuyển đổi gói vay với lãi suất mới, mua lại trái phiếu trước hạn, trả nợ trái phiếu bằng bất động sản. Đồng thời, tái cơ cấu lại hoạt động kinh doanh thu gọn bộ máy, cắt giảm nhân sự; tăng chiết khấu để kích cầu mua sắm của khách hàng.



c. Rủi ro về pháp lý dự án.

Các dự án phát triển nhà ở chịu sự điều chỉnh, chi phối của rất nhiều luật khác nhau nhưng giữa các luật chưa có sự đồng bộ, thậm chí chồng chéo dẫn đến tình trạng xung đột, không thống nhất trong công tác quản lý Nhà nước. Các Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản còn thiếu sự đồng bộ, thống nhất và tạo ra các điểm nghẽn cho thị trường bất động sản. Cơ chế để tháo gỡ sự chồng chéo, thiếu đồng bộ còn chậm. Trong năm 2022, các dự án bất động sản mới được cấp phép tiếp tục giảm mạnh so với các năm 2021 khiến nguồn cung bất động sản, nhà ở đặc biệt là nhà ở dành cho đối tượng thu nhập thấp vẫn còn hạn chế.

Để có thể đẩy nhanh tiến độ pháp lý dự án, LDG tiếp tục kiện toàn bộ máy nhân sự với bộ phận Pháp lý và Pháp chế; liên tục cập nhật các thay đổi về chính sách, Luật và các văn bản dưới Luật nhằm đảm bảo nhất tiến độ pháp lý phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành; tăng cường phối hợp với các cơ quan thanh tra, kiểm tra, sở ban ngành có liên quan để rút ngắn thời gian hoàn thiện pháp lý dự án; đẩy nhanh tiến độ ra sổ với các dự án đã hoàn thiện.

d. Rủi ro về quỹ đất.

Quỹ đất xây dựng tại các đô thị trung tâm - nơi có lực cầu mạnh, ngày càng khan hiếm là một trong các nguyên nhân dẫn tới sự sụt giảm nguồn cung trong năm 2022. Bên cạnh đó, các chủ đầu tư cũng đang tích cực tìm kiếm quỹ đất ở các tỉnh lân cận nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở tại các thành phố lớn, cải thiện cơ sở hạ tầng, sản phẩm với giá cả phải chăng, đa dạng các dịch vụ tiện ích - các yếu tố quyết định giảm giá sản phẩm. Điều này sẽ dẫn tới xu hướng quỹ đất sạch ngày càng khan hiếm và giá thành đầu tư dự án ngày càng tăng cao.

Nhằm chuẩn bị tốt quỹ đất cho tương lai, LDG liên tục thực hiện công tác tìm kiếm, khảo sát, phân tích hiệu quả và thẩm định hàng loạt quỹ đất mới; theo dõi, tổng hợp và đánh giá hiệu quả đầu tư thường xuyên đối với các dự án đang triển khai đầu tư và có những cảnh báo kịp thời về hiệu quả sử dụng quỹ đất; nghiên cứu các chuyên đề, mô hình sản phẩm đầu tư mới để tối đa hóa quỹ đất đã hoặc sẽ đầu tư; theo dõi và cập nhật diễn biến thị trường để điều chỉnh các quyết định đầu tư quỹ đất sao cho hiệu quả nhất.

e. Rủi ro về nguồn nhân lực.

Thị trường bất động sản năm 2022 với hàng loạt khó khăn đè nén khiến thị trường liên tục giữ nhịp độ trầm lắng. Nhiều doanh nghiệp địa ốc đang tái cấu trúc thu hẹp quy mô đầu tư sản xuất kinh doanh biểu hiện qua việc dừng, hoãn hoạt động đầu tư, thi công xây dựng một số dự án, dừng triển khai các dự án mới, dừng phát hành cổ phiếu tăng vốn và IPO kéo theo cắt giảm mạnh lượng nhân sự cũng như thu nhập của người lao động.

Không nằm ngoài xu thế trên, LDG đã thực hiện cấu trúc lại doanh nghiệp, chú trọng đến sự phát triển nguồn nhân lực, thực hiện các chính sách đãi ngộ cạnh tranh, minh bạch; các chương trình đào tạo, bồi dưỡng cho đội ngũ nhân viên, lãnh đạo. Song song thực hiện tìm kiếm, bổ nhiệm nhân sự đúng vị trí, phù hợp năng lực và tài năng để dẫn dắt LDG vượt qua giai đoạn khó khăn của nền kinh tế. Duy trì môi trường làm việc chuyên nghiệp, thân thiện và văn hoá doanh nghiệp đặc trưng, tạo sự gắn bó lâu dài của mỗi cán bộ nhân viên, cán bộ quản lý.

f. Rủi ro về môi trường, sức khỏe, an toàn lao động.

Đảm bảo an toàn và sức khỏe cho người lao động luôn là trách nhiệm quan trọng, đặc biệt đội ngũ người lao động tại công trường xây dựng các dự án, điều kiện và thời gian làm việc trong lĩnh vực phát triển đất đai và xây dựng luôn tiềm ẩn các rủi ro về tai nạn nghề nghiệp và sức khỏe. Công tác thi công xây dựng và vận hành khu dân cư có thể gây ra ô nhiễm môi trường sống xung quanh.

LDG tuân thủ nghiêm ngặt việc áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn về an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy trong suốt quá trình triển khai xây dựng. Đồng thời chủ động hướng dẫn, tác động, khuyến khích các nhà thầu ưu tiên an toàn trong lao động, duy trì sức khỏe cho đội ngũ nhân viên và đặc biệt chú ý đến công tác phòng cháy chữa cháy, chú trọng đến nâng cao nhận thức về an toàn lao động và sức khỏe của người lao động, của các bên liên quan thông qua các hoạt động đào tạo bồi dưỡng kiến thức và thông báo, nhắc nhở thường xuyên.

Bên cạnh đó, để giảm tác động lên môi trường địa phương, LDG hạn chế can thiệp vào địa lý địa hình tự nhiên của khu vực dự án, tận dụng tính chất địa lý địa hình của khu đất để phát triển nhà ở, duy trì tỷ lệ đất dành cho cây xanh và mặt nước tự nhiên, hạn chế diện tích mặt đất bị bê-tông hóa, góp phần giảm ngập lụt và tăng chất lượng môi trường sống.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2023, LDG tiếp tục chú trọng vào 3 mảng kinh doanh chiến lược bao gồm:

- Bất động sản nhà ở;
- Bất động sản thương mại dịch vụ và giải trí;
- Bất động sản khai thác.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, thách thức, cả về hệ thống tín dụng, các thủ tục pháp lý và niềm tin của khách hàng vào thị trường. Đây là năm hoạt động tương đối khó khăn của LDG khi kết quả kinh doanh không đạt kế hoạch được giao. Trong giai đoạn nửa đầu năm 2022, LDG đã đẩy mạnh xây dựng tại các dự án, tiếp tục hoàn thiện pháp lý, bàn giao sản phẩm đảm bảo tiến độ các dự án. Tuy nhiên, đến 6 tháng cuối năm 2022, tình hình xây dựng và bàn giao có phần chững lại do hàng loạt các chính sách siết chặt dòng vốn chảy vào thị trường. Trong thời gian này, Ban Lãnh đạo LDG đã linh hoạt đưa ra các phương án tháo gỡ các khó khăn, điều chỉnh phù hợp cho từng giai đoạn, từng hoàn cảnh để ngay sau khi nền kinh tế ổn định dần và vượt qua khủng hoảng. LDG sẽ lại tiếp tục tăng tốc để giữ vững uy tín, thương hiệu cũng như đạt kết quả kinh doanh tốt nhất.

Cập nhật tình hình bán hàng trong năm 2022, các dự án mở bán cũng ghi nhận doanh thu chậm lại do ảnh hưởng bởi khủng hoảng kinh tế, tín dụng thắt chặt, lãi suất tăng cao khiến người dân khó tiếp cận dòng tiền để đầu tư.

Về các sản phẩm ưu việt của LDG, phải kể đến sản phẩm chủ lực từ dự án LDG Sky, sức hấp dẫn của dự án này đối với khách hàng vẫn được duy trì tốt trong 6 tháng đầu năm và có dấu hiệu chững lại từ giai đoạn nửa cuối năm 2022 do ảnh hưởng bởi các chính sách biến động khó lường của nền kinh tế Việt Nam, trong năm nay chúng tôi dự kiến tiếp tục đốc thúc để chốt số lượng sản phẩm còn lại và đẩy nhanh tiến độ xây dựng của dự án. Bên cạnh LDG Sky, các dự án truyền thống tại Đồng Nai của công ty vẫn được bàn giao lần lượt theo tiến độ hoàn thành xây dựng. Theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022, Doanh thu thuần hợp nhất và lợi nhuận sau thuế hợp nhất của LDG lần lượt là hơn 193 tỷ đồng và hơn 4 tỷ đồng.

2. Tổ chức và nhân sự

Danh sách Ban điều hành:



NGÔ VĂN MINH
Quyền Tổng Giám đốc



NGUYỄN PHẠM VĨNH NGHI
Phó Tổng Giám đốc
kiêm Giám Đốc Tài Chính



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN
Kế toán trưởng

Những thay đổi trong ban điều hành:

- Miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám Đốc với ông Nguyễn Minh Khang ngày 28/04/2022;
- Bổ nhiệm chức vụ Quyền Tổng Giám đốc với ông Ngô Văn Minh ngày 28/04/2022;
- Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám Đốc với ông Võ Đình Ban ngày 01/01/2022;
- Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám Đốc với ông Nguyễn Phạm Vĩnh Nghi ngày 01/01/2022, đồng thời giữ chức vụ Giám Đốc Tài Chính;
- Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám Đốc với ông Nguyễn Quốc Vy Liêm ngày 03/11/2022;
- Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám Đốc với ông Lâm Quang Thới ngày 01/01/2022 và miễn nhiệm ngày 03/11/2022.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a. Các dự án đã và đang thực hiện:

1. Dự án Khu căn hộ ven sông Marina Tower

VỊ TRÍ: Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát

DIỆN TÍCH

DTĐDA : 10.655 m²
DTTP : 54.408,8 m²
DTSXD : 75.200 m²

QUY MÔ

3 Block cao 19 tầng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
1.022,60 tỷ đồng



3. Khu căn hộ thông minh High Intelta

VỊ TRÍ: Đại lộ Võ Văn Kiệt, P.16, Q.8, TP.HCM

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty Cổ phần Đầu tư Và Phát Triển Địa Ốc Nam Sài Gòn

DIỆN TÍCH

DTĐDA : 7.825,7 m²
DTTP : 37.912,7 m²
DTSXD : 53.260,7 m²

QUY MÔ

2 Block cao 22 tầng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
1.197,5 tỷ đồng



2. Căn hộ thông minh ven sông Saigon Intelta

VỊ TRÍ: KDC 13E, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP.HCM

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiến (LDG là đơn vị hợp tác phát triển dự án)

DIỆN TÍCH

DTĐDA : 9.016 m²
DTTP : 62.332,7 m²
DTSXD : 86.904 m²

QUY MÔ

2 Block cao 24 tầng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
1.577,5 tỷ đồng



4. Khu căn hộ thông minh West Intelta

VỊ TRÍ: Số 69 đường An Dương Vương, P.16, Q.8, TP.HCM

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty Cổ phần Đầu tư Và Phát Triển Địa Ốc Nam Sài Gòn

DIỆN TÍCH

DTĐDA : 2.920,9 m²
DTTP : 16.395,6 m²
DTSXD : 21.906,8 m²

QUY MÔ


1 Block cao 21 tầng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
479,8 tỷ đồng



3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án


a. Các dự án đã và đang thực hiện:

5. Dự án Khu đô thị thông minh Thành Đô

VỊ TRÍ: Phường Châu Văn Liêm, Quận Ô Môn, TP Cần Thơ	DIỆN TÍCH	QUY MÔ	
CHỦ ĐẦU TƯ: Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô	DTĐDA : 34.482 m ² DTTP : 18.339,3 m ² DTSXD : 44.733 m ²	188 nhà liên kế TỔNG MỨC ĐẦU TƯ: 486,6 tỷ đồng	




6. Dự án khu đô thị thông minh Viva Park

VỊ TRÍ: Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	DIỆN TÍCH	QUY MÔ	
CHỦ ĐẦU TƯ: Công ty Cổ Phần Đầu Tư LDG	DTĐDA : 182.212 m ² DTTP : 82.347,5 m ² DTSXD : 162.381,0 m ²	680 căn nhà phố, biệt thự + 8 căn shophouse TỔNG MỨC ĐẦU TƯ: 1.349,1 tỷ đồng	




7. Dự án The Viva City

VỊ TRÍ: Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	DIỆN TÍCH	QUY MÔ	
CHỦ ĐẦU TƯ: Công ty Cổ Phần Đầu Tư LDG	DTĐDA : 919.726 m ² DTTP : 393.019 m ²	3.200 nền liên kế và 37 nền biệt thự TỔNG MỨC ĐẦU TƯ: 1.534,4 tỷ đồng	



8. Dự án TTTM Viva Square

VỊ TRÍ: Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	DIỆN TÍCH	QUY MÔ	
CHỦ ĐẦU TƯ: Công ty Cổ Phần Đầu Tư LDG	DTĐDA : 21.158 m ² DTTP : 8.893,6 m ² DTSXD : 15.293,0 m ²	619 gian hàng TỔNG MỨC ĐẦU TƯ: 196,1 tỷ đồng	



3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a. Các dự án đã và đang thực hiện:

9. Dự án LDG Grand Đà Nẵng

VỊ TRÍ: Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty Cổ Phần Đầu Tư LDG

DIỆN TÍCH

DTĐDA : 290.920 m²
DTTP : 63.332,0 m²
DTSXD : 199.483,0 m²

QUY MÔ

Khu TM-DV-GT-TT
đa chức năng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
8.036,4 tỷ đồng

**LDG GRAND
DA NANG**



10. Dự án LDG Grand Hạ Long

VỊ TRÍ: Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty Cổ Phần Đầu Tư LDG

DIỆN TÍCH

DTĐDA : 4.185.809,6 m²
DTTP : 1.044.783 m²
DTSXD : 1.998.349 m²

QUY MÔ

Khu TM-DV-GT-TT
đa chức năng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
26.513,9 tỷ đồng

**LDG GRAND
HA LONG**



11. Khu căn hộ LDG SKY

VỊ TRÍ: Phường Bình An, TP.Đĩ An, tỉnh Bình Dương

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty Cổ Phần Đầu Tư LDG

DIỆN TÍCH

DTĐDA : 18.031,3 m²
DTTP : 145.045,9 m²
DTSXD : 207.741,7 m²

QUY MÔ

5 Block cao 30 tầng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
4.664,2 tỷ đồng

LDG SKY



12. Khu căn hộ LDG Riverside

VỊ TRÍ: TP.Thủ Đức, TP.HCM

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty Cổ Phần Đầu Tư LDG

DIỆN TÍCH

DTĐDA : 23.898,9 m²
DTTP : 118.666 m²
DTSXD : 191.750,2 m²

QUY MÔ

3 Block cao 30 tầng
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
5.200 tỷ đồng

LDG RIVER



3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a. Các dự án đã và đang thực hiện:

13. Dự án Khu chung cư Viva Tower

VỊ TRÍ: Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai

CHỦ ĐẦU TƯ:
Công ty Cổ Phần Đầu Tư LDG

DIỆN TÍCH

DTĐDA : 21.453 m²
DTTP : 31.466 m²
DTSXD : 47.260 m²

QUY MÔ

484 căn hộ

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:
513,2 tỷ đồng

Viva Tower



b. Các công ty con, công ty liên kết:

STT	TÊN CÔNG TY	TỔNG TÀI SẢN	DOANH THU THUẦN	LỢI NHUẬN
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	476.462.573.398	0	-2.892.673.845

4. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính

ĐVT: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2021	Năm 2022	% Tăng/Giảm
Tổng giá trị tài sản	7.017.818	7.860.785	12,01%
Doanh thu thuần bán hàng & cung cấp dịch vụ	321.282	193.172	-39,87%
Doanh thu tài chính	159.266	226.498	42,21%
Thu nhập khác	3.212	3.780	17,68%
Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	181.987	7.792	-95,72%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	141.847	4.243	-97,01%

(Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022)

- Tổng tài sản toàn công ty tại ngày 31/12/2022 tăng 12,01% so với thời điểm 31/12/2021 do ghi nhận tăng các khoản phải thu.
- Kết thúc năm 2022, doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 39,87% so với năm 2021. Doanh thu năm 2022 chủ yếu đến từ các dự án truyền thống tại Đồng Nai, doanh thu hoạt động tài chính từ chuyển nhượng cổ phần tại công ty con và hợp tác đầu tư.
- Lợi nhuận trước thuế hợp nhất và lợi nhuận sau thuế hợp nhất lần lượt là hơn 7,79 tỷ đồng và 4,24 tỷ đồng, giảm mạnh so với năm 2021. Đây là một năm khó khăn chung trong bối cảnh kinh tế - xã hội năm 2022 có quá nhiều bất ổn không chỉ đối với doanh nghiệp bất động sản mà còn đối với toàn nền kinh tế của cả nước.

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

ĐVT: Lần

Chỉ tiêu	Năm 2021	2022	Ghi chú
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1.84	1.95	
Hệ số thanh toán nhanh	1.39	1.55	
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0.54	0,59	
Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	1.16	1.42	
Hệ số nợ vay/Vốn chủ sở hữu	0.39	0.38	
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	0.12	0.10	
Vòng quay tổng tài sản	0,05	0,03	
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	0.442	0.022	
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	0.044	0.001	
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	0.020	0.001	

(Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022)

- Năm 2022 với rất nhiều biến động bất ổn về cả kinh tế xã hội, chỉ tiêu về khả năng thanh toán của LDG tăng nhẹ ở ngưỡng an toàn. Chỉ số về khả năng thanh toán hiện hành và thanh toán nhanh tại ngày 31/12/2022 lần lượt là 1,95 lần và 1,55 lần, cho thấy công ty vẫn đủ khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn.
- Cơ cấu nợ, nợ vay trên tổng vốn chủ sở hữu và tổng tài sản duy trì ở mức an toàn trong năm 2021 và tăng trong năm 2022 khi công ty triển khai các đợt huy động nguồn vốn trung hạn thực hiện các dự án trong kế hoạch kinh doanh của công ty. Hệ số sử dụng nợ trên tổng tài sản của LDG là 0,59 lần và bằng 1,42 lần vốn chủ sở hữu, tăng so với cùng kỳ năm ngoái. Cơ cấu nợ vay/vốn đảm bảo tỷ trọng thấp trong vốn chủ sở hữu, cụ thể tỷ lệ nợ vay trên vốn chủ sở hữu là 0,38 lần giảm nhẹ so với thời điểm cuối năm 2021 nằm trong ngưỡng an toàn về chỉ tiêu tài chính đối với một công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản như LDG.
- Chỉ số vòng quay hàng tồn kho & khả năng sinh lời của tài sản trong năm là 0,1 và 0,03; giảm so với năm 2021 trong bối cảnh tình hình kinh tế gặp nhiều khó khăn.
- Năm 2022, các hệ số sinh lời ROA, ROE và ROS suy giảm rõ rệt so với năm 2021, nguyên nhân bởi tình hình khó khăn chung của thị trường.

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a. Cổ phần

Số lượng cổ phần đang lưu hành	
256.207.345 cổ phần	
Số lượng cổ phiếu Tự do chuyển nhượng	Số lượng cổ phiếu Hạn chế chuyển nhượng
255.613.883 cổ phần	593.462 cổ phần

b. Cơ cấu cổ đông (theo danh sách cổ đông chốt ngày 27/03/2023)

STT	ĐỐI TƯỢNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
1	CỔ ĐÔNG LỚN (SỞ HỮU TỪ 5% VỐN CP TRỞ LÊN)	18.580.637	7,23%
	- TRONG NƯỚC	18.580.637	7,23%
	- NƯỚC NGOÀI	-	-
2	CỔ PHIẾU QUỸ	765.240	0,32%
3	CỔ ĐÔNG KHÁC	237.626.708	92,45%
	- TRONG NƯỚC	236.735.941	92,10%
	- NƯỚC NGOÀI	890.767	0,35%
TỔNG CỘNG		256.972.585	100%
TRONG ĐÓ: - TRONG NƯỚC		256.081.818	99,65%
- NƯỚC NGOÀI		890.767	0,35%

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2019, cụ thể như sau:

- Tổng số cổ phiếu trước đợt phát hành: 240.212.451 cổ phiếu;
- Tổng số cổ phiếu đã phân phối: 16.760.134 cổ phiếu;
- Tổng số cổ phiếu sau đợt phát hành (ngày 08/12/2022): 256.972.585 cổ phiếu

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

e. Các chứng khoán khác: Không có

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

a. Tác động lên môi trường:

LDG thấu hiểu rất rõ về tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường để tránh khỏi các tác động từ hoạt động kinh doanh sản xuất của công ty. Quản lý kiểm soát, giảm thiểu tác động đến môi trường trong quá trình xây dựng luôn được LDG quan tâm, và đảm bảo. Các công trình được giám sát chặt chẽ nhằm giảm thiểu các tác động, hạn chế hết mức về tiếng ồn và xả thải, khói bụi trong khi vận chuyển nguyên vật liệu và thi công công trường, quy định giờ hoạt động cụ thể nhằm đảm bảo sức khỏe và sinh hoạt cho cư dân lân cận, đảm bảo các quy trình thu gom rác thải, bảo quản nguyên vật liệu không để ảnh hưởng tới môi trường bên ngoài, bên cạnh đó cũng áp dụng những phương pháp mang lại hiệu quả sử dụng năng lượng, tài nguyên. Các dự án cũng luôn được chú trọng đến nhu cầu về không gian xanh và chất lượng cuộc sống người dân.

b. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

LDG nhận thức được các nguyên vật liệu thi công luôn có tác động tiêu cực đến môi trường. Vì vậy, việc ưu tiên sử dụng nguyên vật liệu thân thiện với môi trường luôn được đặt lên hàng đầu. Mỗi dự án đều được quản lý, kiểm soát việc nhập và sử dụng nguồn nguyên vật liệu, sử dụng các vật liệu xây dựng không nung thay thế cho nguyên vật liệu nung truyền thống, giúp tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên và giải quyết các vấn đề môi trường.

c. Tiêu thụ năng lượng:

Hiện tại biến đổi khí hậu và khủng hoảng năng lượng đang là vấn đề được toàn cầu quan tâm. Do đặc thù ngành xây dựng năng lượng tiêu thụ chủ yếu trong quá trình vận hành thiết bị xây dựng, vận chuyển hay vận hành hệ thống, LDG luôn áp dụng các hệ thống thông minh, thiết bị tân tiến để giảm thiểu chi phí, tận dụng các nguồn năng lượng tự nhiên cũng như tiết kiệm năng lượng.

d. Tiêu thụ nước:

Tài nguyên nước được sử dụng một cách hiệu quả bằng việc thực hiện tiết kiệm nước trong suốt quá trình thi công, thông qua công tác kiểm tra và kiểm soát các điểm cung cấp nước trong xây dựng dự án cũng như quản lý việc tiêu thụ nước tại khối văn phòng.

Ngoài ra, việc xử lý nước thải tại các công trình cũng được chú trọng xử lý theo đúng quy định, đạt tiêu chuẩn môi trường.

e. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

LDG luôn đảm bảo tuân thủ đầy đủ các yêu cầu pháp luật về bảo vệ môi trường, không để xảy ra các vi phạm hay xử phạt hành chính về việc bảo vệ môi trường trong quá trình triển khai các dự án.

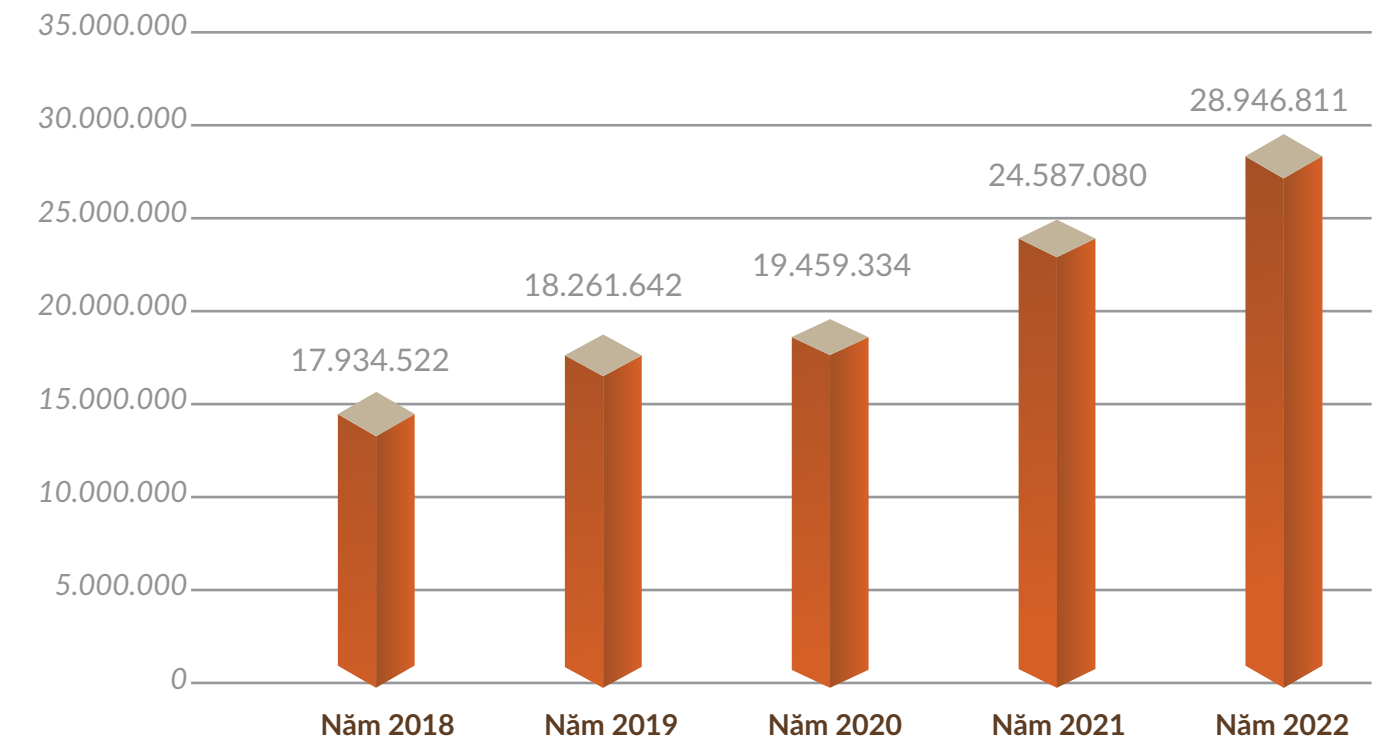
f. Chính sách liên quan đến người lao động:

Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động

STT	TRÌNH ĐỘ	SỐ LƯỢNG	TỶ LỆ
1	Trình độ đại học và sau đại học	159	88,8%
2	Trình độ cao đẳng và trung cấp	20	11,2%
3	Lao động phổ thông	0	0%
Tổng cộng		179	100%



	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
Mức lương trung bình tháng (đồng)	17.934.522	18.261.642	19.459.334	24.587.080	28.946.811



Mức lương trung bình tháng

Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

- Các chế độ: Tiền cơm trưa; tiền hỗ trợ cước phí điện thoại (cán bộ quản lý).

- Các phúc lợi:

- Chế độ hiếu nghĩa dành cho người thân cán bộ nhân viên;
- Chế độ học bổng dành cho con cấp quản lý và cán bộ nhân viên có thâm niên;
- Quà tặng khi cán bộ nhân viên kết hôn và khi cán bộ nhân viên sinh con;
- Hỗ trợ tang gia tử thân phụ mẫu;
- Hỗ trợ cán bộ nhân viên ốm đau hoặc tai nạn, phẫu thuật;
- Quà tặng 8/3, quà tặng 20/10 cho cán bộ nhân viên nữ;
- Quà tặng Quốc tế thiếu nhi 1/6 cho con cán bộ nhân viên;
- Quà Trung thu, quà Tết Âm lịch;
- Quà sinh nhật cho cán bộ nhân viên;
- Bảo hiểm sức khỏe cấp quản lý và người thân, bảo hiểm sức khỏe cho cán bộ nhân viên có thâm niên, bảo hiểm tai nạn 24h cho cán bộ nhân viên làm việc tại công trình;
- Du lịch Teambuilding, du lịch quản lý và cán bộ nhân viên xuất sắc, du lịch gia đình dành cho cán bộ quản lý và người thân;
- Khám sức khỏe định kỳ hàng năm.

Hoạt động đào tạo người lao động

Trong năm 2022 chỉ đào tạo hội nhập cho CBNV mới (tổng cộng 14 khóa).

g. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Với mong muốn gắn kết và phát triển bền vững cùng xã hội, công ty luôn xem việc phát triển doanh nghiệp phải song hành cùng các đóng góp cho xã hội. LDG vẫn luôn tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện để giúp đỡ những người có hoàn cảnh khó khăn, góp phần vào các chương trình phúc lợi xã hội chính quyền địa phương. Nổi bật nhất năm 2022 là chương trình đóng góp chăm lo Tết cho các đối tượng khó khăn trên địa bàn Phường Bình An năm 2022.

Ngoài ra, những dịp lễ Tết nguyên đán hay Tết trung thu, LDG cũng tổ chức những sự kiện vui chơi, mang giá trị tinh thần đến dân cư các dự án đã bàn giao cũng như khách hàng.

Và còn các hoạt động đầu tư cộng đồng và hoạt động phát triển cộng đồng khác, bao gồm hỗ trợ tài chính nhằm phục vụ cộng đồng.

h. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của

UBCKNN: Không có

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2021	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	TH/KH 2022	TH2022/TH2021
1	Tổng doanh thu	478.286	1.471.911	277.050	18,82%	57,93%
2	Doanh thu thuần	321.282	691.911	193.172	27,92%	60,13%
3	Doanh thu tài chính	159.266	780.000	226.498	29,04%	142,21%
4	Thu nhập khác	3.212	0,00	3.780	N/A	117,68%
5	LNST hợp nhất	141.847	309.675	4.243	1,37%	2,99%
6	Giá vốn hàng bán	138.472	441.546	118.110	26,75%	85,30%
7	Chi phí bán hàng	10.966	87.972	15.395	17,50%	140,39%
8	Chi phí QLDN	98.676	164.360	109.700	66,74%	111,17%
9	Chi phí tài chính	52.559	390.938	144.451	36,95%	274,84%
10	Chi phí khác	1.102	0,00	28.002	N/A	2541,02%
11	Tổng chi phí	301.775	1.084.816	415.658	38,32%	137,74%

(Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022)

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2022 ghi nhận là 277,05 tỷ đồng, trong đó doanh thu thuần hợp nhất năm 2022 bằng 193,17 tỷ đồng, bằng 60,13% so với năm 2021 và đạt gần 27,92% so với kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua. Cụ thể doanh thu thuần năm 2022 đạt 193,17 tỷ đồng chủ yếu đến từ dự án tại Đồng Nai và doanh thu hoạt động tài chính đạt 226,50 tỷ đồng, xuất phát từ việc chuyển nhượng cổ phần tại công ty con và hợp tác đầu tư. Tổng lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2022 là 4,24 tỷ đồng, chưa đạt kế hoạch Đại hội đồng cổ đông đầu năm 2022 đặt ra.

Đây là một năm thực sự khó khăn đối với các doanh nghiệp bất động sản do thị trường mới phục hồi sau dịch bệnh, pháp lý dự án đang bị siết chặt, khó khăn trong việc tiếp cận các kênh huy động vốn, thị trường trong năm có nhiều biến động và cạnh tranh khốc liệt. Tuy nhiên bằng tất cả sự cố gắng, đồng lòng từ cấp lãnh đạo đến cán bộ nhân viên công ty,

LDG vẫn cố gắng vươn mình “vượt bão”, tiếp tục triển khai việc bán hàng, quản trị rủi ro, tái cấu trúc doanh nghiệp và đảm bảo thanh khoản trong bối cảnh nền kinh tế xã hội gặp nhiều khó khăn như năm vừa qua.

Năm 2022, với các khó khăn kể trên đã kéo theo các chi phí gián tiếp như chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí tài chính đồng loạt tăng so với cùng kỳ; trong khi việc kinh doanh, thu tiền và bàn giao trong giai đoạn kinh tế biến động thì gặp rất nhiều khó khăn, trở ngại. Đây là nguyên nhân chính dẫn tới mức lợi nhuận chưa đạt được như kỳ vọng.

Trong năm vừa qua, LDG tiếp tục đẩy nhanh hoàn tất việc bán sản phẩm dự án LDG Sky, ưu tiên hoàn thiện pháp lý cho các dự án hiện hữu (High Intela, West Intela, Viva Park, The Viva City...) và triển khai mở bán dự án mới nhằm tạo nguồn doanh thu và lợi nhuận ổn định trong thời gian tới.

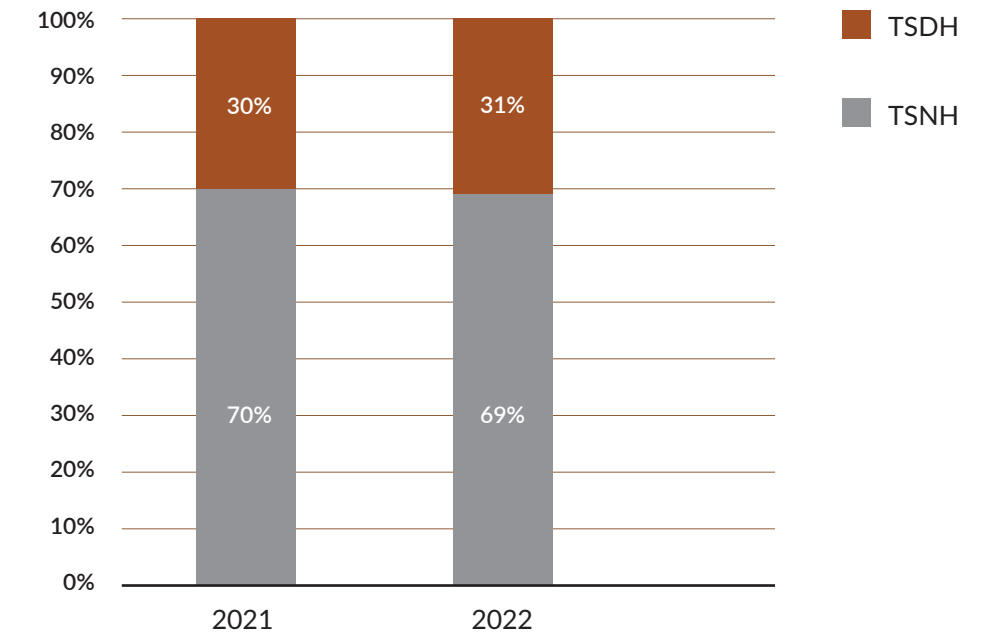
2. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài sản

ĐVT: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2021	Tỷ trọng năm 2021	Năm 2022	Tỷ trọng năm 2022	% tăng giảm 2022/2021
Tài sản ngắn hạn	4.896.974	70%	5.436.907	69%	11,03%
Tài sản dài hạn	2.120.844	30%	2.423.878	31%	14,29%
TỔNG TÀI SẢN	7.017.818	100%	7.860.785	100%	12,01%

(Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022)



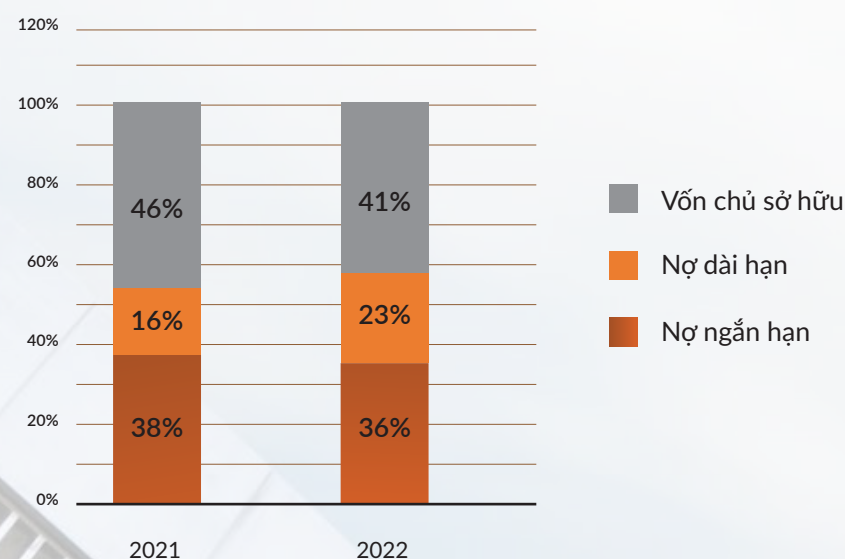
Tại ngày 31/12/2022 tổng tài sản của LDG đạt 7.860,79 tỷ đồng và có sự gia tăng tỷ trọng tài sản dài hạn trong danh mục tổng tài sản của công ty. Trong đó tài sản ngắn hạn chiếm 69% và tài sản dài hạn chiếm 31%. So với thời điểm 31/12/2021, tổng giá trị tài sản của LDG đã tăng 12,01% tương đương gần 843 tỷ đồng. Nguyên nhân chính là do sự tăng lên từ các khoản phải thu ngắn hạn.

b. Tình hình nợ phải trả

ĐVT: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2021	Tỷ trọng năm 2021	Năm 2022	Tỷ trọng năm 2022	% tăng giảm 2022/2021
Nợ ngắn hạn	2.663.452	38%	2.790.822	36%	4,78%
Nợ dài hạn	1.109.248	16%	1.828.026	23%	64,80%
Vốn chủ sở hữu	3.245.118	46%	3.241.936	41%	-0,10%
Tổng cộng nguồn vốn	7.017.818	100%	7.860.785	100%	12,01%

(Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022)



- Năm 2022, tỷ trọng nợ phải trả là 59% trong tổng nguồn vốn.
- Tổng Nợ ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2022 ghi nhận 2.790,82 tỷ đồng, tăng 4,78% so với thời điểm 31/12/2021, mức tăng không đáng kể, trong đó tăng hạng mục Phải trả ngắn hạn khác, Vay ngắn hạn và phát sinh giảm từ hạng mục Phải trả người bán ngắn hạn, Người mua trả tiền trước.
- Nợ dài hạn tăng mạnh do Các khoản phải trả dài hạn khác tăng.

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

Trong năm 2022, công ty có sự thay đổi cơ cấu tổ chức mới theo hướng tinh gọn, khoa học và hợp lý hơn. Tuy nhiên công ty vẫn đảm bảo được nguồn lực nhân sự chất lượng và duy trì được hệ thống vận hành một cách hiệu quả và chặt chẽ nhất. Luôn chú trọng việc phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao và tổ chức các chương trình kết nối, tạo động lực cho sự gắn kết lâu dài giữa công ty và cán bộ nhân viên.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Theo bối cảnh của năm 2022, dự báo thị trường bất động sản năm 2023 sẽ khó khởi sắc bởi các yếu tố rủi ro cho thị trường vẫn có thể tiếp diễn như nhà nước tiếp tục siết chặt tín dụng, phát hành trái phiếu hay sửa đổi các điều luật liên quan cũng như ảnh hưởng bởi sự bất ổn chính trị thế giới. Nhưng, LDG vẫn nhận thấy được nhiều điểm sáng trong tình thế khó khăn đó, nền kinh tế Việt Nam sẽ có mức tăng trưởng tốt cùng các chương trình phục hồi, thúc đẩy nền kinh tế trong năm 2023 tạo cơ hội cho bất động sản hồi phục và phát triển.

Ban Điều hành đã cân nhắc và quyết định xây dựng kế hoạch đầu tư phát triển các dự án giúp công ty chủ động về quỹ đất, doanh thu và lợi nhuận trong năm 2023 và các năm tiếp theo như sau:

STT	Dự án	Địa điểm	Diện tích đất (m ²)	Diện tích thương phẩm (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Loại hình	Tổng mức đầu tư (triệu đồng)	Tình trạng
1	SÀI GÒN INTELA	KDC 13E, Xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP.HCM	9.016,0	62.332,7	86.904,0	Căn hộ chung cư	1.577,5	Hoàn tất bàn giao cho Khách hàng và thực hiện thủ tục cấp GCNQSH
2	HIGH INTELA	Đại lộ Võ Văn Kiệt, Quận 8, TP.HCM	7.825,7	37.912,7	53.260,7	Căn hộ chung cư	1.197,5	Hoàn tất thủ tục pháp lý và tiến hành xây dựng phần thân.
3	WEST INTELA	69 An Dương Vương, Quận 8, TP.HCM	2.920,9	16.395,6	21.906,8	Căn hộ chung cư	479,8	Hoàn tất thủ tục pháp lý và tiến hành xây dựng phần thân.
4	VIVA CITY	Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	919.726,0	393.019,0	-	Khu đô thị	1.534,4	Thực hiện các thủ tục pháp lý để sang tên GCNQSD đất cho khách hàng.
5	VIVA SQUARE	Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	21.158,0	8.893,6	15.293,0	Trung tâm thương mại	196,1	Đã hoàn thành và đưa vào kinh doanh.
6	VIVA PARK	Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	182.212,0	82.347,5	162.381,0	Khu đô thị	1.349,1	Hoàn tất thủ tục pháp lý để tiếp tục triển khai xây dựng và kinh doanh.
7	VIVA TOWER	Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai	21.453,0	31.466,0	47.260,0	Căn hộ chung cư	513,2	Thực hiện thủ tục pháp lý.
8	THÀNH ĐÔ	P. Châu Văn Liêm, Q. Ô Môn, TP.Cần Thơ	34.482,0	18.339,3	44.733,0	Khu đô thị	486,6	Hoàn tất việc xây dựng giai đoạn 2 và bàn giao cho Khách hàng trong năm 2023.
9	LDG SKY	P. Bình An, TP Dĩ An, tỉnh Bình Dương	18.031,3	145.045,9	207.741,7	Căn hộ chung cư	4.664,2	Triển khai xây dựng và kinh doanh
10	LDG RIVER	P. Hiệp Bình Phước, TP. Thủ Đức, TP.HCM	23.898,9	118.666	191.750,2	Căn hộ chung cư	5.200,0	Thực hiện thủ tục pháp lý
11	LDG GRAND ĐÀ NẴNG	Quận Sơn Trà, Tp Đà Nẵng	290.920,0	63.332,0	199.483,0	Khu TM -DV-GT đa chức năng	8.036,4	Thực hiện thủ tục pháp lý và triển khai kinh doanh năm 2023
12	LDG GRAND HẠ LONG	Xã Sơn Dương, huyện Hoàn Bồ, Quảng Ninh	4.185.809,6	1.044.782,6	1.998.349,0	Khu TM-DV -GT-TT đa chức năng	26.513,9	Thực hiện thủ tục pháp lý

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: Không có

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

LDG nhận thức rằng không chỉ dừng lại ở các nghĩa vụ về đạo đức hay giá trị về mặt hình ảnh, mà cần đặt trách nhiệm của doanh nghiệp với môi trường và xã hội như là trách nhiệm thực chất và nội tại. Vì vậy, công ty đã và đang tăng cường công tác quản lý nhằm kiểm soát các tác động ảnh hưởng đến môi trường, đảm bảo việc sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên, nghiên cứu và đưa vào sử dụng các sản phẩm thông minh, áp dụng công nghệ mới trong xây dựng phù hợp với từng dự án, áp dụng triệt để các giải pháp sử dụng tiết kiệm năng lượng hiệu quả góp phần giảm phát thải nhà kính.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Trong năm nay, công ty đã tiến hành tái cấu trúc nguồn nhân lực để phù hợp với định hướng phát triển. Chú trọng xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, giúp nhân viên phát huy tốt nhất năng lực và cơ hội phát triển nghề nghiệp bên cạnh sự đa dạng và bình đẳng trong cơ cấu nguồn nhân lực.

LDG đã luôn chủ động hoàn thiện các chính sách thu hút nhân tài, đảm bảo đầy đủ các chế độ phúc lợi, đãi ngộ cho nhân sự. Điều này không chỉ giúp tăng năng suất và hiệu quả làm việc của nhân viên, mà đồng thời còn làm tăng mức độ gắn kết, giúp họ gắn bó lâu dài với tổ chức.

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Trong năm 2022, LDG đã có nhiều đóng góp trong cộng đồng, hỗ trợ các gia đình khó khăn đón Tết sau đợt dịch ở một số vùng tại TP.Hồ Chí Minh cũng như các tỉnh lân cận. Công ty luôn đảm bảo việc nâng cao trách nhiệm xã hội trong các chiến lược và mục tiêu đã đề ra. Ban lãnh đạo cam kết sẽ tiếp tục đầu tư, không ngừng nỗ lực góp phần tạo lập và chia sẻ các giá trị bền vững, đóng góp cho sự phát triển của đất nước.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của công ty

* Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội

Năm 2022 là năm có quá nhiều khó khăn và biến động với những diễn biến phức tạp không thể lường trước. Khủng hoảng diễn ra trên mọi mặt trận, cả trong nước lẫn thế giới, cả doanh nghiệp lớn lẫn doanh nghiệp nhỏ, cả lĩnh vực bất động sản và nhiều lĩnh vực khác. Giữa tình hình đó, LDG vẫn kiên định với các chiến lược của mình, tập trung phát triển thế mạnh và các sản phẩm chủ lực.

Tuy trải qua năm khó khăn về kinh tế, nhưng phía LDG vẫn cùng chung tay đóng góp các hoạt động xã hội, hỗ trợ cộng đồng.

* Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Đứng trước tình hình khó khăn và thách thức trong năm, Ban TGD đã phải ứng xử rất quyết liệt, đề ra các quyết sách rất khó khăn để đảm bảo công ty có thể hoạt động và đứng vững.

Trong năm, HĐQT đã thực hiện công tác chỉ đạo và giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc về các nội dung sau:

- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) và HĐQT đã ban hành.
- Hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để chia cổ tức, tăng vốn điều lệ công ty;
- Sắp xếp, cơ cấu lại, tinh gọn bộ máy tổ chức các phòng ban, nhân sự chủ chốt của Công ty.

* Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Trong năm tới, LDG tiếp tục phát triển phân khúc bất động sản trung và cao cấp. Tiếp tục mở bán các dòng sản phẩm có sẵn, hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án. Với chủ trương, định hướng và sự chuẩn bị kỹ lưỡng, HĐQT đặt ra kế hoạch 2023 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023 (Tỷ đồng)
1	Tổng doanh thu	1.448
2	Lợi nhuận sau thuế	3,9

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng CP	Tỷ lệ
1	Nguyễn Khánh Hưng	Chủ tịch HĐQT	18.580.637	7,23%
2	Nguyễn Minh Khang	Phó Chủ tịch HĐQT	387.875	0,15%
3	Ngô Văn Minh	Thành viên HĐQT	88.633	0,03%
4	Louis Nguyễn	Thành viên HĐQT Độc Lập	-	-
5	Lê Văn Vũ	Thành viên HĐQT Độc Lập	-	-
6	Ngô Ngọc Huyền	Thành viên HĐQT Độc Lập	-	-
7	Trịnh Quốc Nam	Thành viên HĐQT Độc Lập	-	-

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã có 15 cuộc họp với sự tham gia của các thành viên HĐQT kịp thời đưa ra các quyết định đúng đắn, giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh của công ty thuộc phạm vi, thẩm quyền quyết định của HĐQT theo quy định của Luật doanh nghiệp, điều lệ và quy chế công ty.

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2022/N Q-HĐQT	17/02/2022	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.
2	02/2022/N Q-HĐQT	24/03/2022	Thông qua bộ tài liệu trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.
3	03/2022/ NQ-HĐQT	18/04/2022	Thông qua một số nội dung liên quan đến việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2022 lần 2.
4	04/2022/N Q-HĐQT	26/04/2022	Thông qua việc bổ nhiệm Phó Chủ tịch HĐQT Công ty.
5	05/2022/N Q-HĐQT	27/04/2022	Thông qua việc thay đổi Tổng Giám đốc Công ty.
6	06/2022/N Q-HĐQT	18/07/2022	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng năm 2022.
7	07/2022/N Q-HĐQT	07/09/2022	Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019 theo Nghị Quyết 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2022.
8	08/2022/N Q-HĐQT	14/10/2022	Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019 theo Nghị Quyết 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2022.
9	09/2022/N Q-HĐQT	14/10/2022	Thông qua việc góp thêm vốn để tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Thủy sản Bình Minh.
10	10/2022/N Q-HĐQT	14/10/2022	Thông qua bộ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
11	11/2022/N Q-HĐQT	03/11/2022	Thông qua việc miễn nhiệm Phó Tổng Giám Đốc công ty.
12	12/2022/N Q-HĐQT	18/11/2022	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019.
13	13/2022/N Q-HĐQT	15/12/2022	Thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của LDG tại Công ty Cổ phần Thủy Sản Bình Minh.
14	14/2022/N Q-HĐQT	20/12/2022	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019.
15	15/2022/N Q-HĐQT	27/12/2022	Thông qua việc góp thêm vốn để tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần ĐT&PT Địa ốc Nam Sài Gòn.

d. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập:

Hiện tại Hội đồng quản trị của LDG có 03 thành viên độc lập là ông Lê Văn Vũ, ông Ngô Ngọc Huyền và ông Trịnh Quốc Nam đều là những người có kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, tài chính, quản trị doanh nghiệp, kinh doanh giúp Hội đồng quản trị hoạt động hiệu quả, đưa ra những ý kiến tư vấn, phản biện, tối đa hóa lợi ích cho cổ đông.

e. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty.

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: Không có

2. Ban Kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán

a. Thành viên và cơ cấu của Ủy ban kiểm toán:

Stt	Thành viên UBKT	Chức vụ
1	Ông Trịnh Quốc Nam	Chủ tịch UBKT
2	Ông Lê Văn Vũ	Thành viên UBKT

b. Hoạt động của Ủy ban kiểm toán:

Trong nhiệm kỳ của mình, UBKT đã thực hiện các hoạt động giám sát như sau:

- Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ pháp luật, chấp hành Điều lệ công ty và thực hiện các Nghị Quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT và Ban TGD;
- Giám sát hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của công ty trong kỳ;
- Giám sát hoạt động của HĐQT và điều hành của Ban TGD trong hoạt động kinh doanh;
- Kiểm tra các báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của công ty;
- Đánh giá hiệu quả hoạt động của hệ thống quản trị nội bộ thông qua việc rà soát báo cáo của bộ phận kiểm toán nội bộ.



3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ủy ban kiểm toán

a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích: thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022

b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (*)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (**)	
1	Nguyễn Khánh Hưng		27.126.982	11,29%	18.580.637	7,23%	Mua/Bán
2	Lại Thị Bích Hằng		14.000	0,006%	0	0	Bán

(*) Tỷ lệ sở hữu đầu kỳ được tính trên vốn điều lệ 2.402.124.510.000 đồng

(**) Tỷ lệ sở hữu đầu kỳ được tính trên vốn điều lệ 2.569.725.850.000 đồng

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Không có

d. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Trong năm 2022, Bộ phận quản trị công ty đã luôn rà soát và cập nhật các văn bản pháp luật, đảm bảo hoạt động quản trị công ty luôn được tuân thủ đúng các quy định pháp luật. Các quyền lợi của Cổ đông luôn được bảo đảm trên cơ sở công bằng, hài hòa lợi ích của Cổ đông, Chủ tịch và Cán bộ quản lý.

