

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

# BÁO CÁO KẾT QUẢ SXKD NĂM 2021 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2022

*Hà Nội, tháng 4/2022*



**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

.....  .....

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

...  ...

Hà nội, ngày 25 tháng 03 năm 2022

Số: 01 /2022/BC - HĐQT

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2021  
VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022**

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty CPĐT&PTĐT Long Giang xin trân trọng báo cáo Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) về Kết quả hoạt động năm 2021 và Kế hoạch hoạt động năm 2022 của HĐQT với các nội dung sau:

**I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2021 CỦA HĐQT**

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

Hoạt động của đã 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 hay đi lại giữa các tỉnh, thành phố khác điều này gây ảnh hưởng nặng nề tới 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 việc giải quyết 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 được không đạt kế hoạch đề ra. Điều này đã 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 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.

## 2. Đánh giá về kết quả sản xuất kinh doanh 2021

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

Đơn vị: Tỷ đồng

| TT | Chỉ tiêu           | Kế hoạch năm 2021 | Thực hiện năm 2021 | % Hoàn thành kế hoạch năm |
|----|--------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| 1  | Doanh thu thuần    | 600               | 110                | 18.3%                     |
| 2  | Lợi nhuận sau thuế | 60                | 32                 | 53%                       |
| 3  | Vốn Điều lệ        | 565               | 515                | 91%                       |

Ghi chú: Số liệu năm 2021 theo BCTC Công ty hợp nhất và công bố ngày 25/01/2022

Doanh thu hoàn thành 18.3% kế hoạch năm. Lợi nhuận sau thuế hoàn thành 53% kế hoạch năm - chưa đạt mức kỳ vọng và kế hoạch đề ra do ĐHĐCĐ 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.

### 2.2 So sánh lợi nhuận năm 2020 với các năm trước

|                                  | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|
| Lợi nhuận hợp nhất trước thuế    | 125  | 150  | 78   | 19   | 14.5 |
| 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  |

Nguồn: Số liệu năm 2021 theo BCTC Công ty hợp nhất và công bố ngày 25/01/2022

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 2020 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.

### **3. Hoạt động của Hội đồng quản trị và các Nghị quyết của Hội đồng quản trị.**

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 đã ảnh hưởng lớn tới tình hình hoạt động SXKD của Công ty; 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 BGĐ 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- 2027 như sau:

| TT | Thành viên HĐQT       | Chức vụ       | Ngày bắt đầu là/ không là TVHĐQT | Số buổi họp tham dự | Tỷ lệ | Lý do không tham dự |
|----|-----------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------|---------------------|
| 1  | Ông Lê Hà Giang       | Chủ tịch HĐQT | 29/04/2021                       | 22/22               | 100%  |                     |
| 2  | Ông Mai Thanh Phương  | Ủy viên HĐQT  | 29/04/2021                       | 22/22               | 100%  |                     |
| 3  | Ông Nguyễn Toàn Thắng | Ủy viên HĐQT  | 29/04/2021                       | 22/22               | 100%  |                     |
| 4  | Ông Nguyễn Đình Thanh | Ủy viên HĐQT  | 29/04/2021                       | 22/22               | 100%  |                     |
| 5  | Ông 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                                                                                                                                                       |
|--------------------------------|-------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A. Nhiệm kỳ 2017 - 2021</b> |                   |            |                                                                                                                                                                |
| 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 |

| TT                             | Số Nghị quyết       | Ngày       | Nội dung                                                                                                                 |
|--------------------------------|---------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>B. Nhiệm kỳ 2021 – 2026</b> |                     |            |                                                                                                                          |
| 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 |
| 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 theo Việt Hưng                                 |
| 20                             | 15/2021/BB-HĐQT     | 20/12/2021 | Thông qua chủ trương rút tài sản thế chấp tại Ngân hàng Agribank - 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                                                       |

#### 4. Đánh giá của HĐQT về việc thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm năm 2021

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.

#### **4.1 Công tác phát triển dự án:**

Công ty còn gặp nhiều khó khăn khi triển khai các thủ tục pháp lý để có thể khởi công 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.

#### **4.2 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 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.
- 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.

#### **4.3 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.

#### **4.4 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.

#### **4.5 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.

**5. *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 kiêm 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 chuyên tải, liên lạc với Ban điều hành để giải quyết các vấn đề liên quan.

## **6. Báo cáo hoạt động của các Tiểu ban trực thuộc Hội đồng Quản trị năm 2021**

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 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.

## **7. Công tác giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc và Ban giám đốc**

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

### **7.1 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 2020 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.

### **7.2 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 đã thích ứng với tình hình khó khăn để giúp Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn hiện nay. 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.

**8. Thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT đã được thanh toán trong năm 2021.**

| TT | Nội dung                 | Mức thù lao theo tháng 2021 (Trước thuế) | Tổng thù lao năm 2021 | Ghi chú |
|----|--------------------------|------------------------------------------|-----------------------|---------|
|    | <b>Hội đồng quản trị</b> |                                          |                       |         |
| 1  | Lê Hà Giang              | 15.000.000                               | 180.000.000           |         |
| 2  | Nguyễn Toàn Thắng        | 7.500.000                                | 90.000.000            |         |
| 3  | Nguyễn Đình Thanh        | 7.500.000                                | 90.000.000            |         |
| 4  | Mai Thanh Phương         | 7.500.000                                | 90.000.000            |         |
| 5  | Đặng Anh Tâm             | 7.500.000                                | 90.000.000            |         |
|    | <b>TỔNG</b>              | <b>45.000.000</b>                        | <b>540.000.000</b>    |         |

**9. Báo cáo giao dịch của người nội bộ, người có liên quan của công ty.**

*(Bảng tổng hợp chi tiết đã được công bố tại Báo cáo quản trị công ty năm 2021).*

## **II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022 CỦA HĐQT**

### **1. 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 Cái Khế 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 năm 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.
- 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 850 tỷ theo kế hoạch trong trường hợp được ĐHĐQT 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.

## **2. 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.

*Trên đây là toàn bộ nội dung báo cáo của Hội đồng quản trị về kết quả hoạt động năm 2021 và kế hoạch hoạt động năm 2022. Rất mong Đại hội đồng cổ đông đóng góp ý kiến để Hội đồng quản trị làm tốt hơn nữa chức năng, nhiệm vụ mà Cổ đông đã tin tưởng giao phó.*

*Kính chúc Quý vị đại biểu, Quý vị cổ đông sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt. Chúc đại hội thành công tốt đẹp!*

*Nơi nhận:*

- ĐHĐCĐ thường niên 2022;
- Thành viên HĐQT;
- Lưu VPCTy,

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**(Đã ký)**

**Lê Hà Giang**