



**LONG GIANG**  
LAND

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022



*Khởi tạo*  
**HÀNH TRÌNH MỚI**



## CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

BCTC	Báo cáo tài chính
BCTN	Báo cáo thường niên
BĐH	Ban Điều hành
BĐS	Bất động sản
BGD	Ban Giám đốc
BKS	Ban Kiểm soát
CBNV	Cán bộ nhân viên
CĐ	Cao đẳng
CNTT	Công nghệ thông tin
CP	Cổ phần
ĐH	Đại học
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng Cổ đông
GDCK	Giao dịch chứng khoán
GDCK	Giao dịch chứng khoán
GDBLQ	Giao dịch bên liên quan
HĐQT	Hội đồng quản trị
HNX	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
HSX	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
KS	Khoáng sản
KT	Kế toán trưởng
LGHN/Long Giang Hà Nội	Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội
LGL	Long Giang Land - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
LGSG/Long Giang Sài Gòn	Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn
M&A	Mua bán và sáp nhập
Minh Phát	Công ty Cổ phần Minh Phát
Nghĩa Đô	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô

NHNN	Mua bán và sáp nhập
P. TGD	Ngân hàng nhà nước
PTBV	Phó Tổng Giám đốc
Q. TGD	Phát triển bền vững
QL	Quyển Tổng Giám đốc
Rivera Hà Nội	Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội
Rivera Homes	Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes
ROA	Khả năng sinh lời trên Tổng tài sản
ROE	Khả năng sinh lời trên Vốn chủ sở hữu
RPHN	Rivera Park Hà Nội
RPSG	Rivera Park Sài Gòn
SGDCK	Sở giao dịch Chứng khoán
SGD	Sàn giao dịch
SXKD	Sản xuất kinh doanh
TGD	Tổng Giám đốc
TMCP	Thương mại Cổ phần
TMDV	Thương mại Dịch vụ
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TP. HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
TVHĐQT	Thành viên Hội đồng quản trị
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
VAT	Thuế giá trị gia tăng
VCSH	Vốn chủ sở hữu
VĐL	Vốn điều lệ
VND	Việt Nam đồng
VSD	Trung tâm Lưu ký Chứng khoán
EPS	Lãi cơ bản trên cổ phiếu

## CAM KẾT VỀ TÍNH CHÍNH XÁC VÀ TRUNG THỰC CỦA BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022

“**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 2022 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 2022 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 2022 được đảm bảo thống nhất với Báo cáo Tài chính 2022 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 2022 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 2023** vào lúc **8h00** ngày **28/04/2023** (thứ 6) tại **tầng 24, tháp A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội**.

### 1. Đăng ký xác nhận và ủy quyền tham dự

- Quý cổ đông không trực tiếp tới dự họp có thể ủy quyền cho đại diện tham dự. Quý cổ đông ủy quyền theo mẫu đính kèm, có chữ ký xác nhận (đối với cổ đông là cá nhân) và ký tên, đóng dấu (đối với cổ đông là tổ chức, cơ quan);
- Để đảm bảo cơ sở vật chất đón tiếp đại biểu, đề nghị Quý cổ đông thực hiện thủ tục xác nhận tham dự trực tiếp Đại hội hoặc ủy quyền cho người khác tham dự đại hội (theo mẫu Giấy đăng ký tham dự/Ủy quyền tham dự đính kèm) bằng cách gửi tới Ban tổ chức trước ngày 25/04/2023 theo đường bưu điện hoặc gửi bản scan/ảnh tới email: [congvanlgl@longgiangland.com.vn](mailto:congvanlgl@longgiangland.com.vn)
- Khi đến tham dự Đại hội, đề nghị Quý cổ đông vui lòng mang theo: Thư mời họp/ Giấy Ủy quyền (bản chính), CMND/CCCD/Hộ chiếu để làm thủ tục đăng ký.

### 2. Nội dung chương trình dự kiến: Chi tiết theo file đính kèm

### 3. Tài liệu phục vụ đại hội:

- Tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 sẽ được đăng tải trên Website của Công ty tại địa chỉ [www.longgiangland.com.vn](http://www.longgiangland.com.vn) mục Quan hệ cổ đông/Đại hội đồng cổ đông/2023.
- Tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 sẽ được hiệu chỉnh trong khoảng thời gian trước khi đại hội diễn ra và cập nhật đầy đủ tại bản in phát hành tại ngày tổ chức Đại hội. Các cổ đông có ý kiến góp ý về tài liệu đại hội và các vấn đề cần thảo luận trong chương trình Đại hội vui lòng gửi tới Ban tổ chức trước 18h ngày 24/04/2023 theo đường bưu điện hoặc gửi bản scan/ảnh tới email: [congvanlgl@longgiangland.com.vn](mailto:congvanlgl@longgiangland.com.vn)
- Quý Cổ đông vui lòng truy cập để tham khảo tài liệu liên quan đến Đại hội.

**Trân trọng!**

## NOTICE CONVENING THE 2023 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

*Dear: Shareholders of the Company,*

Board of Directors (BOD) of Long Giang Investment and Urban development Joint stock Company hereby announces and invites esteemed Shareholders of the Company to attend The 2023 Annual General Meeting of Shareholders (AGM) with the following information:

### 1. Time, venue and participants:

- Time : On Friday, April 28, 2023 at 8h00 a.m.
- Venue : Floor 24, Tower A, 173 Xuan Thuy Building, Cau Giay district, Hanoi city.
- Participants : Shareholders owning shares of the Company are determined according to the closing list on March 29, 2023; the Board of Directors; the Supervisory Board; the Board of Managements and the invited delegates of the Company

### 2. Registration confirmation and authorization to attend:

- Shareholders who do not attend the meeting can authorize a representative to attend. Shareholders authorize according to the attached form with confirmation signature (for individual shareholders) and signature, stamp (for shareholders being organizations or agencies);
- In order to ensure the facilities to welcome delegates, shareholders are requested to carry out the procedures for confirmation of attendance at AGM or authorize others to attend the meeting (according to the attached Registration Form/Authorization Form) by sending to the Organizing Committee before April 25, 2023 by post or sending a scanned copy/photo to email: [congvanlgl@longgiangland.com.vn](mailto:congvanlgl@longgiangland.com.vn)
- When attending AGM, please bring: Meeting Invitation Letter/ Power of Attorney (original), ID card/ Passport for registration procedures.

### 3. Expected content of AGM: Details according to the attached file.

### 4. Documents for AGM:

- Documents of AGM will be posted on the Company's website at [www.longgiangland.com.vn](http://www.longgiangland.com.vn) section Shareholder Relations/ General Meeting of Shareholders/2023.
- Documents of AGM will be revised in the period before the meeting and fully updated in the printed version issued at the date of the meeting. Shareholders who have comments on the AGM documents and issues to be discussed in the AGM agenda, please send them to the Organizing Committee before 6 p.m on April 24, 2023 by post or send scanned copies/photos to email: [congvanlgl@longgiangland.com.vn](mailto:congvanlgl@longgiangland.com.vn)
- Shareholders, please visit to refer to documents related to the General Meeting.

**Best regards!**

### Recipients:

- Ho Chi Minh City Stock Exchange;
- State Securities Commission of Vietnam;
- Saved at: VPCT./.

PP. BOARD OF DIRECTORS  
CHAIRMAN



**Le Ha Giang**

# MỤC LỤC

## CHƯƠNG 01 10

### THÔNG TIN CHUNG VỀ LONG GIANG LAND

Thông tin khái quát về công ty	12
Những chỉ số tài chính nổi bật 2022	24
Sự kiện tiêu biểu 2022	28
Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	30
Định hướng phát triển	34
Các rủi ro	60

## CHƯƠNG 02 56

### TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022	58
Tổ chức và nhân sự	61
Tình hình đầu tư & tình hình thực hiện các dự án	72
Tình hình tài chính	81
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu	86

## CHƯƠNG 03 90

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

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	92
Tình hình tài chính	98
Báo cáo công tác phát triển dự án	96
Báo cáo công tác quản lý dự án	100
Báo cáo công tác kinh doanh	101
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	102
Hoạt động của Công ty con – Công ty liên kết	104
Đóng góp đối với cộng đồng	106
Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023	108

## CHƯƠNG 04 112

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

Đánh giá công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2022	114
Định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2023	124

## CHƯƠNG 05 126

### QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị	128
Ban kiểm soát	136
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGD, BKS	144
Báo cáo đánh giá tình hình quản trị công ty theo thể điểm quản trị công ty khu vực ASEAN	146

## CHƯƠNG 06 164

### BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tổng quan về báo cáo phát triển bền vững	166
Cấu trúc quản trị cho phát triển bền vững	168
Hiệu quả hoạt động phát triển bền vững theo các lĩnh vực	170

## CHƯƠNG 07 174

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo của Chủ tịch HĐQT	176
Báo cáo kiểm toán độc lập	181
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	182
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	186
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	187
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	189

## THÔNG TIN LIÊN HỆ 237

## THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT



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

Năm 2022 đã khép lại với đầy khó khăn và thử thách với Long Giang Land. Năm 2022 cũng đã kết thúc giai đoạn 3 năm 2020 - 2022, là một trong những giai đoạn khó khăn nhất trong chặng đường hơn 20 năm hình thành và phát triển của Long Giang Land.

Dịch bệnh Covid-19 đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến nền kinh tế nói chung và các doanh nghiệp nói riêng trong suốt 3 năm vừa qua. Trong bối cảnh khó khăn dịch bệnh thì việc triển khai mạnh mẽ chiến dịch chống tham nhũng và những thay đổi khó dự báo trước được trong điều hành chính sách vĩ mô của Chính phủ đã tác động rất tiêu cực đến hoạt động của các doanh nghiệp, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản.

Cú đấm bồi hậu Covid-19 - đó là cách ví von mang tính hình tượng cho những khó khăn mà thị trường bất động sản gặp phải trong năm vừa qua. Sau 2 năm ròng chịu ảnh hưởng trực tiếp bởi dịch bệnh Covid-19, thì đến năm 2022, thị trường bất động sản lại phải đối mặt với muôn vàn thách thức mới: thách thức nguồn vốn, thách thức pháp lý, thách thức lòng tin cùng muôn vàn biến động về nhân sự... Sau đại dịch, khó khăn đã trở thành câu chuyện chung của nhiều doanh nghiệp trên thị trường, bất kể phạm vi, quy mô hoạt động thế nào.

Trong bối cảnh rất khó khăn về công việc như trên, chúng ta đã rất nỗ lực để duy trì hoạt động “bình thường” của Công ty cũng như công ăn việc làm của toàn thể CBNV. Tuy nhiên, thành quả rất lớn mà chúng ta đã đạt được trong 3 năm vừa qua là đã duy trì được cơ bản các nguồn lực của mình: Bộ máy nhân sự, tài sản, uy tín và các mối quan hệ...

Bên cạnh đó, một trong những thành quả quan trọng trong 03 năm vừa qua là Long Giang Land đã hoàn thành căn bản quá trình chuyển đổi tổ chức để chuẩn bị bước vào hành trình mới.

Long Giang Land đã bước qua một năm khó khăn như thế. Có những mục tiêu buộc phải lùi lại thời gian, có những kế hoạch chưa đạt được như kỳ vọng. Không dự án nào được khởi công, không hợp đồng thi công xây lắp lớn nào được ký kết, và đặc biệt rất nỗ lực nhưng chúng ta vẫn chưa thu hồi được khoản công nợ 300 tỷ đồng tại Lô C dự án Thành Thái - Thành phố Hồ Chí Minh. Nhưng như có người đã từng nói “Không có điều gì giá trị lại đến một cách dễ dàng”. Khó khăn có lẽ là điều tất yếu trên con đường ta bước đến thành công.

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

Chúng ta bước vào năm mới 2023 với những thông tin tiêu cực về nền kinh tế thế giới. Những hệ quả của dịch bệnh Covid-19 trên thế giới, chiến tranh Nga - Ukraina và việc bùng phát dịch bệnh Covid-19 tại Trung Quốc đã dẫn đến nguy cơ bùng phát khủng hoảng kinh tế toàn cầu.

Đối với phần lớn các doanh nghiệp Việt Nam, sau 03 năm vật lộn trong khó khăn với một phần quan trọng của nguồn lực đã bị tiêu hao, năm 2023 đến với những khó khăn chồng chất: Lãi suất tăng cao, khó tiếp cận nguồn vốn, thiếu hành lang pháp lý để hoạt động, việc chậm trễ trong giải quyết các thủ tục hành chính...

Với những bối cảnh nêu trên, dự kiến năm 2023 và năm 2024 sẽ tiếp tục là 02 năm đầy khó khăn thách thức với các doanh nghiệp Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản nói riêng.

Với những gì chúng ta đã làm được trong 03 năm vừa qua và với kinh nghiệm 30 năm trên thương trường của mình, tôi có thể khẳng định rằng: “Năm 2023 sẽ là năm bản lề trước khi bắt đầu chuyển sang một giai đoạn phát triển mới của Long Giang Land”.

Tuy nhiên, trong bối cảnh rất khó khăn trong hoạt động của mình, để có thể hoàn thành mục tiêu chuyển sang giai đoạn phát triển mới thì trong năm 2023 Long Giang Land phải tập trung vào 03 mục tiêu chính sau:

1. Ưu tiên số 1 cho công tác phát triển kinh doanh để tạo công ăn việc làm và dòng tiền cho doanh nghiệp.
2. Tập trung cải thiện tính chuyên nghiệp và hiệu quả trong công tác quản trị hoạt động sản xuất kinh doanh.
3. Tiết kiệm tối đa chi phí hoạt động, cải thiện năng lực tài chính để có thể đáp ứng yêu cầu của quá trình phát triển.

Để có thể hoàn thành các mục tiêu chính nêu trên, mỗi CBNV của Long Giang Land cần phải xác định rõ vai trò và trách nhiệm của mình trong quá trình chuyển đổi của tổ chức. Bên cạnh đó, tinh thần “Khởi nghiệp” trong giai đoạn mới được lan tỏa đến toàn thể CBNV sẽ là động lực rất quan trọng giúp Long Giang Land có thể đạt được mục tiêu đề ra trong năm 2023 và những năm tiếp theo.

Với truyền thống hơn 20 năm hoạt động, với những nỗ lực không mệt mỏi trong suốt 03 năm vừa qua, tôi tin tưởng rằng Long Giang Land sẽ đạt được những kết quả chính trong năm 2023 như sau:

- Hoàn thành thu hồi khoản công nợ 300 tỷ giá trị Lô C dự án Thành Thái - Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hoàn thành thủ tục pháp lý và khởi công dự án Cái Khế.
- Phát triển thêm ít nhất 02 dự án đầu tư mới gởi đầu cho những năm tiếp theo.
- Huy động đủ nguồn vốn để hoàn thành việc lành mạnh hóa tình hình tài chính.

Về phần mình, với tư cách là người lãnh đạo cao nhất, tôi cam kết sẽ nỗ lực hết sức mình và luôn đồng hành cùng Quý cổ đông, các nhà đầu tư, khách hàng, đối tác của Long Giang Land để có thể đạt được các mục tiêu trong năm 2023 và chuẩn bị các tiền đề cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

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 hơn 2 thập kỷ qua. Tôi mong sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ, đồng hành của Quý vị trên hành trình mới của Long Giang Land.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
**LÊ HÀ GIANG**

CHƯƠNG

# 01

## THÔNG TIN CHUNG VỀ LONG GIANG LAND

Thông tin khái quát về công ty	12
Những chỉ số tài chính nổi bật 2022	24
Sự kiện tiêu biểu 2022	28
Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	30
Định hướng phát triển	34
Các rủi ro	60



## 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 GIAO DỊCH

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](http://longgiangland.com.vn)

# CORE VALUES



## TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI

### Tầm nhìn

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

### Sứ mệnh

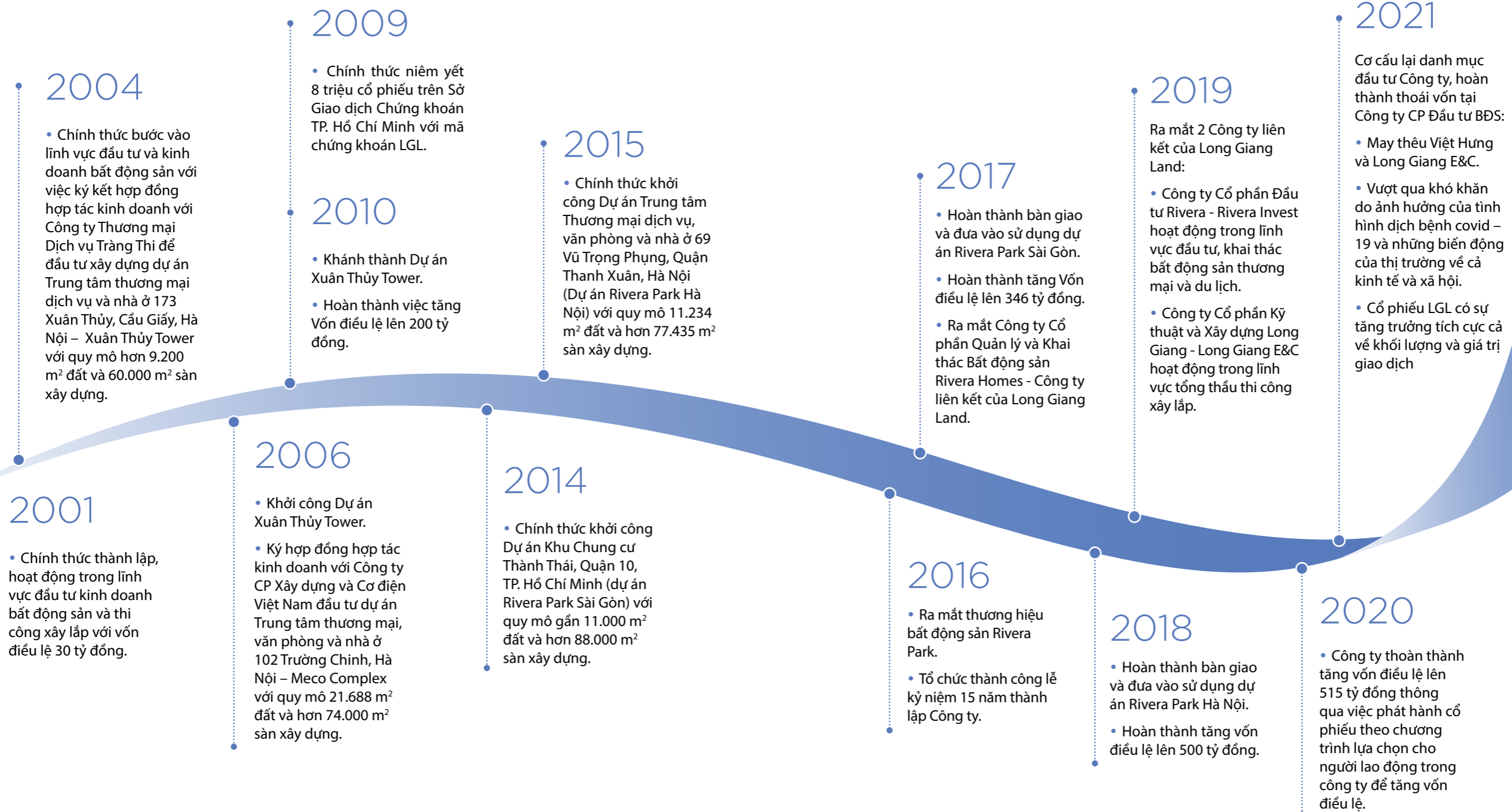
- Phát triển các sản phẩm bất động sản mang tính nhân văn, hướng đến con người, vì con người;
- Tạo lập các cộng đồng cư dân nhân văn;
- Đóng góp một phần để xây dựng xã hội nhân văn.

### Giá trị cốt lõi





## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



# NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

## SẢN PHẨM VÀ DỊCH VỤ



### Các dòng sản phẩm Bất động sản

#### **RIVERA PREMIER**

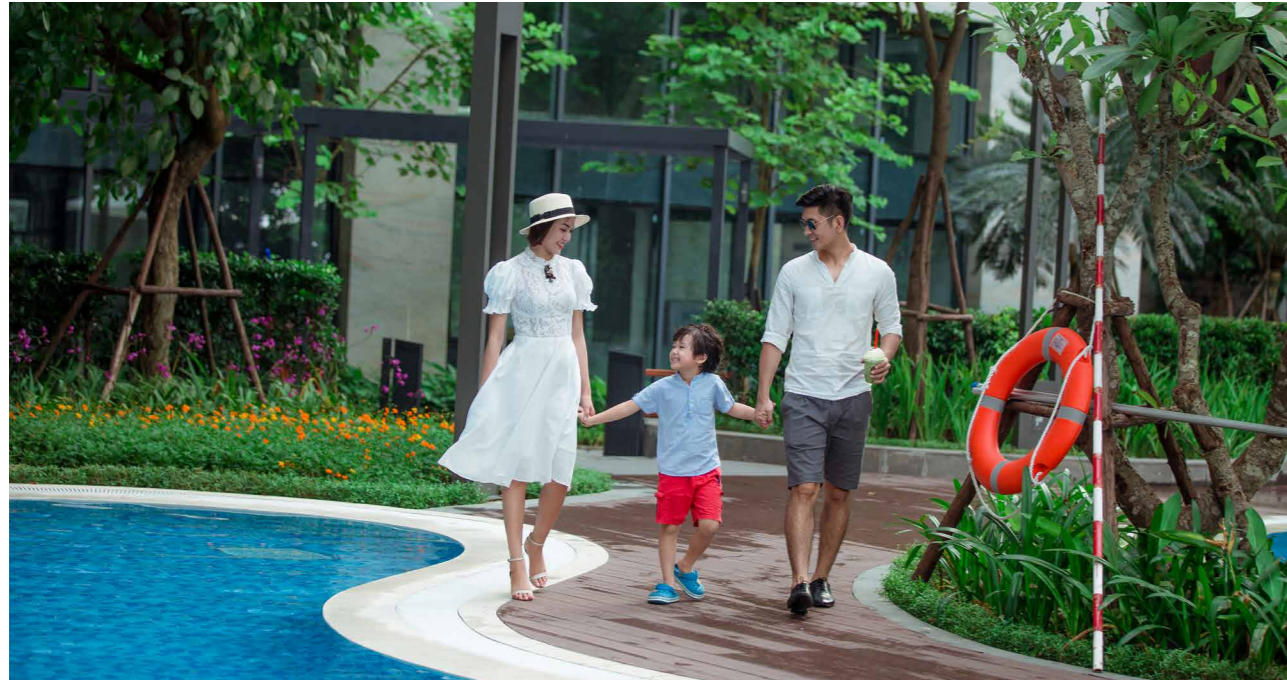
Đây là thương hiệu dòng sản phẩm hạng sang, dòng sản phẩm cao cấp nhất của Long Giang Land với những dự án sở hữu vị trí đặc địa của các đô thị lớn, được đầu tư những trang thiết bị cao cấp nhất, với những tiện ích đầy đủ nhất, mang đến cho cộng đồng cư dân tinh hoa những trải nghiệm và dịch vụ phong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



## 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 m<sup>2</sup> 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.

## 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: Đà Nẵng, Nha Trang (Khánh Hòa), Phan Thiết (Bình Thuận), Cần Thơ, Trà Vinh ...

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 2023, công ty sẽ cố gắng triển khai mở rộng địa bàn với việc khởi công 2 dự án mới tại thành phố Phan Thiết (Bình Thuận) và Cần Thơ.

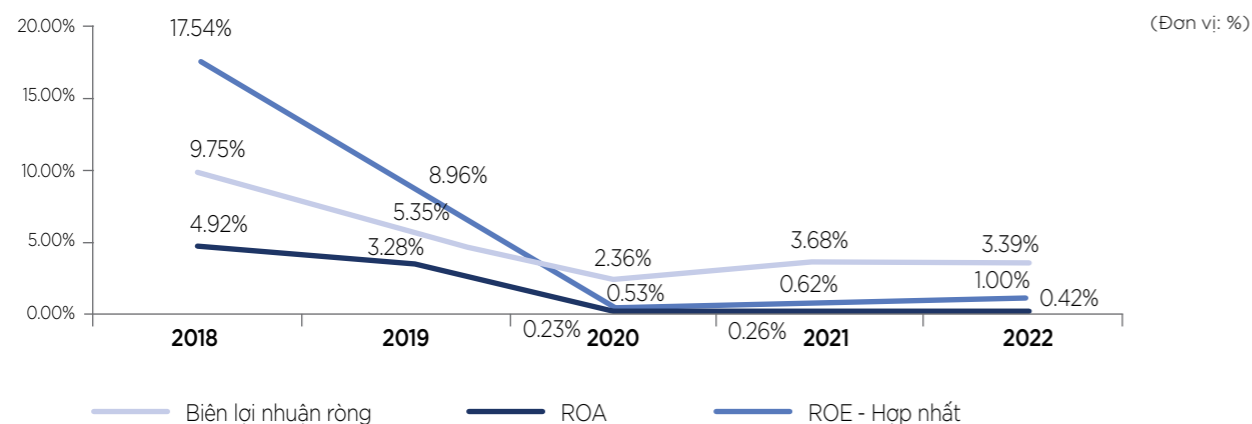
Trong giai đoạn tiếp theo, công ty sẽ sở hữu chuỗi dự án bất động sản từ Bắc vào Nam với các dự án mới được khởi công tại Đà Nẵng, Nha Trang (Khánh Hòa), Phú Quốc (Kiên Giang), Hòa Bình, Bắc Giang, Trà Vinh ...

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



## NHỮNG CHỈ SỐ TÀI CHÍNH NỔI BẬT 2022 THEO BCTC HỢP NHẤT

### › Biên lợi nhuận ròng; ROE; ROA



### › Lợi nhuận

(Đơn vị: Tỷ đồng)

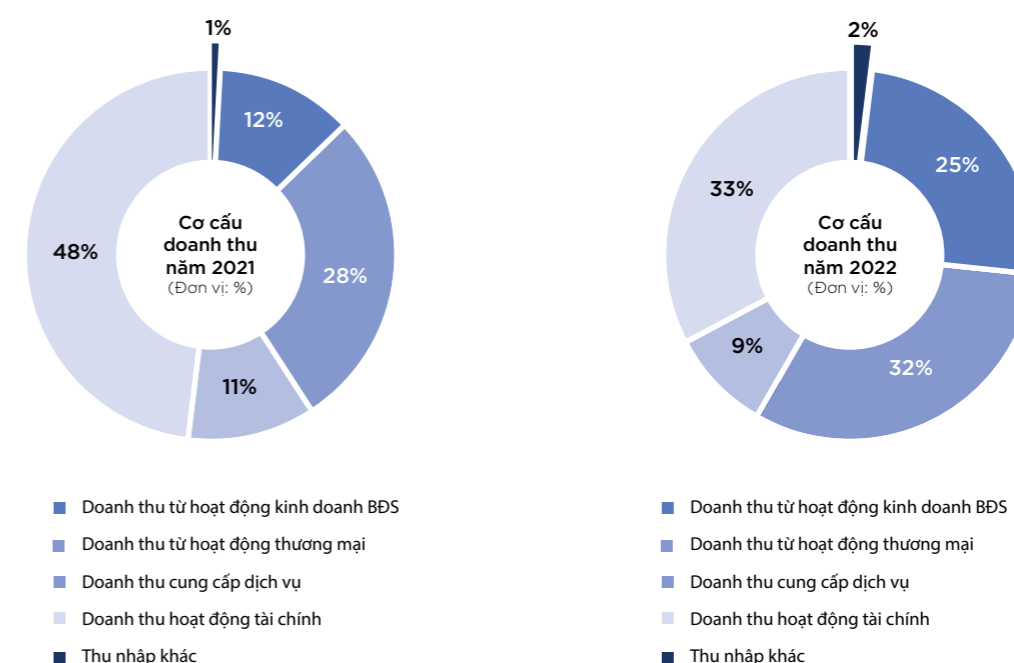
	2018	2019	2020	2021	2022
Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	150	78	19	13	19
Lợi nhuận hợp nhất sau thuế	114	69	4	4,6	7
Lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ	111	62	2	1,3	5

### › Các chỉ tiêu tài chính

(Đơn vị: đồng)

Chỉ tiêu	Hợp nhất	Công ty mẹ
Tổng tài sản	1,634,531,352,449	1,667,336,964,242
Nguồn vốn chủ sở hữu	658,175,484,073	714,014,445,385
Doanh thu thuần	207,614,278,633	132,308,610,661
Lợi nhuận trước thuế	19,141,439,011	18,004,005,269
Lợi nhuận sau thuế	7,029,332,183	8,643,495,269

### › Cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ 2021 và 2022 theo BCTC hợp nhất

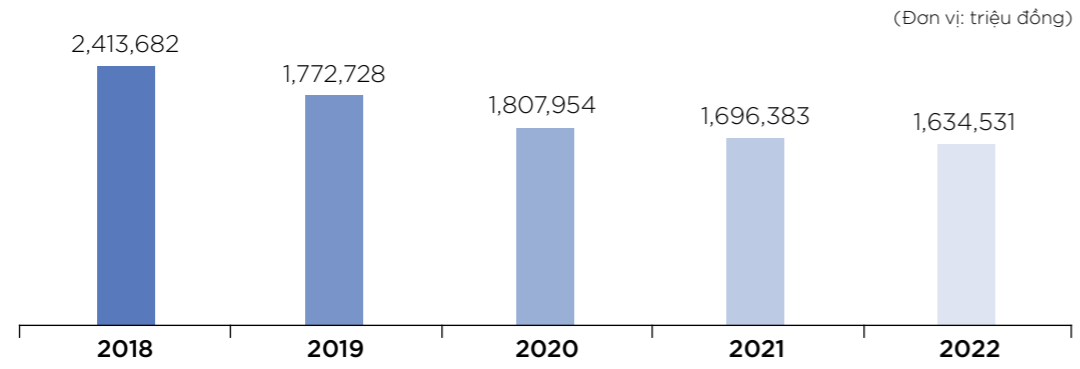


### › Cơ cấu lợi nhuận gộp theo BCTC hợp nhất

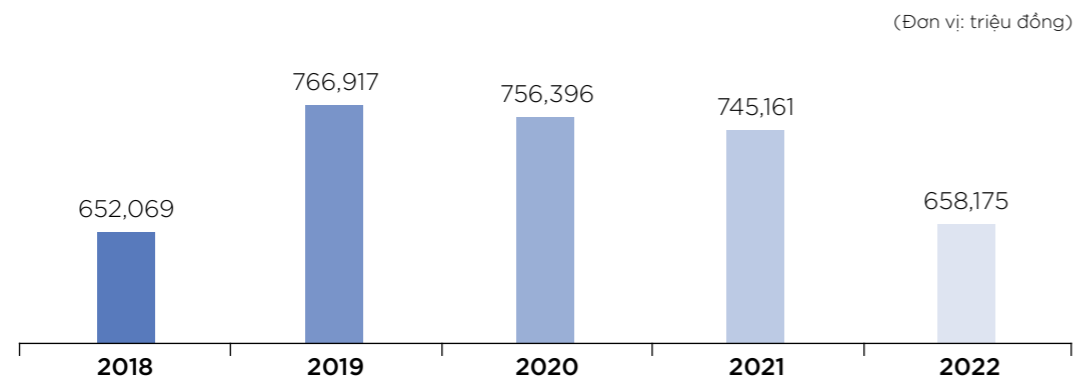
(Đơn vị: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	2021	2022
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh BĐS	4.1	6.6
Lợi nhuận từ hoạt động thương mại	-	0.1
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ	6.8	4.6
Lợi nhuận hoạt động tài chính	64.0	51.5
Lợi nhuận khác	- 28.0	12.7
<b>Tổng</b>	<b>46.2</b>	<b>50.1</b>

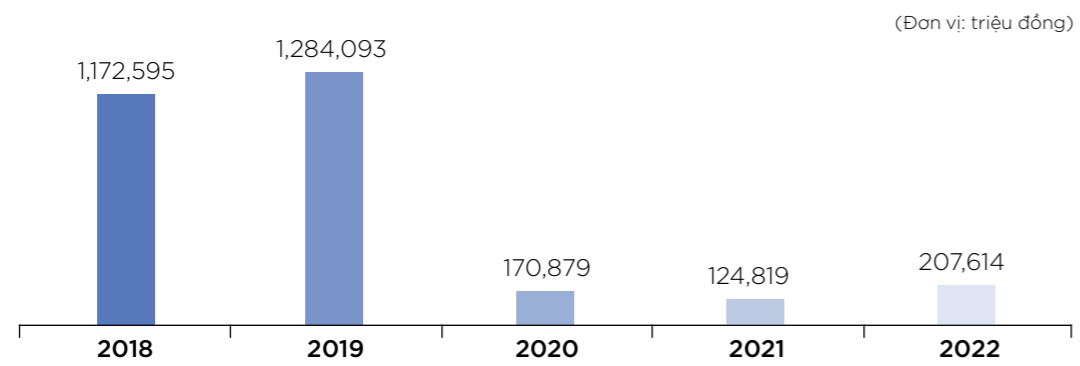
› Tổng nguồn vốn theo BCTC hợp nhất



› 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 2022

# 01

### Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022

Ngày 15/4/2022, Long Giang Land tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 tại toà nhà 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội. Chương trình có sự tham dự của 184 cổ đông, sở hữu và/hoặc đại diện cho 33.547.312 cổ phần có quyền biểu quyết, đạt tỷ lệ 65,14% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

Sau hơn 04 giờ làm việc khẩn trương & sôi nổi, Đại hội đã hoàn tất toàn bộ các chương trình đã đề ra.

Đáng chú ý, với 111 phiếu bầu tương đương hơn 83% cổ phần có quyền bầu cử tại Đại hội, bà Phùng Thị Thanh Giang (46 tuổi) đã trúng cử vào vị trí thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (Long Giang Land, mã LGL) nhiệm kỳ 2021-2026, thay cho ông Mai Thanh Phương. Với 23 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính – Kế toán, trong đó có nhiều năm giữ chức vụ Trưởng phòng Tài chính – Kế toán, Phó Giám đốc phụ trách tài chính... tại các Tập đoàn lớn, bà Giang đã nhận được sự quan tâm và ủng hộ đặc biệt của các cổ đông tham dự Đại hội. Sự hiện diện chính thức của bà trong HĐQT nhiệm kỳ 2021-2026 sẽ tạo nên sự đa dạng về kỹ năng, kinh nghiệm và giới tính trong bộ máy lãnh đạo của Công ty, góp phần thúc đẩy hiệu quả sản xuất kinh doanh và sự bền vững của Long Giang Land trong thời gian tới.



# 02

### Kỷ niệm 21 năm thành lập Long Giang Land

Ngày 8/10/2022, tại Hà Nội, Long Giang Land long trọng tổ chức chương trình kỷ niệm 21 năm thành lập Công ty. Sự kiện có sự tham dự của Ban Lãnh đạo Long Giang Land, Ban Lãnh đạo các công ty thành viên cùng gần 100 CBNV trong nhóm Long Giang Group phía Bắc.

Long Giang Land đón chào tuổi 21 trong bối cảnh nền kinh tế đất nước vẫn còn phải đối mặt với nhiều khó khăn và tiềm ẩn nhiều rủi ro, thị trường chứng khoán suy giảm, thị trường bất động sản trầm lắng do những tác động từ chính sách pháp luật đang trong quá trình thay đổi, ngân hàng Nhà nước siết chặt tín dụng vào bất động sản. Nhưng mặt khác, sự khép lại của 3 năm khủng hoảng với những tiền đề quan trọng đã được thiết lập, bức tranh tài chính của công ty được cải thiện, tiến độ của những mục tiêu trọng yếu được dự báo hoàn toàn khả thi trong tương lai gần... lại đang mở ra cho Long Giang Land một chặng đường phát triển mới với lòng vững tin và nhiều khát vọng.

# 03

### Long Giang Land được vinh danh hạng mục Top 3 Báo cáo thường niên tốt nhất năm 2022 - nhóm Doanh nghiệp có vốn hoá nhỏ

Lễ trao giải Cuộc bình chọn Doanh nghiệp niêm yết 2022 vừa diễn ra ngày 2/12/2022 tại Đà Nẵng. Chương trình do Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM (HOSE), Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) và Báo Đầu tư phối hợp tổ chức.

Cuộc bình chọn năm nay thu hút 500 doanh nghiệp tham gia với gần 50 giải thưởng tại 3 hạng mục gồm Báo cáo thường niên, Báo cáo quản trị công ty và Báo cáo phát triển bền vững. Trong đó, Long Giang Land được vinh danh trong Top 5 doanh nghiệp có báo cáo thường niên tốt nhất (nhóm doanh nghiệp có vốn hoá nhỏ).

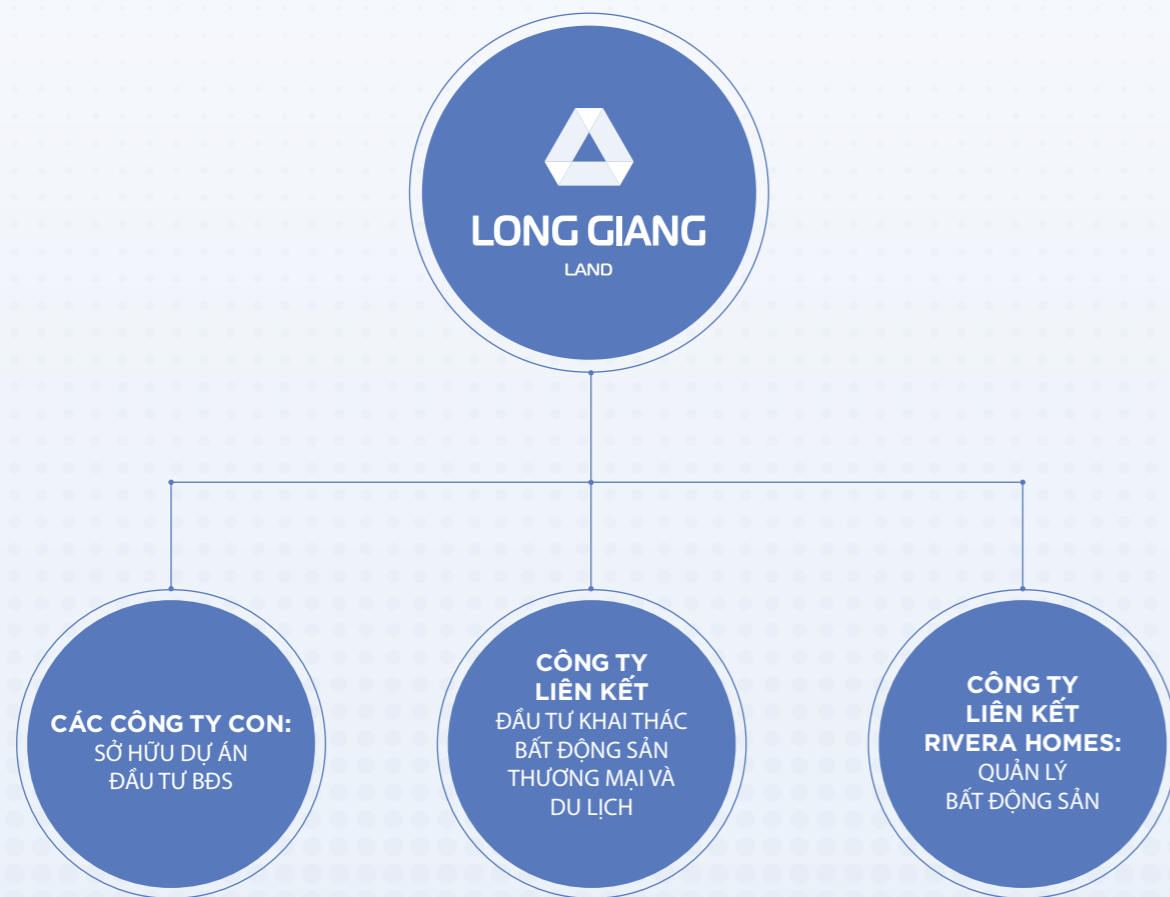
Để đạt được kết quả này, Báo cáo thường niên của Long Giang Land đã phải lần lượt vượt qua 2 vòng chấm khắt khe được thực hiện bởi nhóm chuyên gia đến từ Trung tâm Nghiên cứu và Đào tạo về Quản trị doanh nghiệp, HOSE và HNX (vòng sơ khảo) và của Hội đồng bình chọn với các thành viên độc lập và uy tín (vòng chung khảo). Thang điểm cuộc bình chọn năm nay đã tăng trọng số điểm phần nội dung lên 80% và trọng số điểm phần hình thức giảm xuống còn 20%.

Đáng chú ý, để đảm bảo tính chính xác, khách quan và chuyên sâu trong quá trình xét chọn, trước khi là 1 trong 94 báo cáo thường niên vào vòng chung khảo, báo cáo thường niên của Long Giang Land còn được soát xét bởi 4 công ty kiểm toán hàng đầu (Big 4) là Deloitte, Ernst & Young, KPMG và PwC. Quy trình làm việc của các bên tham gia chặt chẽ, vừa đảm bảo tính độc lập, vừa có sự trao đổi, thống nhất.

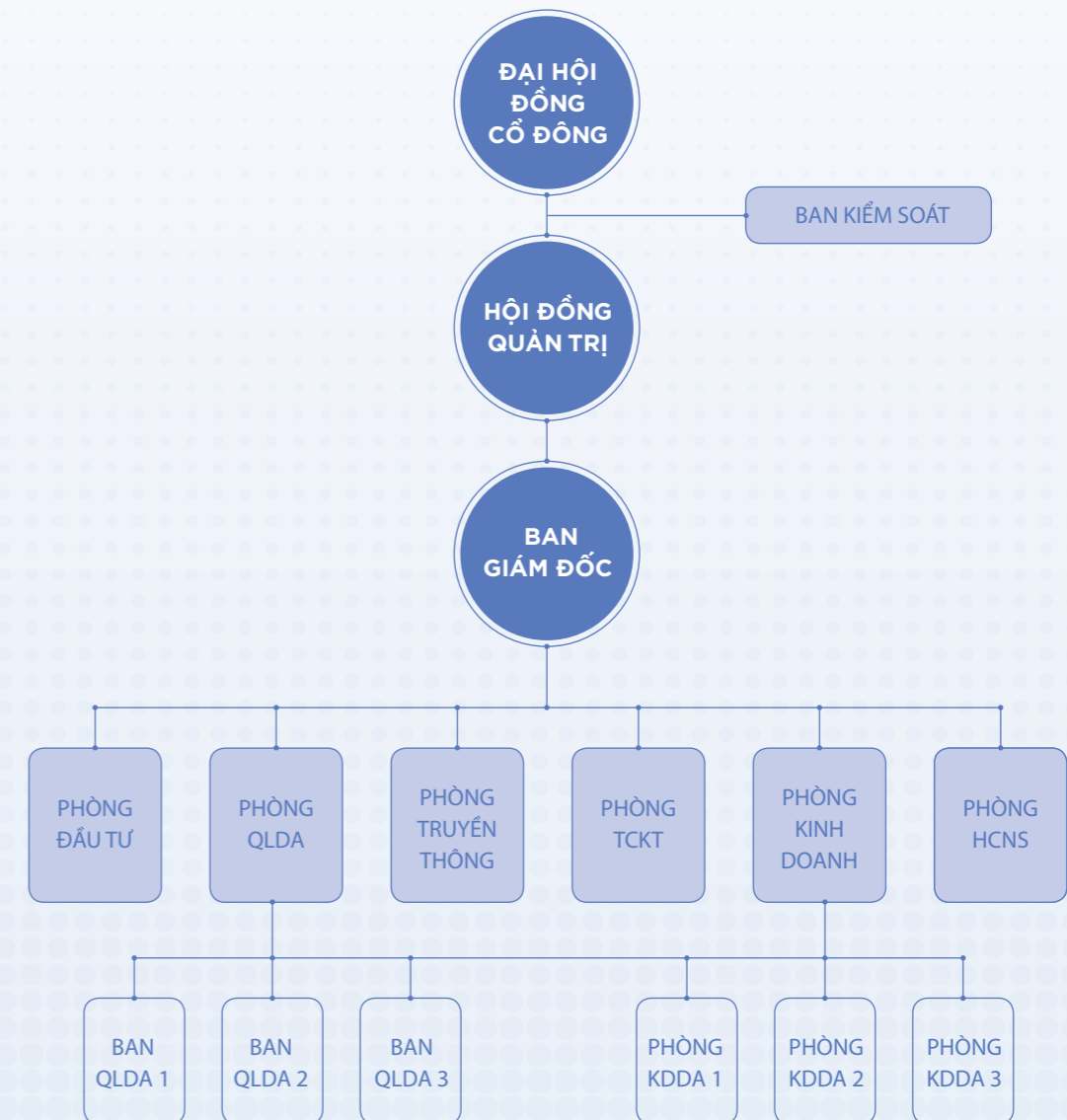


# MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



## CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ





## CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

TT	Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu của LGL
<b>Các công ty con, công ty liên kết sở hữu dự án đầu tư bất động sản</b>					
1	Công ty CPTMDV 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%
<b>Công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và khai thác diện tích thương mại dịch vụ, văn phòng</b>					
2	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 và du lịch	300.000.000.000	48%
<b>Công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực quản lý bất động sản</b>					
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

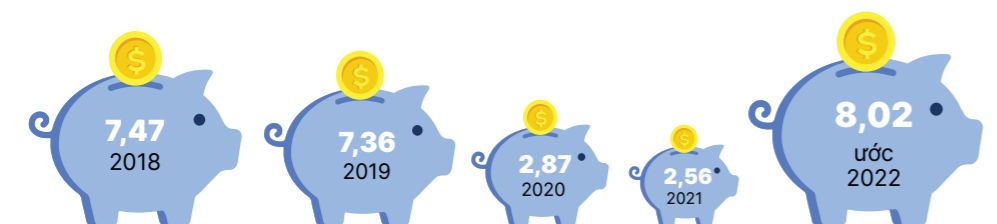
## TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2022

### › Về kinh tế Việt Nam năm 2022

Năm 2022, Nikkei Asia đánh giá Việt Nam dẫn đầu khu vực Đông Nam Á và đứng thứ 8 thế giới về đà phục hồi sau đại dịch Covid-19. Tháng 9/2022, Moody's đã nâng xếp hạng tín nhiệm quốc gia dài hạn của Việt Nam từ mức Ba3 lên mức Ba2, triển vọng ổn định. Fitch cũng xếp Việt Nam ở hạng BB và triển vọng tích cực. Việt Nam được kỳ vọng trở thành thị trường tiêu dùng toàn cầu lớn thứ 10 thế giới vào năm 2030, vượt qua cả Đức và Anh...

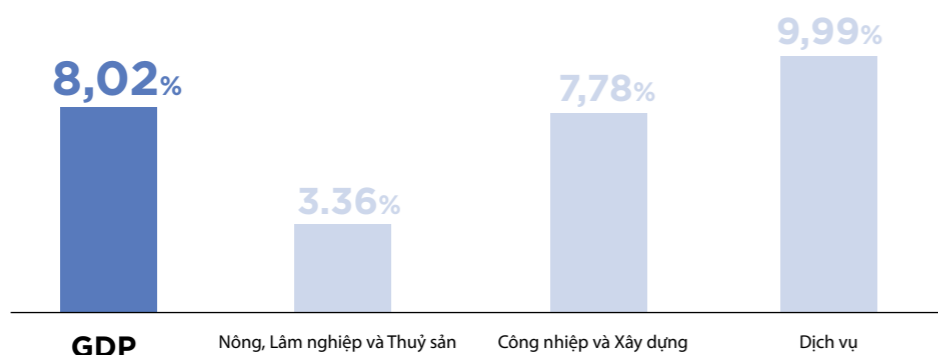
Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê, lần đầu tiên quy mô GDP của Việt Nam đạt 409 tỷ USD. Ước tính GDP năm nay tăng 8,02% so với năm trước do nền kinh tế được khôi phục trở lại và đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011 - 2022. Báo cáo kinh tế - xã hội năm 2022 của Tổng cục Thống kê cho thấy tăng trưởng kinh tế năm 2022 phục hồi tích cực với những tiến triển tốt và đồng đều trên cả 3 khu vực, trong đó khu vực nông, lâm, thủy sản tăng 3,36%; công nghiệp và xây dựng tăng 7,78%; dịch vụ tăng 9,99%.

#### Tốc độ tăng GDP theo giá so sánh một số năm (%)



Trong mức tăng của tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản, khu vực công nghiệp và xây dựng và khu vực dịch vụ đều có sự tăng trưởng đáng kể, lần lượt là: 3,36%; 7,78% và 9,99%.

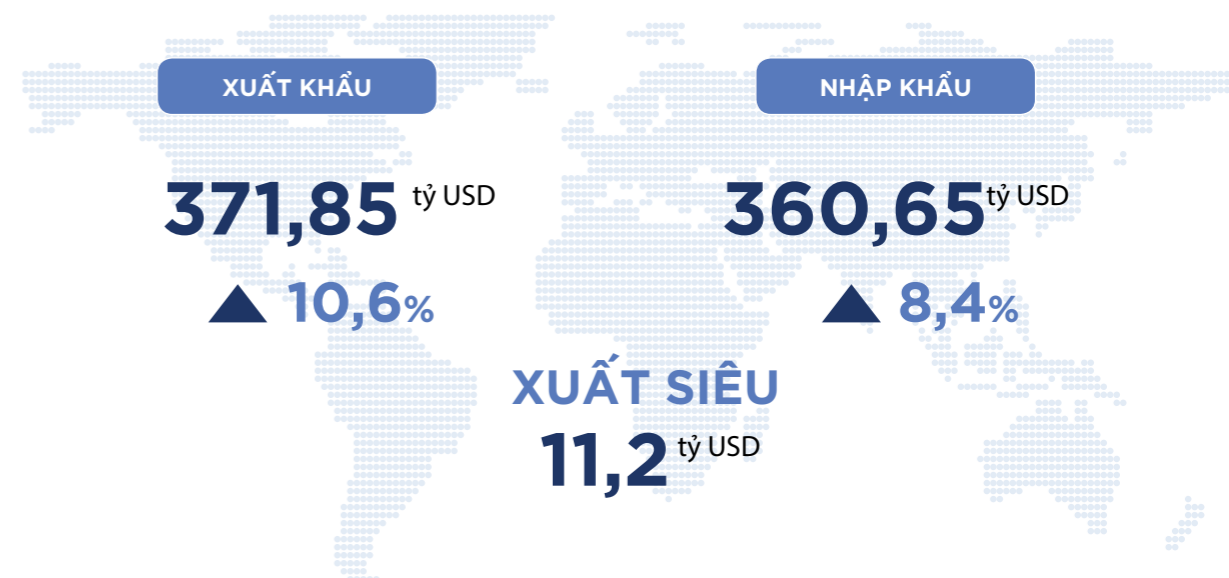
#### Tốc độ tăng GDP năm 2022 theo khu vực kinh tế



Một điểm nhấn khác là tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa chính thức đạt kỷ lục mới với 732,5 tỷ USD cho cả năm 2022; xuất siêu 11,2 tỷ USD.

Đây là con số kỷ lục trong nhiều năm trở lại đây. Trong đó xuất khẩu tăng 10,6%; nhập khẩu tăng 8,4%. Cán cân thương mại hàng hóa năm 2022 ước tính xuất siêu 11,2 tỷ USD đồng thời là năm thứ 7 liên tiếp xuất siêu.

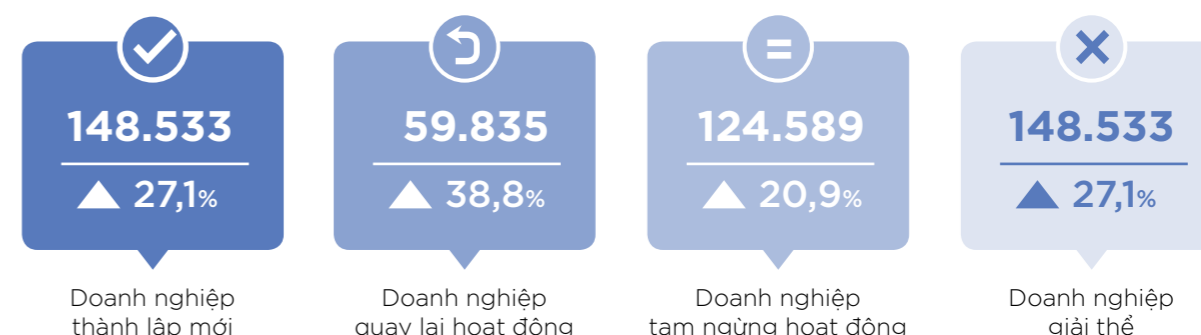
### Xuất nhập khẩu hàng hoá năm 2022



Một trong những điểm tích cực của kinh tế năm 2022 là tổng số doanh nghiệp gia nhập và tái gia nhập thị trường đạt 208.300, tăng 30,3% so với năm 2021.

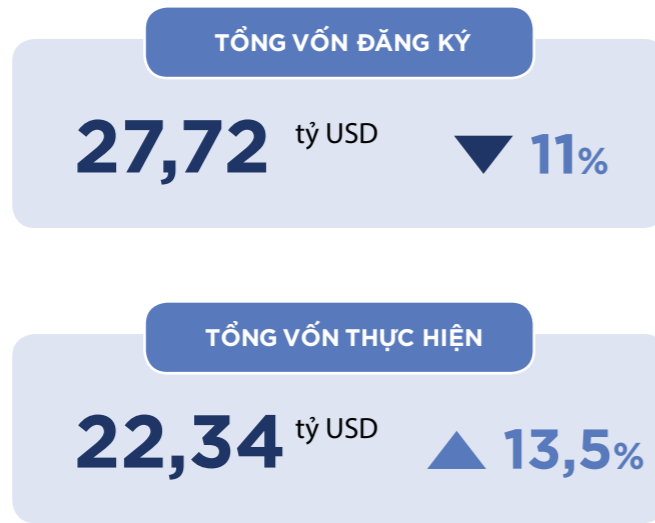
Kết quả điều tra xu hướng kinh doanh của các doanh nghiệp ngành công nghiệp chế biến, chế tạo trong quý IV năm 2022 cũng cho thấy: Có tới 66,3% số doanh nghiệp cho rằng tình hình sản xuất kinh doanh tốt hơn và ổn định so với quý III năm 2022.

#### Tình hình đăng ký doanh nghiệp năm 2022 (so với năm trước)



Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam năm 2022 ước đạt gần 22,4 tỷ USD, tăng 13,5% so với năm trước. Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất trong 5 năm qua.

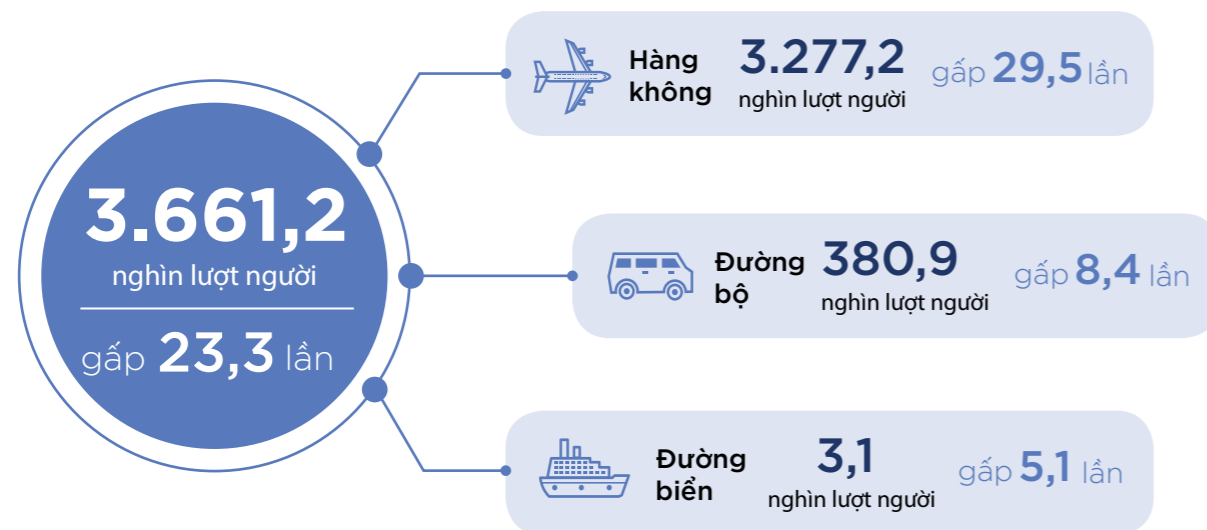
Đầu tư nước ngoài vào Việt nam từ 1/1 đến 20/12/2022



Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân quý IV/2022 tăng 4,41% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung cả năm 2022, CPI tăng 3,15% so với năm 2021, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra.

Một lĩnh vực có sự hồi phục mạnh mẽ sau khi dịch Covid-19 được kiểm soát là hoạt động thương mại, dịch vụ tiêu dùng, vận tải, du lịch.

Khách quốc tế đến Việt Nam



Trong tổng số gần 3.661,2 nghìn lượt khách quốc tế đến Việt Nam năm nay, khách đến bằng đường hàng không đạt 3.277,2 nghìn lượt người - chiếm 89,5% lượng khách quốc tế đến Việt Nam.

› Về thị trường bất động sản

Đánh giá chung thị trường bất động sản năm 2022:

Năm 2022 ghi nhận biểu hiện mang tính “bất thường” từ thị trường bất động sản. Đầu năm thị trường “bùng nổ” (đặc biệt phân khúc đất nền có tỷ lệ hấp thụ mạnh) nhưng đến cuối năm lại “trầm lắng”.

Nguồn cung khan hiếm, hầu hết các sản phẩm chào bán trên thị trường đều đã được chào bán từ những năm trước, rất ít các dự án mới phát sinh. Cấu trúc nguồn cung nghiêng về sản phẩm cao cấp. Sản phẩm phục vụ đầu tư, sản phẩm giá rẻ và nhà ở xã hội khan hiếm. Phân khúc đất nền chứng kiến sự bùng nổ quá mạnh, đặc biệt tại các địa phương mới nổi, quản lý nhà nước chưa thực sự tốt tạo nên các cơn “sốt đất ảo”. Những sản phẩm này chủ yếu là các sản phẩm tự phát, không thuộc các dự án phát triển.

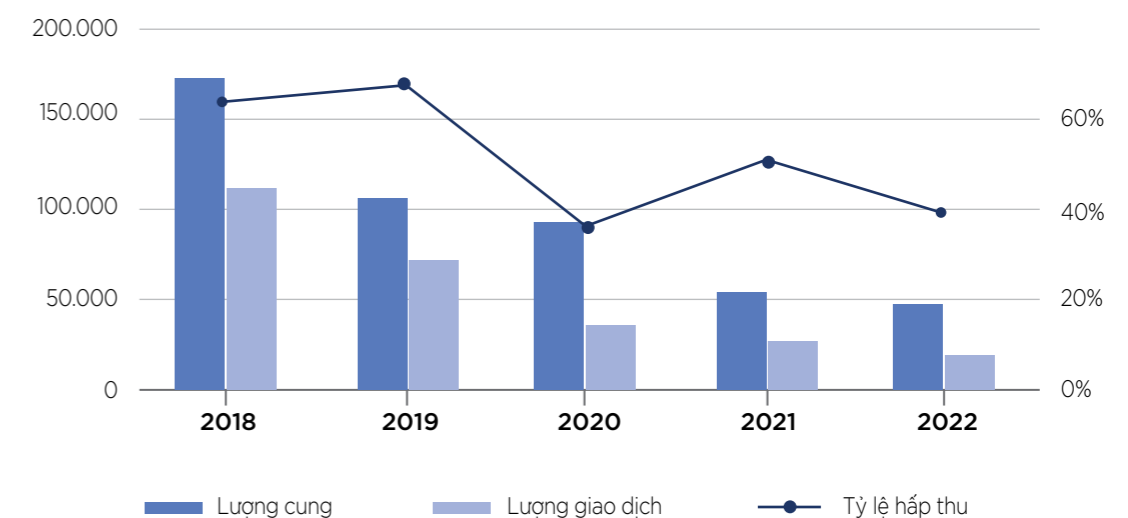
Do tăng trưởng kinh tế ổn định, tốc độ đô thị hóa và hạ tầng tăng nhanh, nhu cầu BĐS ở thực vẫn rất lớn, nhưng nguồn cung không đủ đáp ứng (đặc biệt là sản phẩm có giá phù hợp) nên tỷ lệ giao dịch thấp, tính hấp thụ yếu.

Chính sách thắt chặt tiền tệ thời điểm cuối năm làm nghẽn mạch dòng tiền cũng làm cho tính thanh khoản của thị trường bị suy yếu. Đầu năm giá tăng mạnh từ 20% đến 30%, đặc biệt là ở phân khúc đất nền. Mức giá này được đánh giá là tăng cao so với thực chất. Tuy nhiên, từ giữa đến cuối năm có hiện tượng giảm tương ứng tỷ lệ tăng. Phân khúc BĐS công nghiệp khởi phục mạnh và ổn định, có thể xem là điểm sáng của thị trường BĐS. Phân khúc bán lẻ tăng trưởng từ đầu năm đến hết quý 3/2022. Nhưng đến cuối năm cũng có dấu hiệu chững lại.

PHÂN KHÚC BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở (CHUNG CƯ VÀ ĐẤT NỀN)

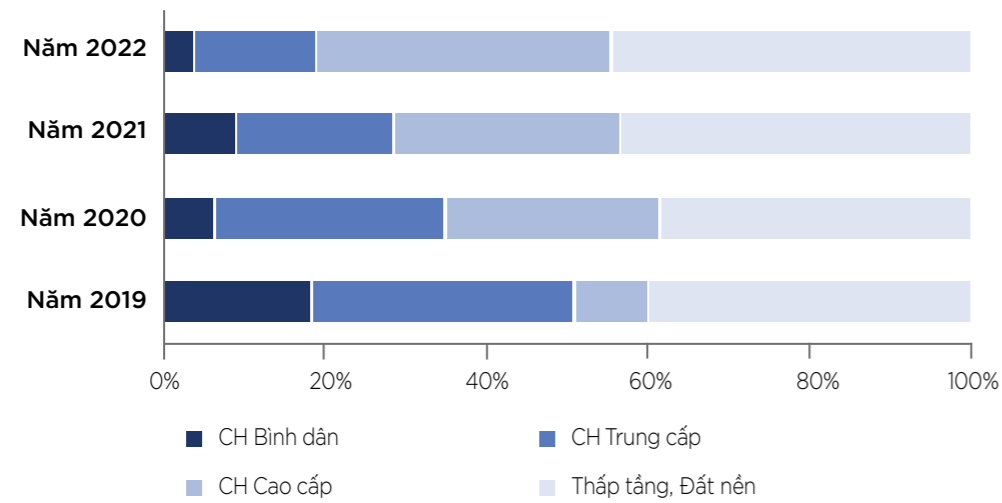
Nguồn cung khan hiếm, chủ yếu là sản phẩm cao cấp và đầu tư:

Lượng cung mới, giao dịch nhà ở giai đoạn 2018 - 2022



(Nguồn: Vans 2022)

**Cơ cấu nguồn cung theo phân khúc**



Năm 2022 nguồn cung BĐS nhà ở thương mại rất khan hiếm. Tổng cung ra thị trường đạt khoảng 48.500 sản phẩm, tương đương 90% tổng lượng sản phẩm chào bán năm 2021 - thời điểm thị trường chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch Covid-19 và chỉ bằng 28% so với năm 2018, năm chưa xảy ra đại dịch (180.000 sản phẩm). Rất hiếm các dự án mới được phê duyệt trong năm 2022. Trong số đó, chủ yếu là các dự án thương mại, dịch vụ và gần như không có dự án nhà ở thương mại nào được phê duyệt.

Thị trường thiếu vắng hẳn các sản phẩm nhà ở phù hợp với "túi tiền" của số đông người dân. Nguồn cung căn hộ cao cấp tăng mạnh qua các năm trong khi nguồn cung căn hộ trung cấp và bình dân giảm lần lượt 90%; 79% so với năm 2019. Nguồn cung ghi nhận mức cao nhất ở phân khúc đất nền (chiếm 44%), sau đó đến căn hộ cao cấp (chiếm 37%), căn hộ trung cấp chiếm 15% và căn hộ bình dân chiếm tỷ trọng thấp nhất với 4%.

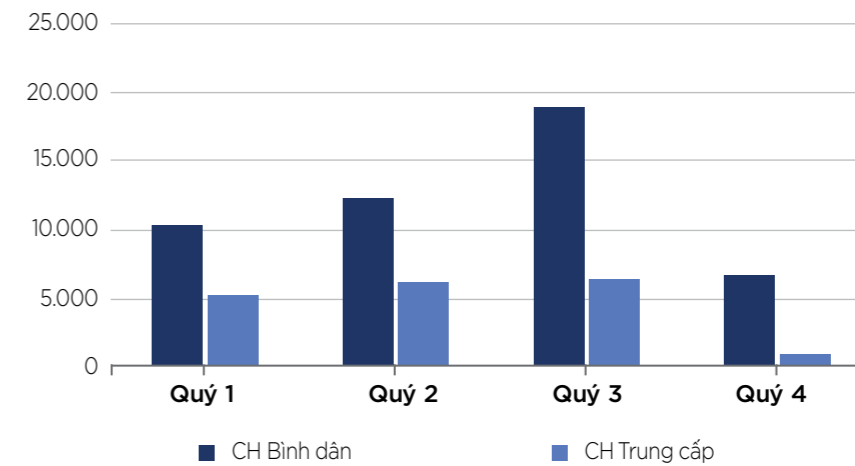
Lượng giao dịch sụt giảm, đặc biệt là trong quý 4/2022

Tỷ lệ tiêu thụ chung của toàn thị trường đạt khoảng 39%, tương đương 19.000 giao dịch, bằng 69% so với lượng giao dịch của năm 2021 và chỉ bằng 17% so với lượng giao dịch của năm 2018. Đầu năm 2022, nhà đầu tư F0 tăng mạnh làm bùng nổ cơn sốt đất, đặc biệt ở một số khu vực như Lâm Đồng, Nha Trang, Đắk Lắk...

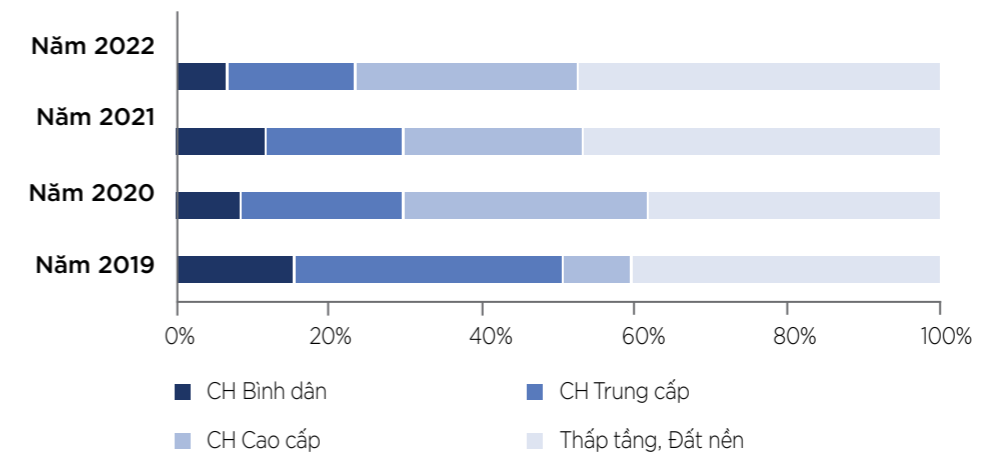
Từ cuối tháng 5/2022, lãi suất tăng, kinh tế bất ổn, hàng loạt các chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp cùng lãnh đạo một số doanh nghiệp vướng vào lao lý đã khiến tâm lý chung trên thị trường e ngại, mọi giao dịch bị trì hoãn, các dự án đang triển khai phải nhấn nút "tạm dừng".

Quý 3/2022, nhu cầu đầu cơ gần như bị triệt tiêu, các sản phẩm biệt thự, nhà ở liền kề đô thị gần như không phát sinh giao dịch. Những tháng cuối năm 2022, nhu cầu ở thực mặc dù lớn nhưng lượng giao dịch vẫn thấp do thiếu vắng nguồn cung. Lượng giao dịch ghi nhận tại phân khúc đất nền chiếm 47%, CH cao cấp chiếm 29%, CH trung cấp chiếm 17% và CH bình dân chiếm 6%.

**Lượng cung mới, giao dịch nhà ở 2022**

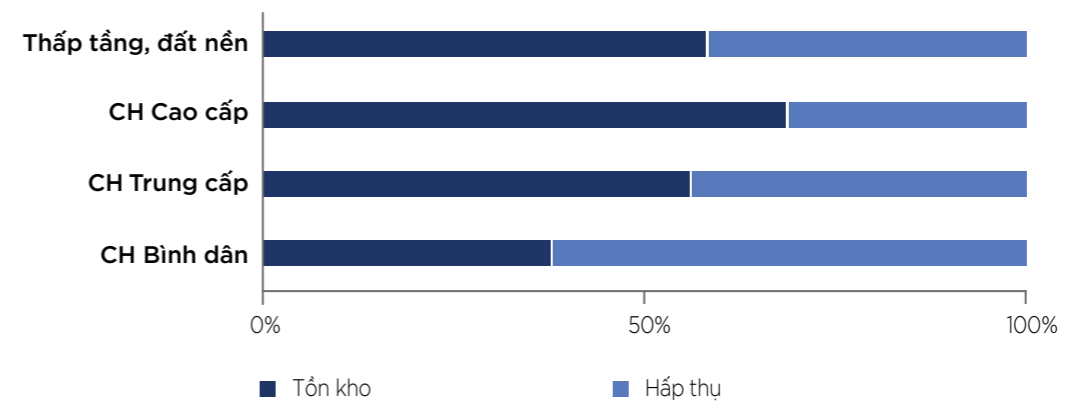


**Cơ cấu giao dịch theo phân khúc**



Giá bán được điều chỉnh về giá trị thực

**Tỷ lệ tồn kho, hấp thụ theo phân khúc**



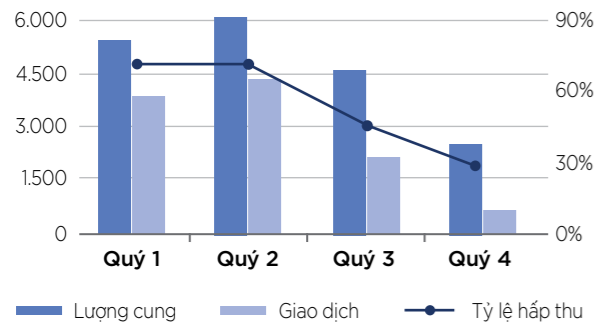
## BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH, NGHỈ DƯỠNG



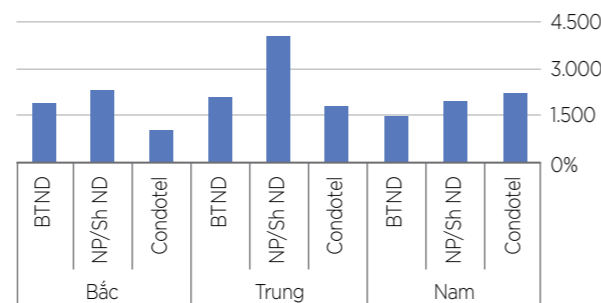
Trong năm 2022, cả nước đón nhận hơn 19.124 sản phẩm bất động sản du lịch – nghỉ dưỡng mới. Nguồn cung chủ yếu đến từ khu vực miền Trung với gần 8.000 sản phẩm, tương đương khoảng 42% lượng cung toàn thị trường. Sản phẩm biệt thự, shophouse nghỉ dưỡng được đầu tư bởi CĐT uy tín, có quy hoạch tổng thể tốt và ở các vị trí, khu vực có tiềm năng tăng trưởng du lịch thu hút nhà đầu tư trong 2022. Đây cũng là phân khúc tâm điểm của thị trường BĐS du lịch nghỉ dưỡng năm 2022 với nguồn cung và lượng tiêu thụ tăng mạnh, chiếm lần lượt 44% và 65% tổng nguồn cung và lượng tiêu thụ của cả nước.

Lượng giao dịch sản phẩm căn hộ du lịch chưa tốt như kỳ vọng vì còn điểm nghẽn về pháp lý trong bối cảnh ngành du lịch chưa hồi phục. Mức giá bán sơ cấp dao động từ 17 – 167 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Khu vực miền Nam ghi nhận nền giá cao nhất với mức giá từ 35 - 167 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Tính chung cả năm 2022, mặt bằng giá bán ở thị trường sơ cấp tăng trung bình 12-15% so với năm 2021 do các dự án mới có mức giá chào bán cao.

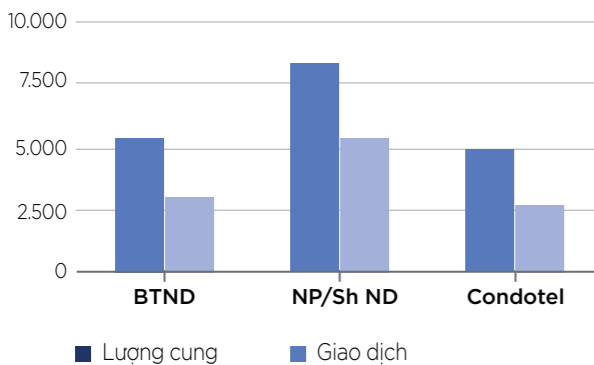
Lượng cung, giao dịch trong năm 2022



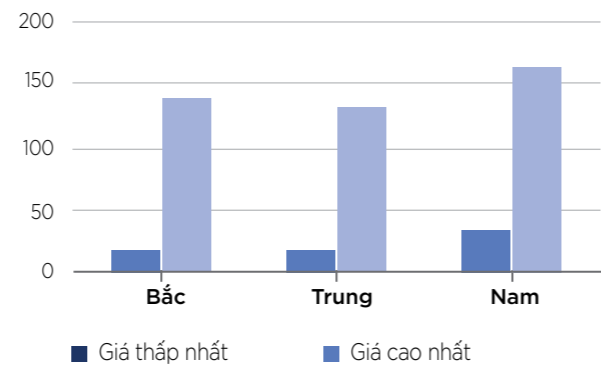
Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền



Lượng cung, giao dịch theo phân khúc



Biến động giá theo miền



## BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI

### Thị trường BĐS bán lẻ phục hồi tích cực

Nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ tăng so với năm 2021. Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn vượt mức 90%.

Thị trường bán lẻ phát triển mạnh trong Quý 4 năm 2022 với nhiều nhà bán lẻ nước ngoài thực hiện kế hoạch mở rộng thị trường, tăng quy mô cửa hàng tại Việt Nam. Trong số đó phải kể đến như: Uniqlo khai trương ba cửa hàng mới tại Vincom Center Bà Triệu, Trần Duy Hưng và Vincom Mega Mall Royal City (Mỗi cửa hàng có diện tích từ 1.500 đến 2.000 m<sup>2</sup> và 1 cửa hàng Thiso Mall, ngay trung tâm Thủ Thiêm (TP.HCM)); MUJI khai trương cửa hàng mới tại quận 7 (TP.HCM). Giá thuê dự kiến sẽ tăng liên tục trong bối cảnh diện tích mặt bằng hạn chế tại các trung tâm thương mại chất lượng.

Tại Hà Nội: Giá thuê thuần ở các trung tâm thương mại ngoài trung tâm khoảng 30 USD/m<sup>2</sup>/tháng. Tại khu vực Trung tâm, giá chào thuê hơn 100 USD/m<sup>2</sup>/tháng. Mặt bằng bán lẻ trong các ngõ nhỏ có diện tích phổ biến từ 15-40m<sup>2</sup> cũng chứng kiến mức tăng mạnh cả về giá thuê và lượng khách tìm thuê.

Tại TP Hồ Chí Minh: TTTM Thiso Mall đi vào hoạt động, bổ sung nguồn cung mới cho thị trường. Giá thuê mặt bằng tại các trung tâm thương mại trong khu vực trung tâm khoảng 130USD/m<sup>2</sup>/tháng; ngoài khu vực trung tâm khoảng hơn 40USD/m<sup>2</sup>/tháng. Tỷ lệ lấp đầy ở khu vực trung tâm đạt mức 96%, khu vực ngoài trung tâm khoảng 85%.

### Thị trường BĐS thương mại văn phòng

Tỷ lệ lấp đầy của các tòa nhà văn phòng tại trung tâm Hà Nội và TP Hồ Chí Minh đã vượt mức 90%. Nhu cầu ngày càng tăng giúp giá thuê được cải thiện.

Tại Hà Nội: Giá tăng ở cả hai phân khúc, đặc biệt là tại các tòa nhà mới, chất lượng cao đã đạt đủ tỷ lệ lấp đầy. Trong quý 4 năm 2022, giá thuê ròng hiệu quả của Hạng A đạt 30 USD/m<sup>2</sup>/tháng. Nhờ có thêm nguồn cung mới chất lượng cao, giá thuê thực hiệu quả tại các tòa nhà Hạng B cũng ghi nhận mức tăng 0,9% so với quý trước, đạt 15,2 USD/m<sup>2</sup>/tháng. Tại TP Hồ Chí Minh: Giá thuê văn phòng hạng A tại trung tâm TP.HCM ghi nhận mức trung bình 48 USD/m<sup>2</sup>/tháng và 33,5 USD/m<sup>2</sup>/tháng đối với phân khúc hạng B. Giá thuê văn phòng ở khu vực ngoài trung tâm tăng nhẹ khoảng 4% lên mức 22,5 USD/m<sup>2</sup>/tháng nhờ nguồn cung mới chất lượng cao. Các dự án văn phòng mới, hiện đại với tiêu chuẩn xây dựng cao khu vực cận trung tâm TP Hồ Chí Minh hút khách với giá thuê thấp hơn và hợp đồng thuê linh hoạt hơn. Giá thuê trong năm 2023 sẽ sụt giảm do nguồn cung tăng. Trong 2 năm tới, nguồn cung dự kiến được bổ sung thêm 333.387m<sup>2</sup> diện tích văn phòng Hạng A và B.

## Triển vọng kinh tế 2023

Bước sang năm 2023, nền kinh tế Việt Nam đối mặt với những thuận lợi và thách thức đan xen từ cả bên trong lẫn bên ngoài:

**Thứ nhất**, xung đột Nga - Ukraine là một trong những yếu tố có thể khiến giá năng lượng biến động thất thường, tính bất định trở nên cao hơn, là nguyên nhân khiến kinh tế Liên minh châu Âu (EU) khó khăn, trong khi đây là thị trường xuất khẩu quan trọng của Việt Nam. Đồng thời, đầu tư FDI của các doanh nghiệp từ EU vào Việt Nam cũng có thể bị ảnh hưởng.

**Thứ hai**, kinh tế thế giới rơi vào suy thoái. Trong năm qua, giá nhiên liệu và thực phẩm trên thế giới tăng rất mạnh, để chống lạm phát thì các ngân hàng trung ương lớn từ Mỹ tới châu Âu đã thực hiện thắt chặt tiền tệ. Trên thực tế, nguy cơ chính trong năm 2023 không phải là lạm phát mà là suy thoái kinh tế, thất nghiệp tăng cao và thu nhập giảm sút. Điều này sẽ ảnh hưởng đến xuất khẩu của Việt Nam sang các thị trường lớn, đồng thời làm giảm FDI từ các thị trường này vào Việt Nam.

**Thứ ba**, nội tại nền kinh tế đang cho thấy một số vấn đề trên thị trường vốn, thị trường trái phiếu, cổ phiếu và thậm chí là thị trường tiền tệ với những điểm nghẽn, sự đứt gãy niềm tin nhất định. Thị trường vốn chưa hoạt động lại bình thường như trước khiến doanh nghiệp bên cạnh khó khăn về tiếp cận thị trường còn gặp khó trong vấn đề tiếp cận vốn hoặc tiếp cận được với chi phí vốn rất cao.

Ngân hàng phát triển châu Á (ADB) tại họp báo công bố dự báo tình hình phát triển kinh tế Việt Nam dự báo tăng trưởng GDP Việt Nam năm 2023 là 6,5% và 6,8% vào năm 2024. Đây là mức tăng trưởng kinh tế cao nhất trong khu vực Đông Nam Á.

Theo báo cáo của ADB mới được công bố, dự báo năm 2023 nền kinh tế của Việt Nam sẽ bị hạn chế do suy thoái toàn cầu, chính sách tiền tệ tiếp tục thắt chặt và tác động lan tỏa từ cuộc xung đột Nga - Ukraine. Tuy nhiên, việc Trung Quốc mở cửa trở lại sẽ giúp cân bằng những yếu tố bất lợi này và nền kinh tế được dự báo sẽ tăng trưởng 6,5% vào năm 2023 và 6,8% vào năm 2024.

Trong Báo cáo triển vọng kinh tế Việt Nam và dự báo trong năm 2023 - 2024 vừa, ADB nhấn mạnh, để có thể đạt được mức tăng trưởng 6,5% trong năm nay, Việt Nam cần có 3 đột phá chính. Cụ thể, đầu tư công là động lực đầu tiên để phục hồi và tăng trưởng kinh tế. Đầu tư công sẽ là động lực chính cho phục hồi và tăng trưởng kinh tế trong năm 2023. Dự kiến một lượng đáng kể vốn đầu tư công sẽ được giải ngân trong năm 2023. Chính phủ cam kết giải ngân 30 tỉ USD trong năm nay, trong đó 90% đã được phân bổ cho các bộ, ngành và tỉnh để giải ngân từ tháng 1/2023. ADB ước tính nếu Việt Nam giải ngân được 30 tỷ USD vốn đầu tư công như cam kết sẽ tạo đột phá mạnh, đóng góp tăng trưởng 1% GDP.

Tiếp đến là tận dụng cơ hội từ sự mở cửa thị trường Trung Quốc để đẩy mạnh dịch vụ du lịch và hoạt động xuất khẩu nông sản. Theo báo cáo của ADB, sản lượng nông nghiệp dự kiến sẽ tăng 3,2% trong năm nay do nhu cầu trong nước phục hồi và mở cửa trở lại ở Trung Quốc - thị trường chiếm tới 45% kim ngạch xuất khẩu trái cây và rau củ của Việt Nam. Ngoài ra, lượng khách du lịch Trung Quốc bắt đầu quay trở lại từ ngày 15/3 được kỳ vọng sẽ mang lại lợi ích cho ngành du lịch và dịch vụ ở Việt Nam, với dự báo tăng trưởng của ngành đạt 8,0% trong năm nay.

Cuối cùng, việc đẩy nhanh tiến độ giải ngân 30 tỉ USD đầu tư công là rất quan trọng. Cùng với việc tiếp tục thực hiện chương trình phục hồi kinh tế được thông qua trong tháng 1/2022, khoản chi tiêu này sẽ tạo ra tác động đa chiều, tạo động lực mạnh mẽ cho cả nền kinh tế. Về dài hạn, cần tiếp tục cải cách tài chính để giảm sự phụ thuộc vào nguồn vốn ngân hàng và nâng cao tính minh bạch trên thị trường trái phiếu.

Tại Báo cáo Triển vọng phát triển châu Á Cập nhật công bố hôm 21/9/2022, dù trước nhiều khó khăn nhưng ADB vẫn giữ nguyên triển vọng kinh tế Việt Nam tăng trưởng mạnh mẽ với GDP tăng 6,7% trong năm 2023. So với một số nước, kể cả những nước phục hồi và tăng trưởng tốt, nền tảng ổn định kinh tế vĩ mô không ổn định và chắc chắn như Việt Nam. "Đây chính là lý do xếp hạng tín nhiệm quốc gia dài hạn, Việt Nam là nền kinh tế duy nhất ở châu Á - Thái Bình dương được nâng cấp trong khi các nền kinh tế khác hoặc bị hạ xuống hoặc giữ nguyên" - nhận xét của ADB.

## DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2023:

### Nguồn cung

Nguồn cung đầu năm không có nhiều thay đổi. Nếu chính sách vĩ mô được điều chỉnh hợp lý: Bắt đầu từ cuối Quý 1, những dự án phù hợp với nhu cầu như nhà ở bình dân, nhà ở xã hội đang triển khai dở dang, vướng mắc ở giai đoạn

trước khả năng sẽ được khơi thông, đẩy vào thị trường một nguồn cung mới. Càng về cuối năm nguồn cung phù hợp nhu cầu thị trường càng được cải thiện.

Nguồn cung Bất động sản du lịch nghỉ dưỡng: Nhiều khả năng sẽ giảm, hạn chế. Chỉ các Chủ đầu tư có đủ nguồn lực mới có khả năng phát triển.

Nguồn cung Bất động sản công nghiệp: Vẫn tiếp tục có các dự án được triển khai. Nhưng nguồn cung phát triển thêm các dịch vụ có thể bị tạm ngừng do hoạt động sản xuất tại nhiều khu công nghiệp bị ảnh hưởng.

Nguồn cung Bất động sản văn phòng, bán lẻ: Tăng nhẹ tại các thành phố trung tâm, từ các tòa nhà văn phòng chuẩn bị đi vào hoạt động.

### Lực cầu

Cầu cũ chưa được đáp ứng tiếp tục duy trì, nhưng có thể giảm do thu nhập và việc làm khó. Tăng lực cầu mới tại các địa phương/khu vực được đầu tư phát triển hạ tầng, giao thông, đô thị.

Nhu cầu thương mại và bán lẻ: Sau một thời gian "ốm nặng" vì đại dịch covid và "sức khỏe" của ngành đã hồi phục thì chắc chắn sẽ có sức bật trong bối cảnh các tập đoàn đa quốc gia tăng sự hiện diện tại Việt Nam và du lịch được phục hồi..

BDS công nghiệp: Tín hiệu khả quan, có thể duy trì được lực cầu.

BDS du lịch, nghỉ dưỡng: Mặc dù nhu cầu đầu tư cao nhưng thực tế giảm vì vướng mắc pháp lý, dòng tiền khó và phụ thuộc vào sự tăng trưởng của ngành du lịch.

### Giao dịch

Giao dịch cho nhu cầu thực tăng trưởng. Giao dịch do nhu cầu đầu tư giảm. Dự kiến trong ba tháng đầu năm 2023 giao dịch đạt thấp, nhưng có thể duy trì ngang bằng cùng kỳ năm 2022 (vì thị trường vẫn có những dự án chất lượng tốt, giá bán phù hợp). Từ quý 2/2023, giao dịch được kỳ vọng sẽ tăng tốt hơn nếu chính sách vĩ mô được thực hiện như dự báo.

### Giá bán

Trong Quý 1 và nửa đầu Quý 2/2023 giá bán bình quân có thể sẽ giảm nhẹ sau đó đi ngang. Nếu kinh tế ổn định, khả năng cao giá bán các sản phẩm sẽ tăng trở lại.

Phần khúc chung cư: giá căn hộ phần khúc thấp sẽ không giảm, thậm chí tăng nếu nguồn cung không được cải thiện.

Đất nền ở những vùng phát triển quá mức, giá đã tăng quá mạnh, sẽ tiếp tục giảm để điều chỉnh về mức phù hợp. Ngược lại, những vùng chưa có nhiều dự án, sẽ có khả năng tăng giá.

Giá cho thuê ở phần khúc văn phòng, bán lẻ có thể giảm ở giai đoạn nửa đầu năm 2023.

### Lãi suất ngân hàng

Lãi suất tuy giảm nhưng không đáng kể, vẫn ở mức cao dẫn đến áp lực khó giảm giá BĐS khiến sức mua của thị trường vẫn duy trì ở mức thấp.

## DỰ BÁO MỘT SỐ RỦI RO CÓ THỂ XẢY ĐẾN CHO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2023:

**Thứ nhất**, nhà nước tiếp tục duy trì động thái siết chặt phát hành trái phiếu, tín dụng bất động sản.

**Thứ hai**, nguồn nhiên vật liệu, chi phí xây dựng tiếp tục leo thang.

**Thứ ba**, nền kinh tế toàn cầu bao gồm thị trường bất động sản 2023 bị ảnh hưởng bởi một số bất ổn chính trị trên thế giới.

**Thứ tư**, lạm phát tăng cao trên toàn cầu và khó đoán định tại Việt Nam.

**Thứ năm**, giá bán sơ cấp liên tục tăng, vượt khỏi khả năng của phần lớn người mua có nhu cầu thực.

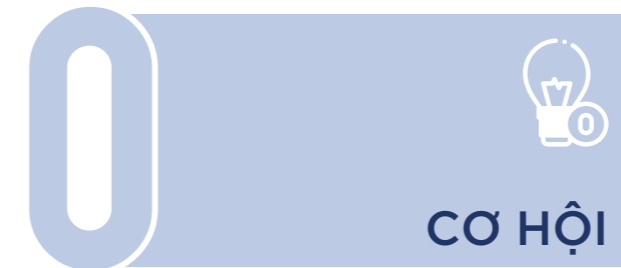
## › Phân tích SWOT



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



1. Công ty mới có kinh nghiệm trong việc phát triển sản phẩm bất động sản là căn hộ chung cư, chưa có nhiều kinh nghiệm phát triển bất động sản thương mại - du lịch;
2. Nguồn nhân lực còn thiếu, nhất là nhân lực quản lý cấp trung và cấp cao;
3. 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;



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. Đại dịch Covid 19 ở VN đã cơ bản kết thúc, không còn ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động của nền kinh tế
3. Những khó khăn từ thị trường tài chính, chứng khoán và BĐS tạo thuận lợi cho việc M&A các DA đầu tư mới
4. Chính phủ đã thành lập tổ công tác để hỗ trợ g/q vướng mắc của các DA BĐS trên cả nước do BXD chủ trì
5. NQ số 18-NQ/TW được ban hành sẽ góp phần hài hòa lợi ích của người dân, NĐT và NN trong QL đất đai
6. Việc áp dụng triệt để quy định về đấu thầu, đấu giá đất tạo thuận lợi cho các NĐT có năng lực, có uy tín
7. Các doanh nghiệp BĐS lớn gặp khó khăn nghiêm trọng, tạo cơ hội, thuận lợi cho các DN vừa và nhỏ
8. Năm 2023 Quốc hội dự kiến sẽ ban hành một loạt các QĐ pháp luật tạo thuận lợi cho thị trường BĐS
9. 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;
10. Nhu cầu về nhà ở giai đoạn 2021- 2030 sẽ tiếp tục gia tăng, đặc biệt tại các khu vực đô thị.
11. Chính sách đẩy mạnh giải ngân đầu tư công, trong đó nhóm dự án hạ tầng chiếm tỷ trọng lớn sẽ tạo ra nhiều khu kinh tế, du lịch, đô thị,... Điều này sẽ kéo theo nhu cầu về nhà ở, nghỉ dưỡng, dịch vụ, văn phòng,...



1. Chiến tranh Ukraina-Nga, dịch bệnh Covid bùng phát tại TQ ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế thế giới
2. Việc NHNN siết chặt tín dụng và trái phiếu với bất động sản đã đẩy thị trường bất động sản vào nguy cơ đóng băng
3. Lãi suất vay dự kiến sẽ tăng cao gây áp lực về chi phí tài chính cho các doanh nghiệp trên thị trường
4. Thị trường chứng khoán dự kiến sẽ tiếp tục diễn biến tiêu cực, ảnh hưởng tới việc huy động vốn trên thị trường chứng khoán
5. 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;
6. 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;
7. 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;
8. 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;
9. 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.
10. Nhu cầu mua nhà giảm do thu nhập bị ảnh hưởng. Nguồn cung trên thị trường chủ yếu là sản phẩm cao cấp, giá trị quá cao so với thu nhập trung bình của người dân.

› 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)...

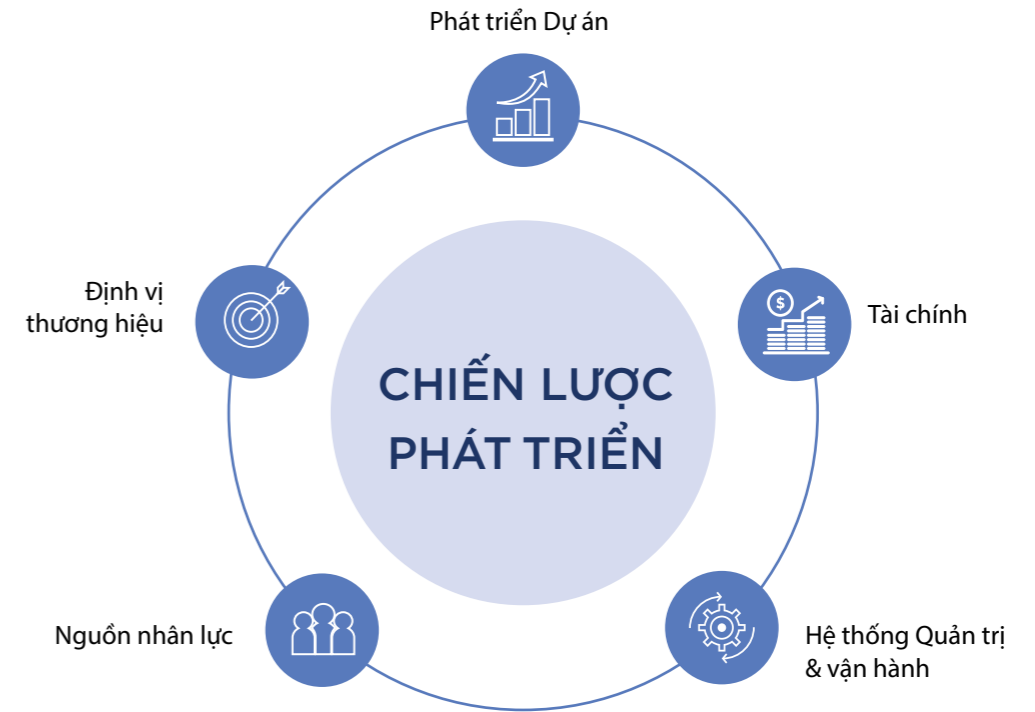
Không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm và lấy chất lượng sản phẩm làm vũ khí cạnh tranh của Long Giang Land, hướng tới mục tiêu các dự án mang thương hiệu Rivera thực sự là nơi chốn bình yên của cư dân và khách hàng.

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 trong công tác quản trị điều hành.

## 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.

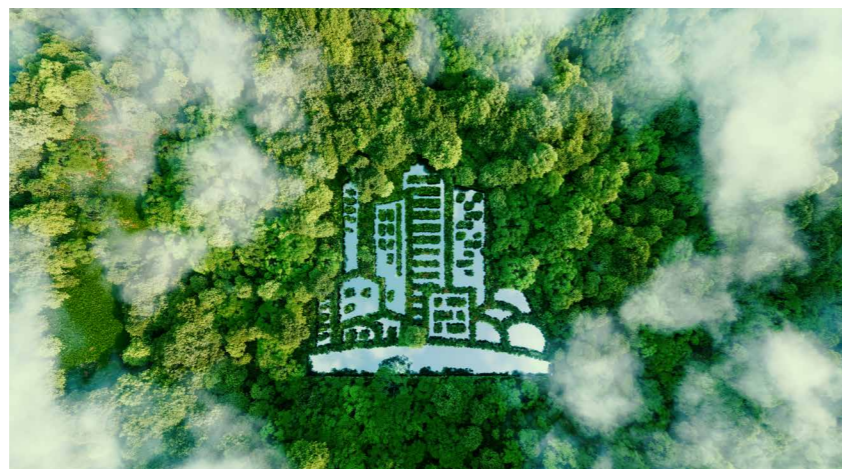
## CÁC MỤC TIÊU MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG

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 toà nhà luôn tận dụng tối đa ánh sáng và gió tự nhiên;
  - Giảm lượng nhiệt xâm nhập vào toà nhà bằng việc sử dụng các vật liệu cao cấp, có khả năng cách nhiệt, chặn tia UV hiệu quả;
  - Sử dụng hệ thống điều hòa tiên tiến, tiết kiệm điện với khả năng làm mát hiệu quả. Kết hợp cùng hệ thống vật liệu cao cấp có thể giảm mức năng lượng tiêu thụ của căn hộ lên đến 30%;
  - 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 hoà không khí và hấp thụ CO<sub>2</sub>, 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 hơn. Thị hiếu cũng như nhu cầu của khách hàng cũng liên tục thay đổi, đòi hỏi các công ty bất động sản cũng phải nỗ lực thay đổi để thích ứng với thị trường. Ngoài ra, rủi ro về thị trường có sự liên kết chặt chẽ, chịu tác động trực tiếp từ rủi ro dịch bệnh.

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

### › Rủi ro pháp lý

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

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

Nhằm đảm bảo tính tuân thủ khi có sự thay đổi trong các chính sách pháp luật và quản lý ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, bộ phận Pháp chế thường xuyên cập nhật các thay đổi của hệ thống luật pháp liên quan, đưa ra các đề xuất, kiến nghị và điều chỉnh các quy trình, quy định của công ty cho phù hợp. Đồng thời, bộ phận Pháp chế cũng phối hợp với các Phòng/Ban chuyên môn trong việc phân tích ảnh hưởng cụ thể, giúp Ban Lãnh đạo xây dựng hoặc điều chỉnh chiến lược hoạt động kinh doanh phù hợp. Thêm vào đó, với gần 20 năm hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, Long Giang Land tin rằng 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 tỏa mặt bằng, các thủ tục hành chính chậm và phức tạp nên thời gian phát triển dự án dễ bị kéo dài sẽ tạo áp lực tăng chi phí phát triển nếu không kiểm soát tốt.

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

# 02

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022	58
Tổ chức và nhân sự	61
Tình hình đầu tư & tình hình thực hiện các dự án	72
Tình hình tài chính	81
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu	86



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022

## TỔNG QUAN

Thị trường bất động sản trong năm qua đã đối mặt với nhiều khó khăn do tác động tiêu cực từ những hậu quả còn tồn đọng của dịch bệnh COVID và sự suy thoái của nền kinh tế toàn cầu. Đồng thời, các chính sách chưa được tháo gỡ triệt để, dòng vốn vay ngân hàng và trái phiếu bị siết chặt. Nguồn cung bất động sản giảm mạnh. Giao dịch trên thị trường thường xuyên đối mặt với tình trạng đứt gãy, gián đoạn.

2022 là một năm khó khăn toàn diện của ngành bất động sản. Trong năm 2022, các doanh nghiệp bất động sản đã phải đối mặt với những khó khăn lớn về nguồn vốn, về lãi suất cho vay, tỷ giá ngoại tệ và thủ tục đầu tư, pháp lý của dự án. Đồng thời, các thông tin tiêu cực về các tập đoàn BĐS lớn xuất hiện liên tục. Nền kinh tế thế giới rơi vào suy thoái đã ảnh hưởng tiêu cực đến kinh tế Việt Nam và thu nhập của người lao động, chiến tranh giữa Nga và Ukraina gây ảnh hưởng đến chuỗi cung ứng, đẩy giá nhiên liệu và nguyên vật liệu tăng cao. Tất cả các yếu tố trên đã khiến cho các dự án BĐS – cả những dự án đang thi công và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý – bị đình trệ nặng nề về tiến độ. Vì vậy, nguồn cung vốn đã thiếu hụt dẫn đến trạng thái của thị trường thay đổi nhiều và mạnh, có giai đoạn sốt cao, có giai đoạn

trầm lắng. Mức độ quan tâm và lượng giao dịch của thị trường đều giảm, giá bán BĐS do thiếu hụt nguồn cung đã bị đẩy lên rất cao đối với đa số khách hàng có nhu cầu mua để ở thực.

Đầu năm 2022, phần nào nhận định được sự khó khăn của thị trường cũng như những ảnh hưởng của các yếu tố vĩ mô đến hoạt động của Công ty, Hội đồng quản trị đã đưa ra kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp, trong đó tập trung vào việc thu hồi các khoản công nợ cũ, đẩy mạnh công tác pháp lý để có thể khởi công các dự án mới, tiếp tục tìm kiếm các dự án tiềm năng để bổ sung vào quỹ đất của Công ty. Đồng thời chú trọng việc phát triển đội ngũ nhân sự, nâng cao hiệu quả công tác quản trị điều hành để sẵn sàng ngay khi thị trường bất động sản bước vào giai đoạn phát triển năm 2023.

Tuy nhiên, cùng chịu ảnh hưởng chung của thị trường Bất động sản và tác động tiêu cực của nền kinh tế, nhiều mục tiêu, kế hoạch của công ty trong năm qua chưa đạt được kỳ vọng, tiến độ thu tiền và công tác chuẩn bị dự án bị đình trệ rất nhiều so với kế hoạch đã đặt ra. Vì vậy gây ảnh hưởng tới doanh thu và lợi nhuận của công

ty trong năm 2022 và năm 2023 sắp tới. Để khắc phục trong năm 2022 công ty đã thực hiện cơ cấu lại danh mục đầu tư tại một số công ty con, công ty liên kết và chuyển nhượng cổ phần sở hữu tại một số công ty nhằm duy trì nguồn lợi nhuận bổ sung trong giai đoạn khó khăn. Doanh thu thuần hợp nhất và lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2022 lần lượt đạt 208 và 7 tỷ đồng

Trong năm 2022, Công ty đã đạt được nhiều kết quả quan trọng trong công tác Đầu tư cũng như công tác Tài chính để sẵn sàng khởi công ít nhất 01 dự án mới trong năm 2023. Đồng thời, tiến độ làm việc với các đối tác để thu hồi các khoản công nợ tồn đọng cũng đã tiến triển tích cực. Dự kiến năm 2023 Công ty sẽ có thể ghi nhận doanh thu 300 tỷ đồng của khoản thanh toán giá trị hoàn thành lô C dự án Rivera Park Sài Gòn từ UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

Với văn hoá doanh nghiệp “nhân văn” lấy con người làm trung tâm, trong năm 2022 Công ty đã triển khai thành công các khoá đào tạo, đào tạo nội bộ cho người lao động; Cải thiện hệ thống văn bản quản lý; Cơ cấu lại mô hình quản trị điều hành, qua đó nâng cao hiệu quả hoạt động và chất lượng nhân sự đáp ứng nhu cầu trong giai đoạn phát triển tiếp theo.



## › Kết quả sản xuất kinh doanh so với cùng kỳ năm 2021

(theo BCTC hợp nhất)

(Đơn vị: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2020	% Thực hiện 2021 so với 2020
Doanh thu thuần	124	171	71.9%
Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	14.58	19	76.7%
Lợi nhuận hợp nhất sau thuế	5.51	4	137.7%
Lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ	2.05	2	102.6%
EPS (VND/CP)	39.8	40	99.6%

Năm 2022 là một năm khó khăn đối với Long Giang trong nhiều năm qua khi đối mặt với sự biến động của thị trường bất động sản, ảnh hưởng của dịch bệnh và suy thoái kinh tế, thách thức từ việc công ty đang trong giai đoạn điểm rơi của chu kỳ kinh doanh, các dự án của Công ty bị chậm tiến độ, 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 2022 không nhiều điểm đột phá so với năm 2021.

## › Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2022 so với kế hoạch năm

(Đơn vị: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	% Hoàn thành kế hoạch năm
Doanh thu	650	317	49%
Lợi nhuận sau thuế	70	7	10%
Vốn điều lệ	820	515	63%

Ghi chú: Số liệu năm 2022 theo BCTC hợp nhất ngày 31/03/2023

Trong năm 2022, tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, doanh thu tài chính và thu nhập khác của Công ty đạt 317 tỷ đồng, hoàn thành 49% kế hoạch SXKD đề ra. Lợi nhuận sau thuế tương ứng đạt 7 tỷ đồng và hoàn thành 10% kế hoạch năm.

Công ty cũng chưa hoàn thành việc tăng vốn điều lệ lên 820 tỷ đồng theo kế hoạch.

Dự kiến năm 2023, Công ty sẽ dứt điểm công tác thu hồi công nợ giá trị hoàn thành Lô C dự án Rivera Park Sài Gòn, đồng thời khởi công dự án Rivera Park Cần Thơ, từ đó mang lại dòng tiền ổn định cho giai đoạn tiếp theo.

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

(Đơn vị: tỷ đồng)

Lĩnh vực	Năm 2021	Năm 2022
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh BĐS	29.7	80.1
Doanh thu từ hoạt động thương mại	67.5	100.2
Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.6	27.4
Doanh thu hoạt động tài chính	116.6	103.7
<b>Thu nhập khác</b>	<b>3.2</b>	<b>5.7</b>
<b>Tổng</b>	<b>244.6</b>	<b>317.1</b>

Trong năm 2022, doanh thu từ hoạt động thương mại chiếm hơn 30% tổng doanh thu và thu nhập khác. Bên cạnh đó, Công ty đã chủ động tiến hành 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 33% tổng doanh thu và thu nhập khác. Doanh thu cung cấp dịch vụ được giữ ổn định so với năm 2021. Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản tăng gần gấp 3 lần so với năm 2021, chủ yếu đến từ việc ghi nhận doanh thu chuyển nhượng các bất động sản đầu tư.



## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BĐH	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu LGL	Ghi chú
<b>Nguyễn Mạnh Hà</b>	Tổng Giám đốc	Từ 01/01/2020 đến nay	0,14%	
<b>Nguyễn Thị Hồng Sinh</b>	Phó Tổng Giám đốc	Từ 08/07/2019 đến nay	0,09%	
<b>Lê Quốc Trung</b>	Phó Tổng Giám đốc	Từ 08/07/2019 đến nay	2,59%	
<b>Đặng Thị Loan</b>	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

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

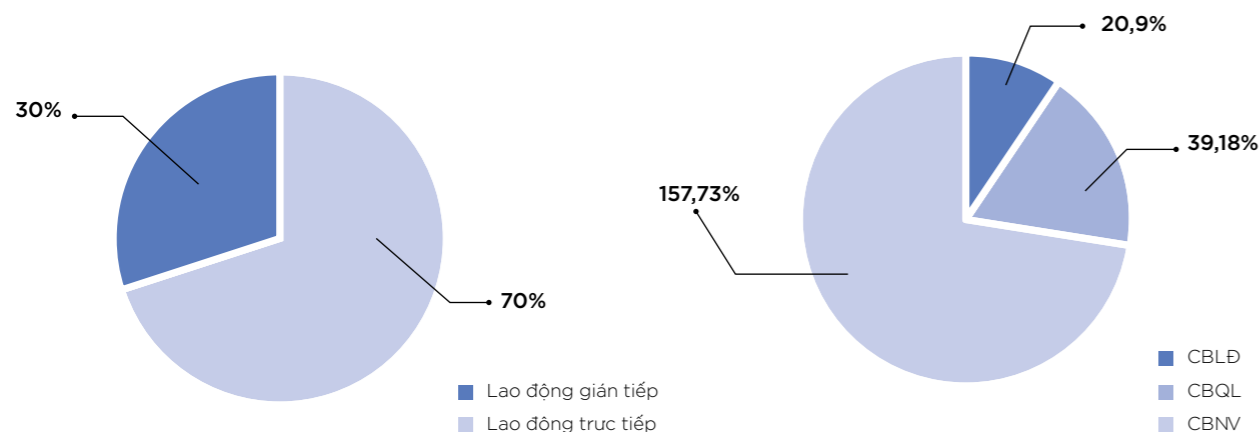
Thành viên Ban Giám đốc	Chức danh	Chức vụ tại các Công ty khác
Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	1. Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Bất động sản - May theo Việt Hưng 2. Chủ tịch HĐQT, Giám đốc Công ty CP TMDV Nghĩa Đô
Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó Tổng Giám đốc	
Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	
Đặng Thị Loan	Kế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

### Nhân sự:

Nhân sự nhóm Công ty Long Giang đến 31/12/2022 là:

**216** nhân sự trong đó:

Họ và tên	Số lao động tính đến 31/12		
	Tổng	LĐGT	LĐTT
Long Giang Group	28	27	1
Long Giang Land	26	25	1
Long Giang E&C	36	27	9
Rivera Homes	66	37	29
An ninh LG	22	5	17
Rivera Invest	15	13	2
Rivera Hanoi	8	8	0
Xuân Thủy	6	6	0
Nghĩa Đô	8	4	4
Minh Phát	1	0	1
<b>TỔNG</b>	<b>216</b>	<b>152</b>	<b>64</b>



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

Năm 2022 đã khép lại với đầy khó khăn và thử thách với nhóm các Công ty Long Giang nói chung và Long Giang Land nói riêng. Năm 2022 cũng đã kết thúc giai đoạn 3 năm 2020 – 2022, là một trong những giai đoạn khó khăn nhất trong chặng đường 30 năm hình thành và phát triển của Long Giang Group.

Trong bối cảnh rất khó khăn về công việc như trên nhưng Long Giang Land đã rất nỗ lực để duy trì hoạt động “bình thường” cũng như công ăn việc làm của toàn thể CBNV.

Tuy nhiên, thành quả rất lớn mà Long Giang Land cùng các công ty thuộc nhóm Long Giang đã đạt được trong 3 năm vừa qua là đã duy trì được cơ bản các nguồn lực của mình: Bộ máy nhân sự, tài sản, uy tín và các mối quan hệ, ... Và một trong những thành quả quan trọng trong 03 năm vừa qua là đã hoàn thành căn bản quá trình chuyển đổi tổ chức để chuẩn bị bước vào hành trình mới.



Tính đến 31/12/2022, tổng số CBNV của nhóm Công ty Long Giang đạt 216 người, số lượng nhân sự có giảm nhẹ so với năm 2021 nhưng đảm bảo nhân sự tinh gọn, hiệu quả và chất lượng.

Cán bộ nhân viên tập trung ở bộ phận gián tiếp, chủ yếu là những lao động có trình độ cao. Long Giang Land và các đơn vị quản lý khai thác bất động sản có nguồn nhân lực chủ yếu 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 tại Long Giang Land chiếm 54% trên tổng số lao động.

Năm 2022, số lao động có trình độ từ cao đẳng, đại học và trên đại học chiếm 94%, lao động này tập trung chủ yếu ở đội ngũ lãnh đạo, cán bộ quản lý và khối chuyên viên tại các phòng ban chức năng. Số lao động chủ yếu nằm trong độ tuổi lao động từ 30 đến 50 tuổi.



### › Công tác tuyển dụng

Long Giang Land và nhóm công ty Long Giang luôn nỗ lực không ngừng để xây dựng các chính sách nhằm thu hút; phát triển và giữ chân nhân tài. Với tâm niệm "con người" là nguồn lực quý giá nhất. Do đó, việc tuyển dụng cán bộ quản lý có kinh nghiệm và cán bộ trẻ có năng lực vẫn là mục tiêu chính trong năm 2022.

Định biên nhân sự được xây dựng từ đầu năm dựa trên kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty, việc xây dựng và triển khai kế hoạch tuyển dụng hàng quý, hàng tháng và có sự điều chỉnh kịp thời phù hợp với biến động thị trường và đảm bảo nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

Trong năm 2022, Long Giang Land và nhóm công ty Long Giang đã tuyển bổ sung được 01 cán bộ lãnh đạo, 03 cán bộ quản lý, 30 cán bộ nhân viên ở các bộ phận/phòng ban và 27 lao động trực tiếp nhằm đáp ứng kịp thời bổ sung nguồn lực cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.



### › Công tác đào tạo

Năm 2022 là năm mà công tác Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực tại Long Giang Land và nhóm công ty Long Giang diễn ra sôi nổi nhất, với 8 khóa học dành cho CBLĐ, 15 khóa học dành cho CBQL, 20 khóa đào tạo nghiệp vụ dành cho CBNV. Nội dung các khóa học này nhằm nâng cao kỹ năng nghề nghiệp của đội ngũ cán bộ nhân viên, khắc phục những thiếu sót để cải thiện năng suất làm việc.

Năm 2022, có 11 nhân sự nguồn được cử đi học các khóa 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 tại Tổ chức Giáo dục đào tạo PTI.

Song song với đó, Long Giang Land và nhóm công ty Long Giang cũng tập trung phát triển kỹ năng mềm cho đội ngũ nhân sự, giúp họ hòa nhập với văn hóa tổ chức, kết nối với đồng nghiệp và cùng nhau làm việc theo định hướng tương lai của công ty.

Ngoài các khóa đào tạo nội bộ và bên ngoài, Long Giang Land còn tổ chức hội thảo với chủ đề "Thay đổi hiệu quả hoạt động của tổ chức" là giai đoạn thứ 3 của một quá trình chuyển đổi và Long Giang Land cùng các công ty nhóm Long Giang hiện nay đang bước vào giai đoạn này sau khi đã hoàn thành giai đoạn 1 - thay đổi về hình thức, và đang tiếp tục triển khai giai đoạn 2 - thay đổi con người trong tổ chức. Ở giai đoạn thứ 3 này, Long Giang Land hướng đến mục tiêu nâng cao hiệu quả hoạt động của tổ chức nhằm tạo ra nhiều việc làm, chuyển hoá công việc thành doanh thu, lợi nhuận cho công ty, cải thiện môi trường làm việc và đời sống vật chất cho CBNV. Để đạt được mục tiêu đó, vấn đề hiệu quả hoạt động cần được nhìn thẳng, cần được đánh động và có sự thay đổi từ trong tâm thức mà trước hết chính là sự thay đổi trong tâm thức của đội ngũ cán bộ lãnh đạo.



### › Công tác quản lý và sử dụng nhân sự

Năm 2022, Bộ phận quản lý và sử dụng nhân sự chuyên trách tiếp tục thực hiện nhiệm vụ: Xây dựng hệ thống văn bản quản trị phục vụ công tác quản lý nhân sự; Giám sát và báo cáo việc tuân thủ kỷ luật lao động, văn hóa doanh nghiệp; Giám sát, báo cáo và đánh giá công tác đánh giá Hiệu quả công việc của CBNV; Quản lý hồ sơ nhân sự và biến động nhân sự.

Năm 2022, công tác đánh giá cán bộ được duy trì đều đặn hàng tháng với mục tiêu điều chỉnh sửa chữa những sai sót trong công việc, thiết lập các chuẩn mực đạo đức làm việc, nâng cao tinh thần trách nhiệm cho nhân viên, tạo động lực kích thích nhân viên, cố vấn đào tạo và nâng cao hiệu quả thực hiện công việc; đánh giá đúng tiềm năng của nhân viên nhằm phát triển tốt nhất nghề nghiệp cá nhân; phát triển, tăng cường sự hiểu biết của cán bộ nhân viên về công ty; tăng cường quan hệ tốt giữa cấp trên và cấp dưới; đồng thời công tác đánh giá làm cơ sở cho việc trả lương, khen thưởng động viên nhân viên.



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

Long Giang Land đã quy định rất cụ thể tại Quy chế Quản trị nội bộ Công ty đối với công tác quy hoạch, đề bạt cán bộ nhằm giúp cán bộ nhân viên có ý thức phấn đấu.

Năm 2022, Long Giang Land đã bổ nhiệm 03 vị trí Trợ lý bổ sung nguồn lao động trẻ có năng lực nhằm hỗ trợ cho các Cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý.

### › Chính sách lương thưởng, phúc lợi

Trong giai đoạn hồi phục sau sự “tàn phá” của Covid-19, trong bối cảnh rất khó khăn về công việc nhưng Long Giang Land và nhóm công ty Long Giang đã rất nỗ lực để duy trì hoạt động “bình thường” cũng như công ăn việc làm của toàn thể CBNV. Tuy nhiên, Công ty vẫn duy trì và đảm bảo các chế độ chính sách lương, thưởng và phúc lợi cho CBNV.

Long Giang Land bước đầu xây dựng và thông qua nội dung Quy chế tiền lương và thu nhập năm 2022 nhằm gắn thu nhập của CBNV với hiệu quả công việc; bước đầu xây dựng hệ thống tiêu chí đánh giá, mục tiêu công việc trong kế hoạch xây dựng KPIs: mô tả công việc, Danh mục kết quả công việc,...

Công ty tiếp tục duy trì và hỗ trợ 50% chi phí mua Bảo hiểm sức khỏe cho CBNV để giúp CBNV có điều kiện được chăm sóc sức khỏe tại các bệnh viện có uy tín với chất lượng dịch vụ tốt nhất,

Công ty tiếp tục duy trì hỗ trợ cấp trang phục cho CBNV và tổ chức thành công các chương trình du lịch hè 2022, Hội nghị CBNV năm 2022, đặc biệt ngày hội tháng kết hợp tổ chức sinh nhật cho CBNV vẫn được diễn ra đều đặn trong không khí vui vẻ và ấm cúng.



## › Văn hóa doanh nghiệp

Văn hoá doanh nghiệp tại Long Giang được coi là một phần không thể thiếu trong đời sống tinh thần,

Tại Long Giang Land nói chung và nhóm công ty Long Giang, văn hóa doanh nghiệp được CBNV thể hiện thông qua hành vi, niềm tin, thái độ, cách thức xử lý công việc của nhân viên...

Năm 2022, Long Giang Land tiếp tục đào tạo văn hóa doanh nghiệp cho CBNV thông qua cuốn Sổ tay văn hóa doanh nghiệp Long Giang; đây 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 Long Giang

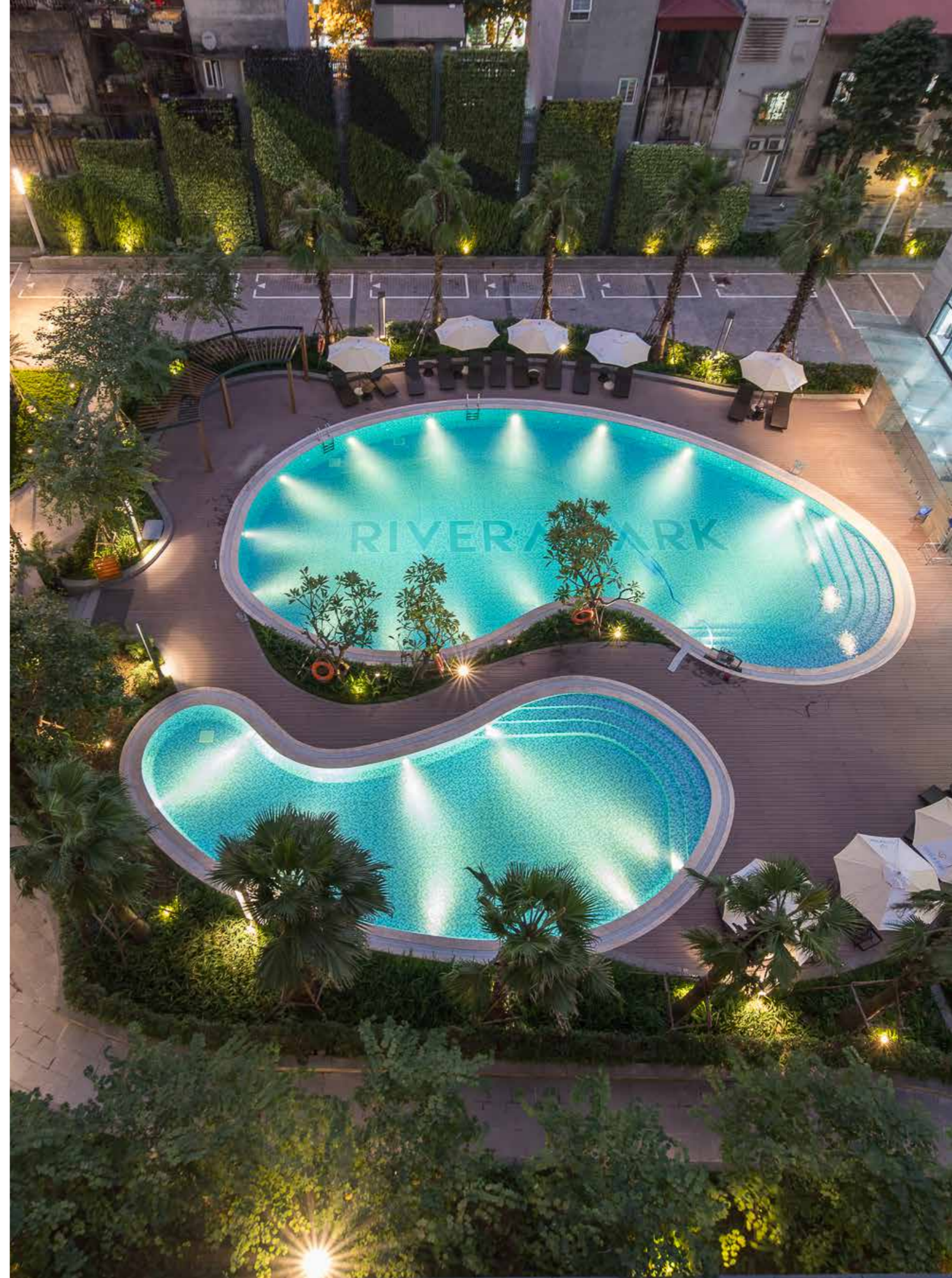


## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ & TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

### HOẠT ĐỘNG VỐN VÀ M&A VỀ BẤT ĐỘNG SẢN CỦA LONG GIANG LAND

#### *Chuyển nhượng cổ phần của Công ty cổ phần Minh Phát*

- Công ty cổ phần Minh Phát có quyền sử dụng lô đất có chức năng xây khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng rộng khoảng 116.000 m2 tại Phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.
- Năm 2017, Long Giang Land trực tiếp mua 3.900.000 cổ phần của Công ty cổ phần Minh Phát tương đương 65% vốn điều lệ.
- Năm 2022, Long Giang Land đã chuyển nhượng 65% cổ phần của Công ty cổ phần Minh Phát.
- Hiện nay, Long Giang Land không còn nắm giữ cổ phần của Công ty cổ phần Minh Phát.



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

*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 m<sup>2</sup>
- Khu nhà cao tầng gồm có: 01 tòa nhà hỗn hợp cao 28 tầng, 210 căn hộ, khoảng 6.000 m<sup>2</sup> diện tích sàn thương mại dịch vụ, văn phòng.
- Khu nhà thấp tầng gồm: 04 lô nhà phố và 06 lô nhà vườn cao 5 tầng.

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

600.000.000.000 đồng

### Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:

- Hoàn thành thủ tục thu hồi và giao đất thực hiện dự án: tháng 8/2023
- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 10/2023
- Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 06/2025

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

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

800.000.000.000 đồng

### Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:

- Hoàn thiện xin điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: tháng 03/2024
- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 09/2024
- Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 05/2026

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



**Vị trí dự án:**

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

**Chủ đầu tư:**

Công ty Cổ phần Minh Phát

**Hình thức đầu tư:**

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

**Loại hình sản phẩm:**

Biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ khách sạn

**Quy mô dự kiến của dự án:**

- Tổng diện tích đất dự án: 116.204 m<sup>2</sup>
- Khu nhà cao tầng: gồm có tòa nhà căn hộ khách sạn cao từ 9 -12 tầng
- Khu nhà thấp tầng: gồm hơn 150 căn biệt thự diện tích từ 250-300 m<sup>2</sup>

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

1.400.000.000.000 đồng

**Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:**

- Hoàn thành phê duyệt đồ án quy hoạch 1/500: tháng 10/2023
- Hoàn thành điều chỉnh chủ trương và gia hạn dự án: tháng 12/2023
- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 06/2024
- Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 02/2026

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



**Vị trí dự án:**

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

**Chủ đầu tư:**

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô

**Hình thức đầu tư:**

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

**Loại hình sản phẩm:**

Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ

**Quy mô dự kiến của dự án:**

- Tổng diện tích đất dự án: 5.417 m<sup>2</sup>
- Dự án gồm 01 tòa nhà hỗn hợp với 02 tháp cao 25 tầng, 29.600m<sup>2</sup> diện tích sàn căn hộ, 23.000 m<sup>2</sup> diện tích sàn thương mại dịch vụ, văn phòng, 04 tầng hầm

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

800.000.000.000 đồng

**Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:**

- Hoàn thành chủ trương lập và phê duyệt quy hoạch 1/500: tháng 09/2024
- Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: tháng 12/2024
- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 08/2025
- Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 04/2027

## 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 2022, các công ty con, công ty liên kết của Long Giang Land bao gồm:

- 1 công ty con và 1 công ty liên kết sở hữu dự án đầu tư BĐS là Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô; Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long với tỷ lệ sở hữu lần lượt là 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

#### Tổng quát tình hình tài chính hợp nhất:

(Đơn vị: triệu đồng)

	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
<b>KẾT QUẢ KINH DOANH</b>					
Doanh thu thuần	251,093	102,793	291,977	235,549	383,322
Lợi nhuận gộp	16,181	37,205	41,472	20,026	34,125
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	12,174	11,453	9,626	5,798	50,521
Lợi nhuận sau thuế	8,765	15,799	7,968	3,872	7,470
<b>Tỷ suất lợi nhuận</b>					
Tỷ lệ lãi gộp	6.4%	36.2%	14.2%	8.5%	13.74%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	4.8%	11.1%	3.3%	2.5%	2.03%
<b>CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>					
Tài sản ngắn hạn	194,736	209,209	169,738	276,638	264,095
Tổng tài sản	489,694	856,115	937,598	758,578	616,679
Nợ phải trả	350,594	486,677	586,785	45,409	413,441
Nợ ngắn hạn	235,455	354,941	339,602	388,018	341,308
Vốn chủ sở hữu	139,100	369,438	350,813	304,488	203,238

Đầu năm 2022, Rivera Invest 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 2022 của công ty đạt 383,3 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ (theo BCTC hợp nhất) đạt 3,8 tỷ đồng.

Trong năm 2022, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng một phần bởi các tác động tiêu cực của nền kinh tế nên Ban Giám đốc đã quyết định điều chỉnh lại cơ cấu danh mục đầu tư của công ty, nhằm tạo nguồn thu và nguồn vốn để tiếp tục đầu tư vào các mặt bằng bất động sản có tiềm năng hơn, cụ thể: Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần mà công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội. Đến ngày 31/12/2022, Rivera Invest chỉ còn sở hữu 20.600 m2 sàn thương mại văn phòng tại 02 tòa nhà Xuân Thủy Tower (số 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội) và Rivera Park Sài Gòn (số 7/28 đường Thành Thái, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh).

Dự kiến năm 2023, công ty sẽ đẩy mạnh hoạt động tiếp thị - kinh doanh, phần đầu lấp đầy đến 95% diện tích thương mại tòa nhà Xuân Thủy Tower, 100% diện tích thương mại – văn phòng tòa nhà Rivera Park Sài Gòn. Rivera Invest cũng sẽ là đối tác hợp tác đầu tư và khai thác diện tích bất động sản thương mại và du lịch tại các dự án mang thương hiệu Rivera mà Long Giang Land sẽ triển khai.

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

#### Tổng quát tình hình tài chính hợp nhất

(Đơn vị: triệu đồng)

	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
<b>KẾT QUẢ KINH DOANH</b>					
Doanh thu thuần	32,087	27,336	48,180	78,378	104,545
Lợi nhuận gộp	12,720	687	1,214	2,148	1,236
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	9,835	683	1,667	1,928	1,168
Lợi nhuận sau thuế	7,985	366	1,433	1,436	786
<b>Tỷ suất lợi nhuận</b>					
Tỷ lệ lãi gộp	39.64%	2.51%	2.52%	2.74%	1.18%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	30.65%	2.50%	3.46%	2.46%	1.12%
<b>CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>					
Tài sản ngắn hạn	39,915	35,925	48,989	52,569	57,903
Tổng tài sản	40,026	36,024	51,075	54,735	59,968
Nợ phải trả	1,203	14,471	28,307	30,532	36,505
Nợ ngắn hạn	1,204	14,471	28,307	30,532	36,505
Vốn chủ sở hữu	27,985	21,553	22,767	24,203	23,463

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



Năm 2022, doanh thu của Rivera Homes đạt 105 tỷ đồng (trong đó doanh thu bán hàng hóa 76 tỷ, doanh thu cung cấp dịch vụ 29 tỷ), lợi nhuận sau thuế đạt 0,8 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 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 Xây dựng Hạ Long
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô

Là các công ty sở hữu dự án, trong năm 2022 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: đồng)

Chi tiêu	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021
Tổng tài sản	1,671,603,281,505	1,667,336,964,242	1,696,383,701,267	1,634,531,352,449
Vốn chủ sở hữu	705,370,950,116	714,014,445,385	745,161,220,647	658,175,484,073
Doanh thu thuần	109,816,251,266	132,308,610,661	124,819,074,716	207,614,278,633
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>47,831,666,090</b>	<b>30,669,040,502</b>	<b>40,917,003,794</b>	<b>31,827,183,076</b>
Lợi nhuận trước thuế	20,205,468,923	18,004,005,269	12,880,184,888	19,141,439,011
Lợi nhuận sau thuế	12,015,451,597	8,643,495,269	4,599,153,338	7,029,332,183
Lợi nhuận sau thuế CĐ công ty mẹ			1,264,409,699	5,431,827,061
Tỷ lệ trả cổ tức				

Tính đến 31/12/2022, tổng tài sản theo BCTC hợp nhất và BCTC công ty mẹ năm 2022 đều giảm so với cùng kỳ năm 2020. Cụ thể:

- Tổng tài sản công ty mẹ giảm 4.3 tỷ đồng, tương đương 0.25%. Tổng tài sản hợp nhất giảm 62 tỷ đồng, tương đương 4%.
- Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh của công ty mẹ tăng nhẹ 22.5 tỷ đồng và đạt hơn 132 tỷ đồng. Doanh thu thuần hợp nhất đạt gần 208 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ giảm so với năm 2021 và đạt gần 9 tỷ đồng. Tuy nhiên lợi nhuận sau thuế hợp nhất đã có sự cải thiện, tăng gấp rưỡi so với năm 2021 và đạt 7 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 2022 hoàn thành chậm so với kế hoạch, do đó Công ty chưa có nguồn doanh thu từ việc bán các căn hộ mới.
- Doanh thu tăng so với năm 2021 chủ yếu đến từ việc Công ty đã chủ động cơ cấu lại danh mục đầu tư, chuyển nhượng một số khoản đầu tư tại các công ty con, công ty liên kết.

##### 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 hoạt động tài chính.

##### Về chỉ tiêu vốn điều lệ:

- Năm 2022, 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 31/12/2022

(Đơn vị: đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		
	31/12/2021	31/12/2022	Tăng giảm
<b>Nợ phải trả</b>	<b>966,232,331,389</b>	<b>953,322,518,857</b>	<b>-1%</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>911,730,611,069</b>	<b>950,956,629,066</b>	<b>4%</b>
Vay và nợ ngắn hạn	254,805,426,994	177,271,487,566	-30%
Phải trả người bán	101,752,536,658	104,723,053,337	3%
Người mua trả tiền trước	37,692,535,910	363,700,279,176	865%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	76,967,444,943	68,744,500,126	-11%
Phải trả người lao động	1,986,055,026	1,316,568,703	-34%
Chi phí phải trả	12,853,725,503	584,714,827	-95%
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	406,837,618,787	216,104,176,898	-47%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18,835,267,248	18,511,848,433	-2%
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>54,501,720,320</b>	<b>2,365,889,791</b>	<b>-96%</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>705,370,950,116</b>	<b>714,014,445,385</b>	<b>1%</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>1,671,603,281,505</b>	<b>1,667,336,964,242</b>	<b>0%</b>

### • Cơ cấu nguồn vốn hợp nhất tại ngày 31/12/2022

(Đơn vị: đồng)

Chỉ tiêu	Hợp nhất		
	31/12/2021	31/12/2020	Tăng giảm
<b>Nợ phải trả</b>	<b>951,222,480,620</b>	<b>976,355,868,376</b>	<b>3%</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>895,889,711,808</b>	<b>973,400,115,093</b>	<b>9%</b>
Vay và nợ ngắn hạn	227,065,218,032	176,017,672,565	-22%
Phải trả người bán	114,692,080,796	104,723,053,337	-9%
Người mua trả tiền trước	37,692,535,910	363,700,279,176	865%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	77,805,260,644	68,944,515,730	-11%
Phải trả người lao động	2,361,729,567	1,380,188,703	-42%
Chi phí phải trả	12,853,725,503	584,714,827	-95%
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	372,898,962,183	216,892,971,321	-42%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19,274,226,541	18,830,994,206	-2%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	31,245,972,632	22,325,725,228	-29%
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>55,332,768,812</b>	<b>2,955,753,283</b>	<b>-95%</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>745,161,220,647</b>	<b>658,175,484,073</b>	<b>-12%</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>1,696,383,701,267</b>	<b>1,634,531,352,449</b>	<b>-4%</b>

So với năm 2021, tổng nguồn vốn công ty mẹ và hợp nhất giảm lần lượt 0.25% và 4%, tương đương lần lượt hơn 4.3 tỷ đồng và gần 62 tỷ đồng. Cụ thể do các nguyên nhân:

- **BCTC công ty mẹ:** Nợ phải trả dài hạn giảm hơn 52 tỷ tương đương mức giảm 96%; tuy nhiên Nợ phải trả ngắn hạn tăng hơn 39 tỷ tương đương mức tăng 4%. Tổng nợ phải trả do đó giảm gần 13 tỷ tương đương mức giảm 1% so với Tổng nợ phải trả năm 2021.

Vốn chủ sở hữu tăng gần 9 tỷ đồng tương ứng 1%. Do đó đến cuối năm, tổng cộng nguồn vốn giảm hơn 4 tỷ, gần như không thay đổi.

- **BCTC hợp nhất:** Nợ phải trả dài hạn cũng giảm hơn 52 tỷ tương đương mức giảm 95%; Nợ phải trả ngắn hạn tăng gần 78 tỷ tương ứng mức tăng 9%. Tổng nợ phải trả tăng hơn 25 tỷ tương đương 3%.

Vốn chủ sở hữu giảm gần 87 tỷ đồng tương đương 12% so với vốn chủ sở hữu năm 2021.

Tổng kết đến cuối năm, tổng cộng nguồn vốn giảm gần 62 tỷ đồng, tương ứng mức giảm 4%.

### • Cơ cấu tài sản công ty mẹ tại ngày 31/12/2022

(Đơn vị: đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		
	31/12/2021	31/12/2022	Tăng giảm
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>901,575,471,367</b>	<b>1,129,457,150,213</b>	<b>25%</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	16,927,674,719	20,623,752,156	22%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	5,321,066,000	5,320,670,000	0%
Các khoản phải thu ngắn hạn	517,029,594,416	744,844,444,760	44%
Hàng tồn kho	356,115,509,514	351,579,898,893	-1%
Tài sản ngắn hạn khác	6,181,626,718	7,088,384,404	
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>770,027,810,138</b>	<b>537,879,814,029</b>	<b>-30%</b>
Phải thu dài hạn	22,075,590,250	22,123,590,250	0%
Tài sản cố định	4,003,391,714	3,302,686,422	-18%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	740,871,401,658	511,191,056,038	-31%
Tài sản dài hạn khác	3,077,426,516	1,262,481,319	-59%
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>1,671,603,281,505</b>	<b>1,667,336,964,242</b>	<b>0%</b>

### • Cơ cấu tài sản hợp nhất tại ngày 31/12/2022

(Đơn vị: đồng)

Chỉ tiêu	Hợp nhất		
	31/12/2021	31/12/2022	Tăng giảm
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>1,101,671,548,724</b>	<b>1,152,700,178,390</b>	<b>5%</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	19,180,922,127	21,497,759,344	12%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	5,321,066,000	5,320,670,000	0%
Các khoản phải thu ngắn hạn	713,344,340,492	767,213,465,749	8%
Hàng tồn kho	356,115,509,514	351,579,898,893	-1%
Tài sản ngắn hạn khác	7,709,710,591	7,088,384,404	-8%
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>594,712,152,543</b>	<b>481,831,174,059</b>	<b>-19%</b>
Phải thu dài hạn	22,117,590,250	22,165,590,250	0%
Tài sản cố định	12,768,891,726	4,253,886,442	-67%
Bất động sản đầu tư	0	0	n/a
Tài sản dở dang dài hạn	58,163,184,797	0	-100%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	413,242,473,881	405,285,637,079	-2%
Tài sản dài hạn khác	88,420,011,889	50,126,060,288	-43%
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>1,696,383,701,267</b>	<b>1,634,531,352,449</b>	<b>-4%</b>

### › Các khoản phải nộp theo quy định

(Đơn vị: đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Tăng giảm	Hợp nhất		Tăng giảm
	31/12/2021	31/12/2022		31/12/2021	31/12/2022	
Thuế GTGT hàng bán nội địa	6,011,156,491		- 6,011,156,491	6,166,655,925	159,826,850	- 6,006,829,075
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	53,023,361,252	51,426,123,866	- 1,597,237,386	53,199,051,566	51,450,915,262	- 1,748,136,304
Thuế thu nhập cá nhân	6,252,678,722	1,858,684,439	- 4,393,994,283	6,259,304,675	1,874,081,797	- 4,385,222,878
Thuế nhà đất						
Tiền thuê đất				500,000,000		- 500,000,000
Thuế bảo vệ môi trường	45,339,657	45,339,657		45,339,657	45,339,657	
Thuế môn bài						
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	11,634,908,821	15,414,352,164	3,779,443,343	11,634,908,821	15,414,352,164	3,779,443,343
<b>Cộng</b>	<b>76,967,444,943</b>	<b>68,744,500,126</b>	<b>- 8,222,944,817</b>	<b>77,805,260,644</b>	<b>68,944,515,730</b>	<b>- 8,860,744,914</b>

### › Trích lập các quỹ theo luật định

(Đơn vị: đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022
Quỹ đầu tư phát triển	42,696,514,304	42,696,514,304	42,696,514,304	42,696,514,304

### › Tổng dư nợ vay

(Đơn vị: đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022
<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>254,805,426,994</b>	<b>177,271,487,566</b>	<b>227,065,218,032</b>	<b>176,017,672,565</b>
Vay ngắn hạn ngân hàng	117,264,941,765	64,201,250,605	117,506,126,765	64,442,435,605
<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>26,202,941,483</b>	<b>637,479,159</b>	<b>26,564,718,983</b>	<b>758,071,659</b>
Vay dài hạn ngân hàng	177,744,444	637,479,159	539,521,944	758,071,659

### › Các chỉ tiêu tài chính

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Tăng giảm	Hợp nhất		Tăng giảm
	31/12/2021	31/12/2022		31/12/2021	31/12/2022	
<b>1. Chỉ tiêu về hệ số khả năng thanh toán</b>						
Hệ số thanh toán ngắn hạn	0.99	1.19	0.20	1.23	1.18	-0.05
Hệ số thanh toán nhanh	0.60	0.82	0.22	0.83	0.82	-0.01
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>						
Hệ số nợ/Tổng nguồn vốn	0.58	0.57	-0.01	0.56	0.60	0.04
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	1.37	1.34	-0.03	1.28	1.48	0.21
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>						
Vòng quay hàng tồn kho	0.30	0.37	0.07	0.34	0.59	0.24
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	6.21%	7.93%	1.71%	0.07	0.12	5.34%
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>						
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	10.94%	6.53%	-4.41%	3.68%	3.39%	-0.30%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	1.67%	1.22%		0.62%	1.00%	0.39%
Hệ số lợi nhuận cổ đông công ty mẹ/Vốn chủ sở hữu				0.07%	0.33%	0.25%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	0.68%	0.52%	-0.16%	0.26%	0.42%	0.16%
Hệ số lợi nhuận trên doanh thu (ROS)	5.18%	3.63%	-1.55%	1.88%	2.22%	0.34%
Thu nhập trên cổ phần (EPS - Đ/CP)				12	105.00	93

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

(Theo danh sách cổ đông chốt ngày ngày 29/03/2023)

### › 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	51.183.800 cổ phiếu
• Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	313.300 cổ phiếu

### › Cơ cấu cổ đông

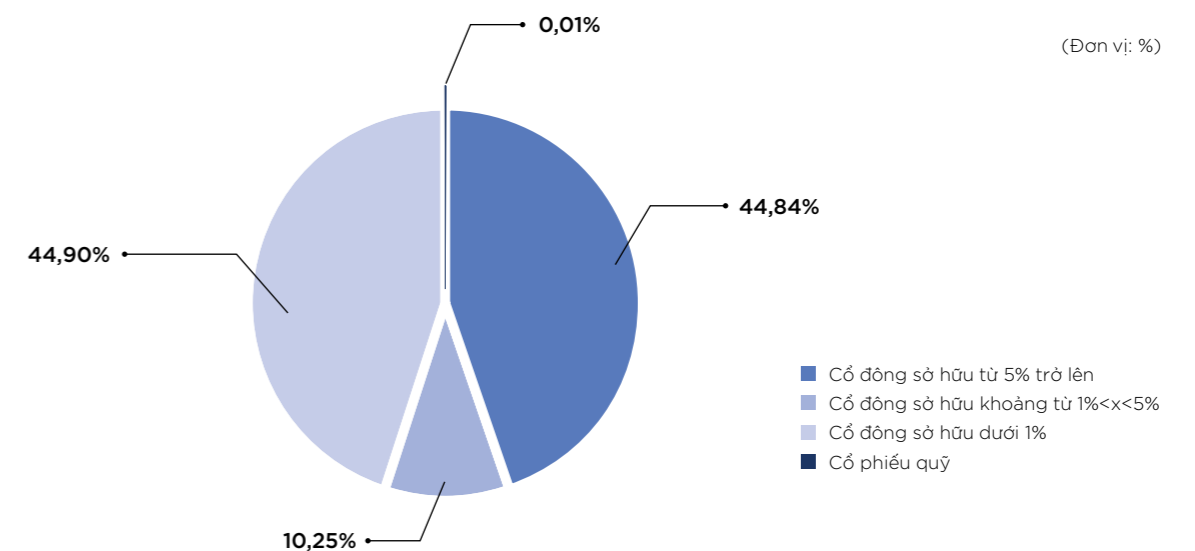
#### • Tỷ lệ sở hữu vốn cổ phần

Cơ cấu cổ đông	Cổ đông trong nước			Cổ đông nước ngoài			Tổng số cổ phiếu	Tỷ lệ / VĐL (%)
	Số lượng CĐ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ/ VĐL	Số lượng CĐ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ/ VĐL (%)		
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%	6	5,280,244	10.25	-	-	-	5,280,244	10.25
Cổ đông sở hữu dưới 1%	3,307	22,232,094	43.17	29	889,809	1.73	23,121,904	44.9
Cổ phiếu quỹ	1	2,900	0.01	-	-	-	2,900	0.01
<b>TỔNG</b>	<b>3,316</b>	<b>50,610,191</b>	<b>98.27</b>	<b>28</b>	<b>889,809</b>	<b>1.73</b>	<b>51,500,000</b>	<b>100</b>

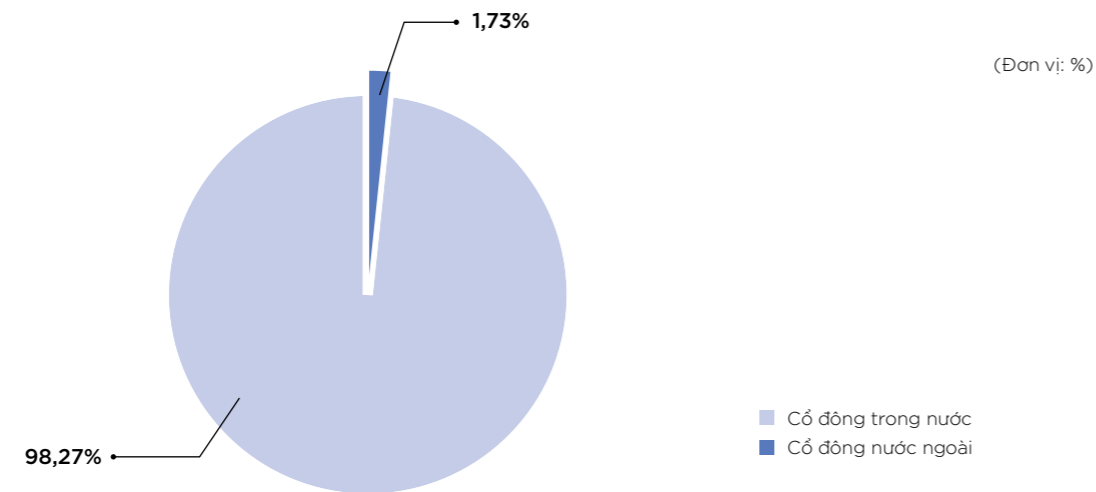
#### • Cơ cấu cổ đông phân theo cá nhân/tổ chức

Cơ cấu cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Tỷ lệ % sở hữu
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>1</b>	<b>2,900</b>	<b>0.01</b>
<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>3,315</b>	<b>50,607,291</b>	<b>98.26</b>
• Tổ chức	19	12,477,851	24.23
• Cá nhân	3,297	38,129,440	74.03
<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>28</b>	<b>889,809</b>	<b>1.73</b>
• Tổ chức	8	415,038	0.81
• Cá nhân	20	474,771	0.92
<b>TỔNG</b>	<b>3,344</b>	<b>51,500,000</b>	<b>100</b>

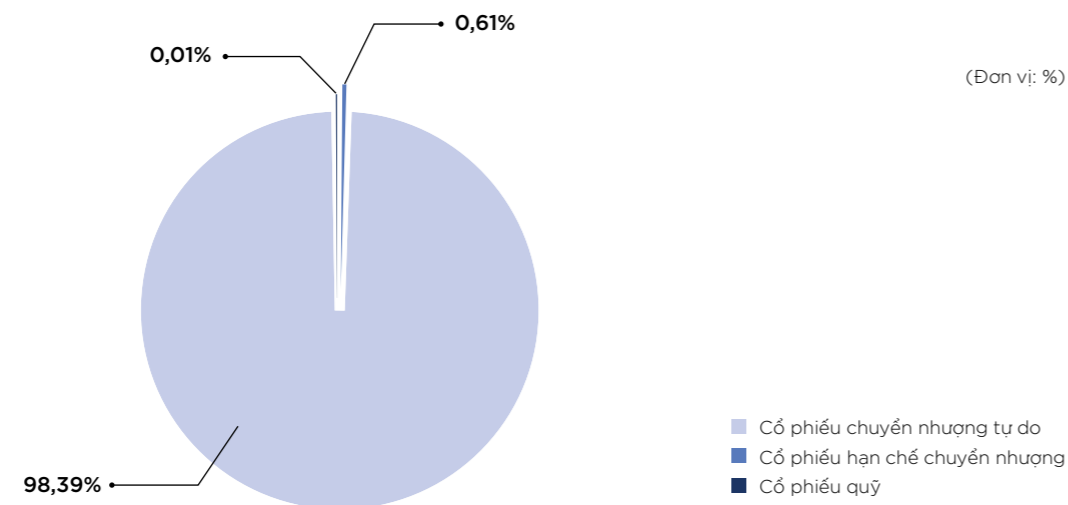
#### • Cơ cấu sở hữu theo tỷ lệ nắm giữ



### • Cơ cấu sở hữu trong nước, nước ngoài



### • Cơ cấu cổ phiếu phân theo điều kiện chuyển nhượng



### • Danh sách cổ đông lớn

Tên cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL (%)	Ghi chú
Lê Hà Giang	10.685.369	20,75	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang (LGG)	12.409.583	24,09	
<b>TỔNG</b>	<b>23,094,952</b>	<b>44,84%</b>	

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

Căn cứ Nghị quyết số 01/2022/NQ – ĐHĐCĐ TN ngày 15/04/2022 của Công ty, Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án chia cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.

Trong năm 2022, Công ty đã lập phương án phát hành cổ phiếu để chi cổ tức năm 2021. Tuy nhiên, phương án này của Long Giang Land chưa được Ủy ban chứng khoán nhà nước chấp thuận. Dự kiến, Công ty sẽ triển khai phương án này khi xác định được Công ty đáp ứng đủ điều kiện theo quy định pháp luật.

Nửa cuối năm 2022 thị trường chứng khoán trong nước bị ảnh hưởng/biến động theo chiều hướng tiêu cực do nhiều yếu tố tác động. Vì thị trường giảm điểm sâu, giá cổ phiếu của đã số các doanh nghiệp giảm và trong đó có cổ phiếu của LGL, việc này đã khiến cổ phiếu của LGL bị giảm sự hấp dẫn với nhà đầu tư. Do khả năng thành công của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu trong năm 2022 là rất thấp nên Công ty chưa triển khai phương án tăng vốn theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.

### › Giao dịch cổ phiếu quỹ

Số lượng cổ phiếu quỹ đến 31/12/2022: **2.900 cổ phiếu**

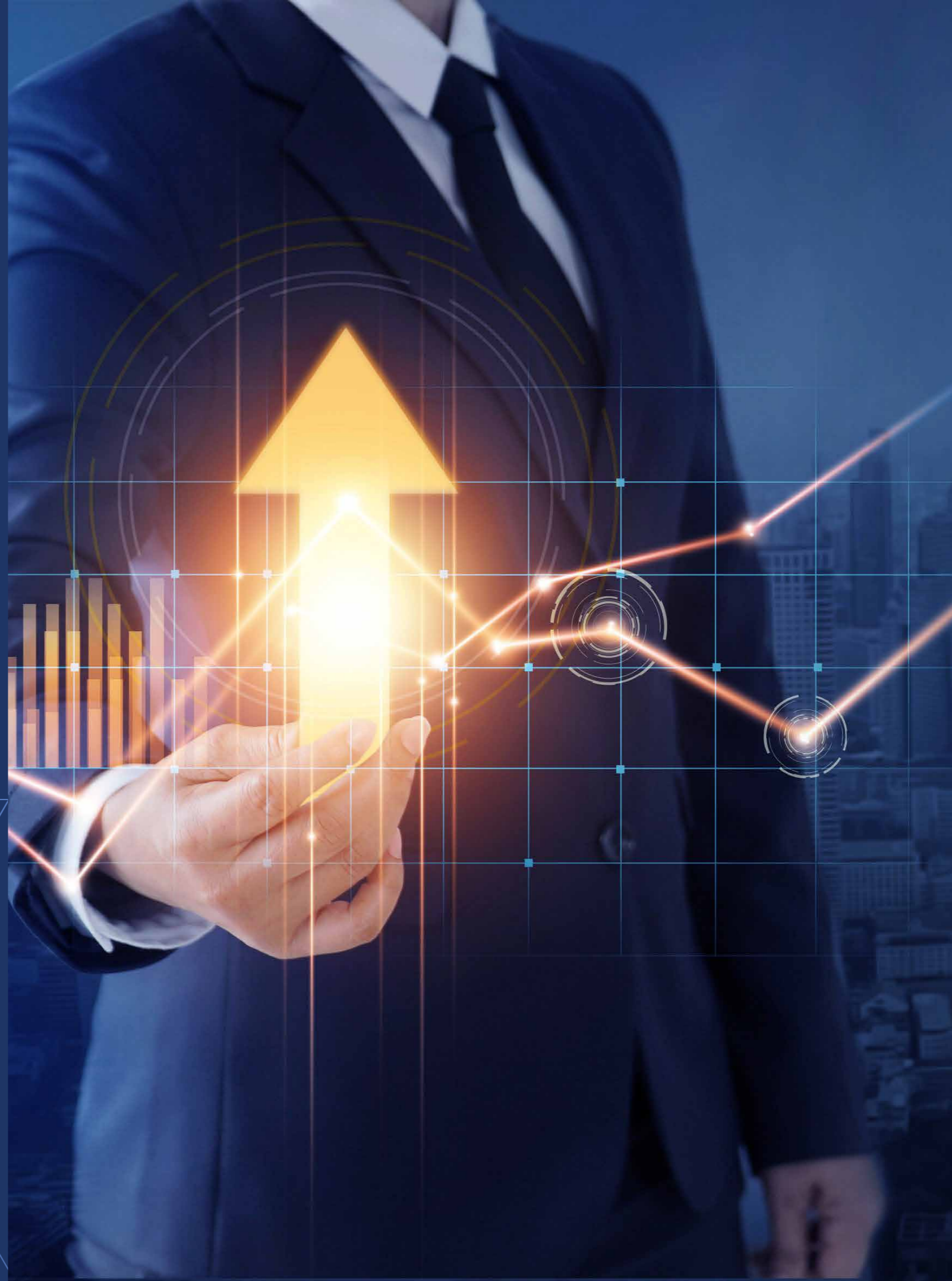
Trong năm 2022 không có giao dịch cổ phiếu quỹ.



CHƯƠNG  
03

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	92
Tình hình tài chính	98
Báo cáo công tác phát triển dự án	96
Báo cáo công tác quản lý dự án	100
Báo cáo công tác kinh doanh	101
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	102
Hoạt động của Công ty con – Công ty liên kết	104
Đóng góp đối với cộng đồng	106
Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023	108



# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

## › Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2018 – 2022

(Đơn vị: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
Doanh thu thuần	1.173	1.284	171	125	208
LN trước thuế	150	78	19	13	19
LNST	114	69	4	4.6	7

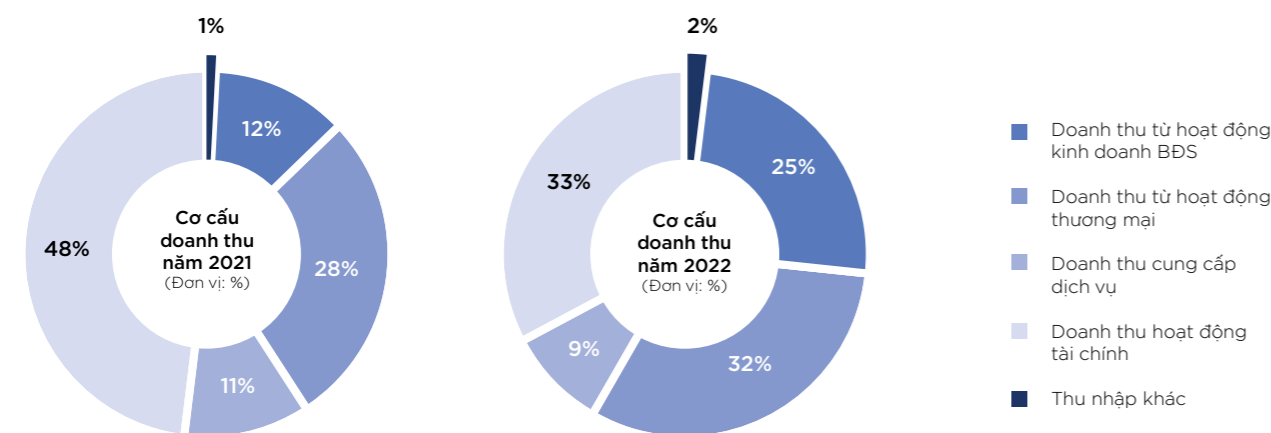
Ghi chú: Số liệu năm 2022 theo BCTC hợp nhất ngày 31/03/2023

Trong 2 năm 2018 - 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.

Năm 2022, nhờ việc đánh giá và dự đoán chính xác tình hình kinh tế, tình hình thị trường bất động sản và từ đó chủ động cơ cấu lại danh mục đầu tư, các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận cũng như lợi nhuận của Công ty đã tăng trưởng đáng kể, cho thấy sự phục hồi làm tiền đề cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

## › Cơ cấu doanh thu năm 2021 và 2022 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 cơ cấu lại danh mục đầu tư tài chính cũng như mở rộng các lĩnh vực SXKD để cải thiện doanh thu và lợi nhuận.

Trong năm 2022, doanh thu từ hoạt động thương mại chiếm hơn 30% tổng doanh thu và thu nhập khác. Bên cạnh đó, công ty đã chủ động tiến hành 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 33% tổng doanh thu và thu nhập khác. Doanh thu cung cấp dịch vụ được giữ ổn định so với năm 2021. Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản tăng gần gấp 3 lần so với năm 2021, chủ yếu đến từ việc ghi nhận doanh thu chuyển nhượng các bất động sản đầu tư.

## › Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2022 so với kế hoạch

(Đơn vị: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	% hoàn thành kế hoạch năm
Doanh thu	650	317	49%
LN trước thuế	70	78	10%
LNST	820	515	63%

Ghi chú: Số liệu năm 2022 theo BCTC hợp nhất ngày 31/03/2023

Trong năm 2022, tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, doanh thu tài chính và thu nhập khác của Công ty đạt 317 tỷ đồng, hoàn thành 49% kế hoạch SXKD đề ra. Lợi nhuận sau thuế tương ứng đạt 7 tỷ đồng và hoàn thành 10% kế hoạch năm.

Công ty cũng chưa hoàn thành việc tăng vốn điều lệ lên 820 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 2022 hoàn thành chậm so với kế hoạch, do đó Công ty chưa có nguồn doanh thu từ việc bán các căn hộ mới.
- Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác: Công ty chưa hoàn tất việc đánh giá và cơ cấu lại toàn bộ danh mục đầu tư, do đó doanh thu tài chính và thu nhập khác chưa đạt mục tiêu so với kế hoạch.

### 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 2022, công ty chưa hoàn thành chia cổ tức bằng cổ phiếu do chưa được Ủy ban chứng khoán chấp thuận.
- Năm 2022, công ty chưa triển khai phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ do điều kiện thị trường chưa phù hợp.

## › 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:

Tăng vốn điều lệ thông qua việc chi trả cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu: Trong năm 2022, Công ty đã lập phương án phát hành cổ phiếu để chi cổ tức năm 2021. Tuy nhiên, phương án này của Long Giang Land chưa được Ủy ban chứng khoán nhà nước chấp thuận. Dự kiến, Công ty sẽ triển khai phương án này khi xác định được Công ty đáp ứng đủ điều kiện theo quy định pháp luật.

Tăng vốn điều lệ thông qua việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: Nửa cuối năm 2022 thị trường chứng khoán trong nước bị ảnh hưởng/biến động theo chiều hướng tiêu cực do nhiều yếu tố tác động. Vì thị trường giảm điểm sâu, giá cổ phiếu của đã số các doanh nghiệp giảm và trong đó có cổ phiếu của LGL, việc này đã khiến cổ phiếu của LGL bị giảm sự hấp dẫn với nhà đầu tư. Do khả năng thành công của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu trong năm 2022 là rất thấp nên Công ty chưa triển khai phương án tăng vốn theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2022

## › Tình hình tài sản (theo BCTC hợp nhất)

### • Tổng quan tình hình tài sản năm 2022 so với năm 2021

STT	Chi tiêu	Năm 2022		Năm 2021		Tăng/ giảm 2022/2021	
		Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Giá trị (tỷ đồng)	%
<b>A</b>	<b>Tổng tài sản</b>	<b>1635</b>	<b>100%</b>	<b>1696</b>	<b>100%</b>	<b>-61</b>	<b>-4%</b>
I	Tài sản ngắn hạn	1153	71%	1101	65%	52	5%
II	Tài sản dài hạn	482	29%	595	35%	-113	-19%
<b>B</b>	<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>1635</b>	<b>100%</b>	<b>1696</b>	<b>100%</b>	<b>-61</b>	<b>-4%</b>
I	Nợ phải trả	976	60%	951	56%	25	3%
1	Nợ ngắn hạn	973	59,82%	896	53%	77	9%
2	Nợ dài hạn	3	0,18%	55	3%	-52	-95%
II	Nguồn vốn chủ sở hữu	658	40%	745	44%	-87	-12%

Ghi chú: Số liệu theo BCTC hợp nhất ngày 31/03/2023

Tổng tài sản của công ty tính đến 31/12/2022 đạt 1.635 tỷ đồng, giảm 61 tỷ so với năm 2021 tương ứng mức giảm khoảng 4%. Trong đó:

- Tài sản ngắn hạn tăng 52 tỷ tương ứng mức tăng 5%, tỷ trọng trong tổng tài sản tăng từ 65% lên 71%, nguyên nhân chủ yếu đến từ việc tăng các khoản phải thu ngắn hạn.

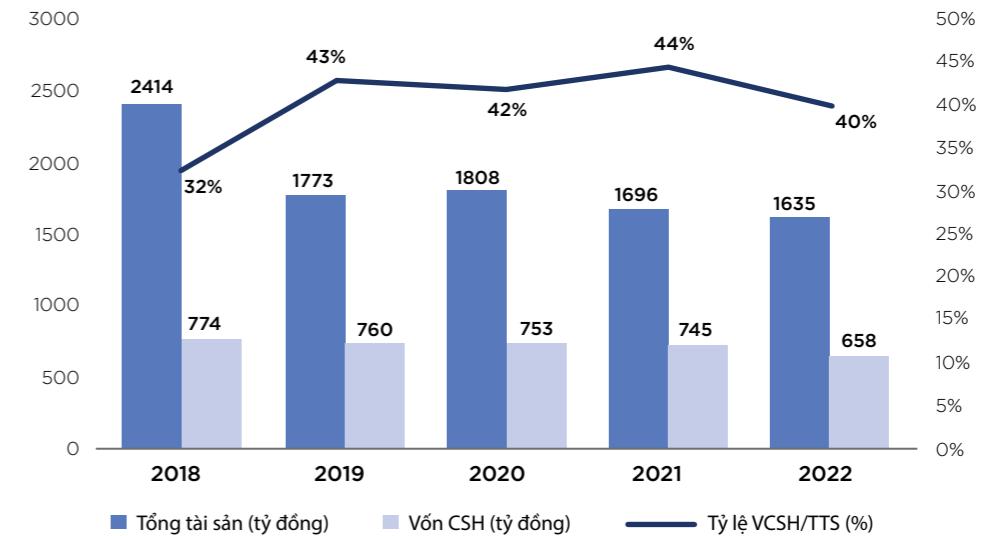
Tài sản dài hạn giảm 19% tương ứng 113 tỷ, cũng là nguyên nhân chính khiến tổng tài sản biến động so với năm 2021. Tài sản dài hạn chiếm 29% tổng tài sản so với mức 35% của năm 2021. Nguyên nhân do thoái phần vốn góp tại Công ty con (Công ty Cổ phần Minh Phát) nên phần tài sản của công ty con không còn hợp nhất trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022. Nguồn vốn chủ sở hữu giảm 87 tỷ, chủ yếu do việc ghi nhận giảm lợi ích của cổ đông không kiểm soát khi thoái vốn tại công ty con.

Nợ phải trả tăng 25 tỷ do các nguyên nhân:

- Công ty ghi nhận khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn tăng mạnh, tuy nhiên các khoản mục thuế và các khoản nộp nhà nước, chi phí phải trả ngắn hạn, doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn, vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn cùng các khoản phải trả ngắn hạn khác cũng giảm mạnh tương ứng. Do đó cuối kỳ nợ ngắn hạn tăng 77 tỷ đồng tỷ đồng.

- Trong kỳ, công ty đã thanh toán các khoản phải trả nhà thầu, nhà cung cấp và cơ bản tất toán các khoản nợ vay dài hạn. Do đó cuối kỳ nợ dài hạn giảm hơn 52 tỷ đồng.

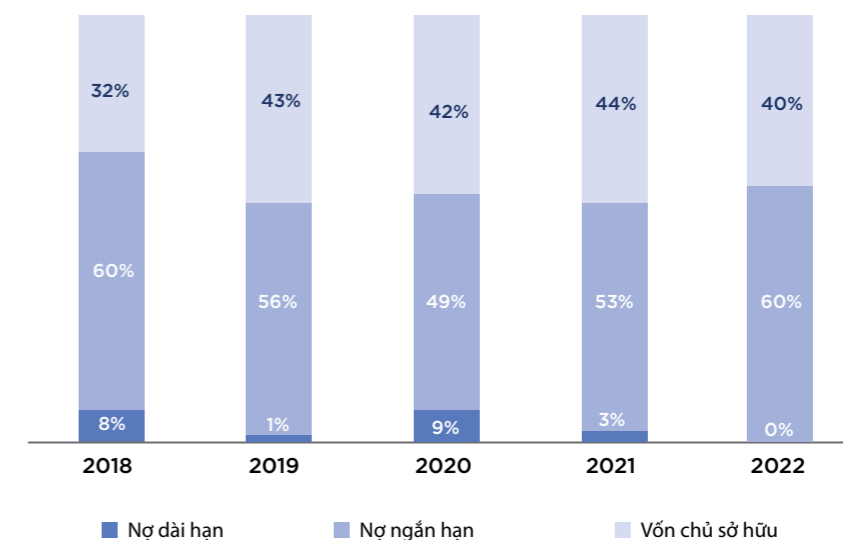
### • Tổng hợp tài sản và vốn chủ sở hữu giai đoạn 2018 - 2022 (theo BCTC hợp nhất)



Ghi chú: Số liệu năm 2022 theo BCTC hợp nhất ngày 31/03/2023

Sau khi hoàn thành bàn giao dự án Rivera Park Hà Nội năm 2019, trong 3 năm 2020 – 2022, tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của Công ty được giữ ở mức ổn định, không có sự biến động đột biến.

### • Tổng hợp cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2018 - 2022 (theo BCTC hợp nhất)



Cơ cấu nguồn vốn từ năm 2019 – 2022 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.



## TÌNH HÌNH CÔNG NỢ VÀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

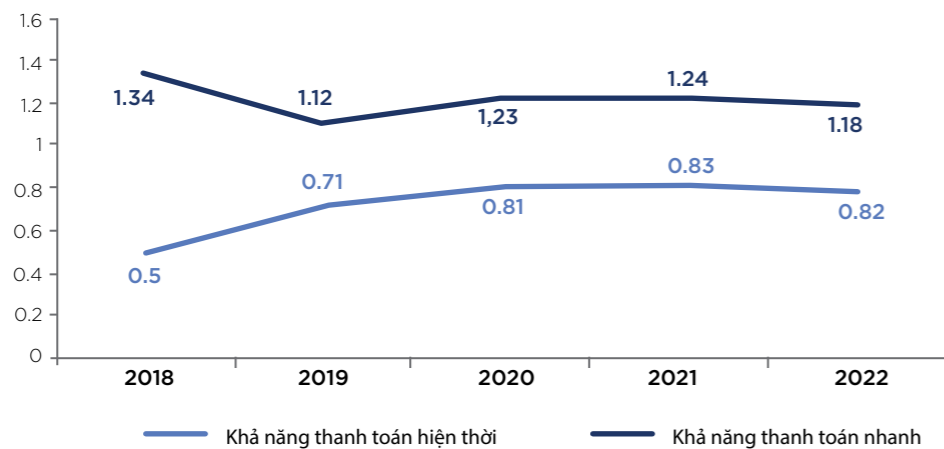
### › Tình hình công nợ theo BCTC hợp nhất

Chỉ số	Năm 2021	Năm 2022
Nợ phải trả/ Tổng tài sản	56%	60%
Nợ phải trả/ Nguồn vốn chủ sở hữu	127%	148%
Vay ngắn hạn và dài hạn/ Tổng tài sản	15%	11%
Vay ngắn hạn và dài hạn/ Nguồn vốn chủ sở hữu	34%	27%

Ghi chú: Số liệu năm 2022 theo BCTC hợp nhất ngày 31/03/2023

- Hệ số Nợ phải trả/Tổng tài sản và Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu có tỷ lệ lần lượt là 60% và 148% - tương ứng mức tăng 4% và 21% so với năm 2021. Nguyên nhân chủ yếu do Nguồn vốn chủ sở hữu giảm 87 tỷ đồng trong khi Nợ phải trả tăng 25 tỷ đồng, khiến cho tỷ lệ Nợ phải trả/Tổng tài sản và Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu cũng thay đổi tăng tương ứng.
- Tỷ lệ Vay ngắn hạn và dài hạn/Tổng tài sản là 11% so với mức 15% của năm 2019 – giảm 4% và thấp hơn mức chung của các doanh nghiệp cùng ngành, chủ yếu đến từ việc Công ty đã tắt toán các khoản vay dài hạn, các khoản vay và thuê tài chính ngắn hạn cũng đã giảm mạnh.
- Bên cạnh đó, tỷ lệ Vay ngắn hạn và dài hạn/Vốn chủ sở hữu giảm từ mức 34% năm 2019 xuống còn 27%, cho thấy công ty đã có cơ cấu tài chính an toàn và hợp lý hơn trong giai đoạn khó khăn sau dịch bệnh và khủng hoảng kinh tế.

### › Khả năng thanh toán theo BCTC hợp nhất



Ghi chú: Số liệu năm 2022 theo BCTC hợp nhất ngày 31/03/2023

Nhìn chung, các chỉ số thể hiện khả năng thanh toán của Long Giang Land trong 3 năm 2020 – 2022 không thay đổi nhiều.

Năm 2022, khả năng thanh toán hiện thời và khả năng thanh toán nhanh đều giảm nhẹ, tuy nhiên vẫn được giữ ở ngưỡng tương đối cao so với tiêu chuẩn chung và các doanh nghiệp cùng ngành. Cho thấy tình hình tài chính của Công ty vẫn đang trong trạng thái an toàn.

### › Khả năng sinh lời theo BCTC hợp nhất

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
Biên lợi nhuận ròng	9,75%	5,35%	2,36%	3,68%	3,39%
ROA	4,92%	3,28%	0,23%	0,26%	0,42%
ROE - Hợp nhất	17,54%	8,96%	0,53%	0,62%	1,00%

Ghi chú: Số liệu năm 2022 theo BCTC hợp nhất ngày 31/03/2023

Nhìn chung, so với năm 2021, các chỉ tiêu thể hiện khả năng sinh lời của Công ty đã có sự thay đổi tích cực dù chưa lớn. Các chỉ tiêu biên ROA và ROE đều có sự cải thiện nhẹ.

Biên lợi nhuận ròng tăng hơn đạt 3,39%, giảm nhẹ so với mức 3,68% của năm 2021.

Hệ số lợi nhuận trên tổng tài sản tăng 1.5 lần và đạt mức 0,42%.

Hệ số lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu hợp nhất cũng tăng 1.5 lần và đạt mức 1%.

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 2023, với kế hoạch khởi công các dự án mới mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận lớn cũng như việc thu hồi các khoản công nợ tồn đọng, ghi nhận doanh thu từ việc cơ cấu lại danh mục đầu tư, 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 2022, mặc dù chịu ảnh hưởng lớn từ sự quy thoái của nền kinh tế, sự khó khăn trong việc tiếp cận dòng vốn đầu tư bất động sản cũng như các vướng mắc về pháp luật liên quan đến các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án bất động sản, 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 2023 và các năm tới đây.

Trong năm 2022, 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 m<sup>2</sup> 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 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 Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án để đủ điều kiện khởi công vào đầu Quý IV năm nay.

- **DỰ ÁN RIVERA PARK MŨI NÉ** – dự án do Công ty hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Minh Phát: 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, đang thực hiện việc 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 KIM BÔI:** Trong năm 2022, Công ty đã thực hiện các thủ tục tài trợ lập quy hoạch và ký hợp đồng với đơn vị tư vấn nước ngoài để triển khai lập ý tưởng quy hoạch để hoàn thiện đề xuất đầu tư dự án với quy mô khoảng 200 ha. Hiện nay, nhiệm vụ Quy hoạch phân khu của khu vực dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Đồ án Quy hoạch phân khu này đã được đơn vị tư vấn triển khai và hoàn thành cơ bản.

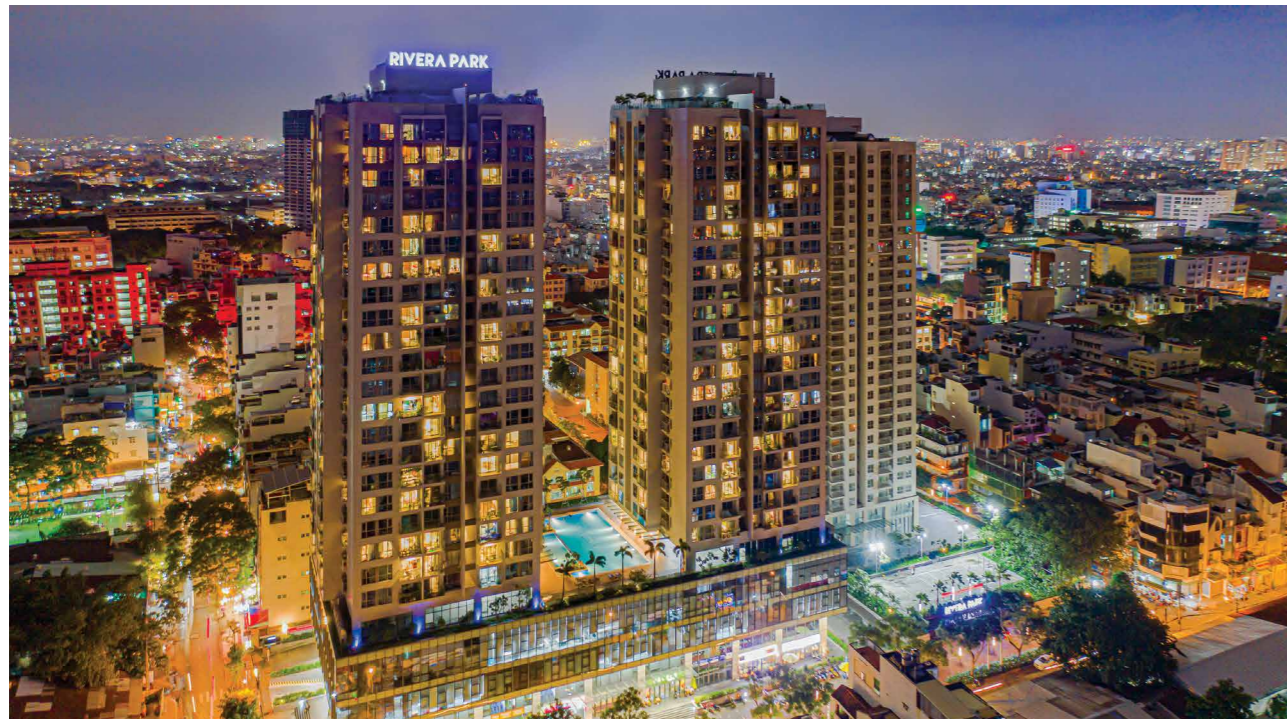
Ngoài ra, Công ty đang xúc tiến nghiên cứu và đề xuất tài trợ quy hoạch, đề xuất đầu tư dự án phát triển nhà ở tại một số địa phương như: Thành phố Tam Kỳ - Tỉnh Quảng Nam; Thành phố Trà Vinh – Tỉnh Trà Vinh,...

## BÁO CÁO CÔNG TÁC QUẢN LÝ DỰ ÁN

Trong năm 2022 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/xác nhận giá trị quyết toán phần xây lắp Lô C tại Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh. Hiện đang tiếp tục làm việc với Sở Tài chính để hoàn thành xác nhận giá trị thanh toán lô C. Đầu tháng 3/2023 vừa qua, Lãnh đạo UBND TP. Hồ Chí Minh đã tổ chức 1 buổi họp riêng để giải quyết các khó khăn vướng mắc và đã có văn bản kết luận chỉ đạo các Sở ngành của Thành phố Hồ Chí Minh đẩy nhanh tiến độ hoàn thành thủ tục thanh toán Lô C dự án Thành Thái.

Công ty đã hoàn thành việc ban hành 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 các công tác chuẩn bị để triển khai khởi công dự án Rivera Park Cần Thơ trong năm 2023.

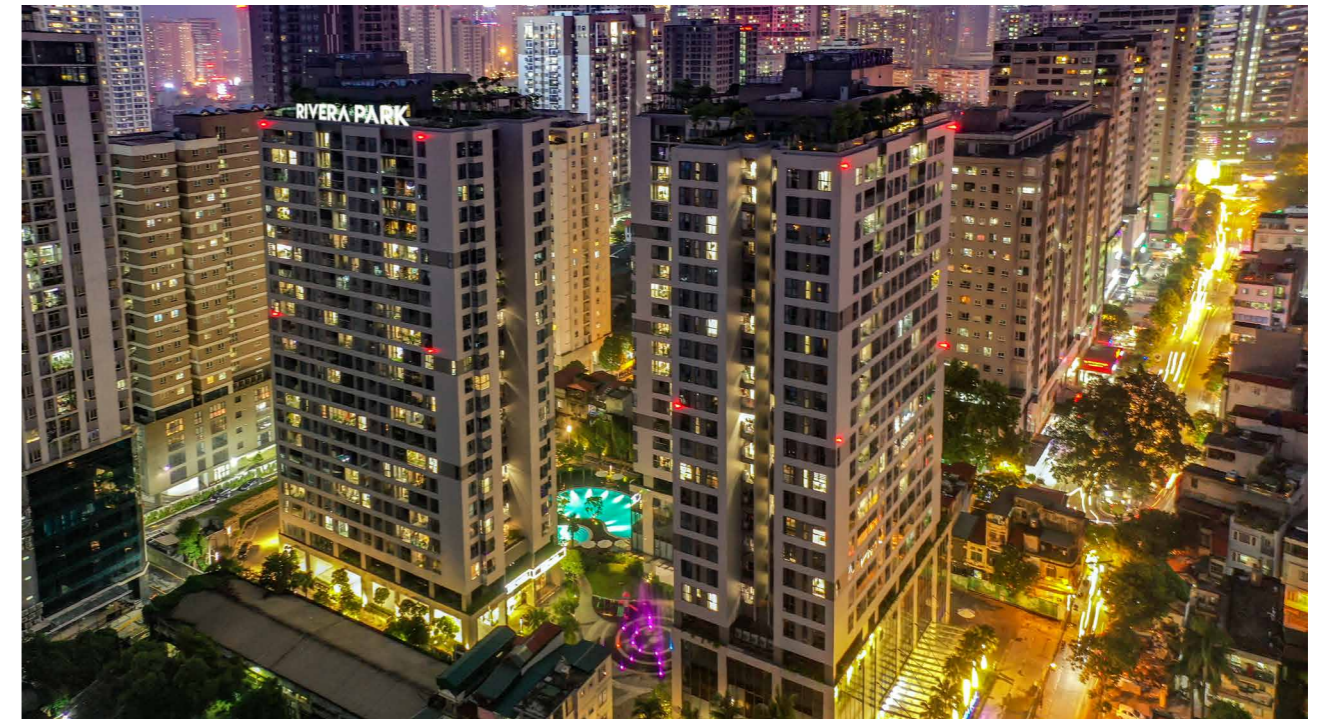


## BÁO CÁO CÔNG TÁC KINH DOANH

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 Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, công ty đã hoàn thành việc xây dựng kế hoạch kinh doanh của dự án Rivera Park Cần Thơ một cách bài bản với tính khả thi cao.

Công ty đã hoàn thành cấp 94% 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, dự kiến hoàn thành trong năm 2023.

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 2022, Công ty đã tiếp tục hoàn thiện hệ thống văn bản quản lý và Quy chế quản trị nội bộ của Công ty, các đơn vị bao gồm: Mô tả, quy trình, tiêu chuẩn, biểu mẫu, hướng dẫn.
- Ban Giám đốc công ty đã tiếp tục 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 tiếp tục được cải thiện trong năm vừa qua.

### *Tập trung nâng cấp chất lượng Nhân sự*

- Trong năm 2022, công ty 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 công ty.
- Công ty cũng đã duy trì các khóa đào tạo bên ngoài cho 100% cán bộ lãnh đạo và một số cán bộ quản lý của Công ty.
- Bên cạnh đó công ty cũng đã nỗ lực để có thể tuyển dụng bổ sung các cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý có năng lực, có kinh nghiệm và các cán bộ trẻ có năng lực để bổ sung nguồn lực cho công ty.

### *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 chế độ phúc lợi phù hợp cho người lao động trong giai đoạn khó khăn.
- Công ty đã duy trì 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.



## 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 m<sup>2</sup> tại số 1 phố Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội và dự kiến sẽ phát triển dự án Rivera Park Nghĩa Đô.
- Song song với việc triển khai các thủ tục pháp lý đầu tư, công ty đang duy trì hoạt động cho thuê mặt bằng, mang lại doanh thu và lợi nhuận ổn định. Doanh thu hàng năm của công ty khoảng 6 tỷ đồng, cổ tức hàng năm khoảng 10%.
- Dự kiến năm 2023, 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 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.
- Năm 2022, Long Giang Land đã chuyển nhượng đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Long Giang Land tại Công ty Cổ phần Minh Phát.
- *Tính đến ngày 31/12/2022, Long Giang Land không còn nắm giữ cổ phần của Công ty Cổ phần Minh Phát.*

#### › Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long

- Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long đang là chủ đầu tư dự án với quy mô gần 12.000m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường bao biển Lán Bè, phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long.
- Tháng 5/2022, Long Giang Land đã thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Long Giang Land tại Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long, nhưng đến 31/12/2022, Long Giang Land vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cổ phần Công ty cổ phần Xây dựng Hạ Long.
  - Tính đến 30/03/2023, Long Giang Land đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và không còn nắm giữ cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long.

#### › 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.
- Đầu năm 2022, Rivera Invest sở hữu 31.500 m<sup>2</sup> 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 2022 của công ty đạt 383,3 tỷ đồng và lợi nhuận hợp nhất đạt 3,8 tỷ đồng.
- Trong năm 2022, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng một phần bởi các tác động tiêu cực của nền kinh tế nên Ban Giám đốc đã quyết định điều chỉnh lại cơ cấu danh mục đầu tư của công ty, nhằm tạo nguồn thu và nguồn vốn để tiếp tục đầu tư vào các mặt bằng bất động sản có tiềm năng hơn, cụ thể: Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần mà công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội. Đến ngày 31/12/2022, Rivera Invest chỉ còn sở hữu 20.600 m<sup>2</sup> sàn thương mại văn phòng tại 02 tòa nhà Xuân Thủy Tower (số 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội) và Rivera Park Sài Gòn (số 7/28 đường Thành Thái, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh).

#### › 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 cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes được thành lập ngày 30/12/2017, hướng đến mục tiêu trở thành một doanh nghiệp quản lý bất động sản có uy tín hàng đầu Việt Nam.
- Công ty hiện đang là đơn vị quản lý trung tâm thương mại – văn phòng của 03 tòa nhà Rivera Park Hà Nội, Rivera Park Sài Gòn, Xuân Thủy Tower và khối căn hộ chung cư của tòa nhà Rivera Park Hà Nội. Rivera Homes sẽ là đơn vị quản lý các dự án Long Giang Land đã và đang triển khai.
- Năm 2022, doanh thu của Rivera Homes đạt 105 tỷ đồng (trong đó doanh thu bán hàng hóa 76 tỷ, doanh thu cung cấp dịch vụ 29 tỷ), lợi nhuận sau thuế đạt 0,8 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 tại thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

## ĐÓNG GÓP ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG

Công ty vừa trải qua những năm đầy khó khăn, một phần thu nhập của CBNV đã bị ảnh hưởng do tình khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, từ đó ảnh hưởng tới việc thu hút tìm kiếm nhân tài và đặc biệt ảnh hưởng tới việc giữ chân người lao động là một trong những thách thức lớn mà công ty phải đối mặt trong năm 2022.

Trong bối cảnh đó, Ban Giám đốc công ty đã có nhiều nỗ lực và đã đạt được 1 số kết quả trong công tác nhân sự và quản trị điều hành, cụ thể:

- Đã đảm bảo duy trì công ăn việc làm cho 100% CBNV công ty;
- Đã hoàn thiện nâng cấp hệ thống văn bản quản lý và phương thức quản lý điều hành phù hợp với tình hình thực tế;
- Đã tiếp tục nâng cao chất lượng nhân sự thông qua tổ chức thường xuyên các khóa đào tạo nội bộ định kỳ hàng tháng cho CBLĐ, CBQL và CBNV;
- Sau đại dịch, việc đảm bảo an toàn sức khỏe được đặt ra là một trong những yêu cầu hàng đầu của nhân viên. Công ty đã nỗ lực duy trì đầy đủ các chế độ phúc lợi cho CBNV phù hợp với giai đoạn khó khăn của công ty; tiếp tục hỗ trợ 50% chi phí mua Bảo hiểm sức khỏe cho CBNV.



# KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

## CÁC MỤC TIÊU CHÍNH CỦA KẾ HOẠCH SXKD CÔNG TY TRONG NĂM 2023

### Công tác Phát triển dự án

- Hoàn thành các thủ tục pháp lý để khởi công dự án Rivera Park Cần Thơ trong Quý IV /2023.
- 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/2023.
- Hoàn thành thủ tục để phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 dự án Kim Bôi - Hoà Bình trước Quý III/2023.
- Hoàn thành thủ tục để xuất và chấp thuận chủ trương đầu tư 02 dự án mới tại Miền Trung và Miền Nam.

### Công tác Quản lý dự án

- Tổ chức khởi công dự án Rivera Park Cần Thơ trong Quý IV/2023. 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 Rivera 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 Rivera 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 Rivera Park Sài Gòn vào Quý IV/2023.
- Triển khai kiểm soát công tác quản lý kinh doanh dự án Rivera 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 gần 300 tỷ giá trị công nợ tồn đọng Lô C dự án Thành Thái – Rivera Park Sài Gòn.
- Cải thiện 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 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;
- Triển khai ban hành Quy chế tiền lương năm 2023 trong đó gắn thu nhập của người lao động với hiệu quả công việc của cá nhân, đơn vị 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; dự kiến tuyển dụng bổ sung 01 cán bộ lãnh đạo và 03 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 2023

(Đơn vị: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Kết quả 2022		Kế hoạch 2023	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Doanh thu	238	317	420	450
Lợi nhuận sau thuế	8.6	7	30	30
Vốn điều lệ	515	515	515	515

*Ghi chú: Chỉ tiêu kế hoạch phụ thuộc vào sự phê duyệt và thông qua của ĐHCĐ*

### Giải trình cơ sở của Kế hoạch kinh doanh 2023

#### Chỉ tiêu doanh thu:

- Năm 2023, doanh thu ghi nhận từ việc hoàn thành bàn giao lô C dự án Rivera Park Sài Gòn cho Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh dự kiến đạt 300 tỷ đồng.
- Doanh thu cung cấp dịch vụ và thương mại, doanh thu tài chính và thu nhập khác dự kiến đạt 120 tỷ đồng.

Đây là những nguồn thu chính trong kế hoạch doanh thu của Công ty năm 2023.

#### Chỉ tiêu lợi nhuận:

- Chỉ tiêu lợi nhuận của công ty mẹ được ước tính dựa trên kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch chi tiết các mảng hoạt động.
- 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 trong năm 2023.

### Kế hoạch phân phối lợi nhuận

Chỉ tiêu và tỷ lệ trích lập 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 2022: Không thực hiện.
- Thù lao HĐQT, BKS: 1 tỷ đồng





CHƯƠNG

# 04

## ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA LONG GIANG LAND

Đánh giá công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2022 114

Định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2023 124



## ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐIỀU HÀNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY NĂM 2022



Ảnh hưởng của dịch bệnh Covid – 19 đối với hoạt động của các doanh nghiệp Việt Nam trong năm 2022 vừa qua đã giảm mạnh do đã được khống chế cơ bản trong Quý III/2022.

Tuy nhiên, hàng loạt khó khăn mới đã tác động mạnh mẽ đến hoạt động của các doanh nghiệp trong năm vừa qua như: Chiến tranh Ukraina-Nga, dịch bệnh Covid bùng phát tại Trung Quốc ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế thế giới; Chiến dịch chống tham nhũng đã tác động tiêu cực đến thị trường tài chính, chứng khoán và bất động sản; Lãi suất vay đã tăng cao gây áp lực về chi phí tài chính cho các doanh nghiệp trên thị trường; Thị trường chứng khoán diễn biến tiêu cực, ảnh hưởng tới việc huy động vốn trên thị trường chứng khoán; Các bất cập của các quy định pháp luật trong lĩnh vực đất đai và đầu tư đã tiếp tục gây khó khăn cho các dự án bất động sản...

Đa số các doanh nghiệp đã kiệt quệ nguồn lực sau 02 năm khó khăn do Covid và những khó khăn trong năm 2022 nêu trên đã giáng tiếp một đòn rất nặng vào các doanh nghiệp. Doanh thu của đa số các doanh nghiệp tiếp tục giảm trong bối cảnh các chi phí tài chính tăng mạnh.

Giữa 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 2022. Để khắc phục phần nào những khó khăn, trong năm 2022 công ty đã tiến hành giãn tiến độ các dự án đầu tư, điều chỉnh cơ cấu danh mục đầu tư như chuyển nhượng cổ phần mà công ty sở hữu sở hữu tại một số công ty con, công ty liên kết nhằm thanh toán một phần các khoản vay đến hạn, tránh nguy cơ bị chuyển nợ xấu và bổ sung nguồn doanh thu, 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 diễn biến tiêu cực của thị trường ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Từ đó đã xác định mục tiêu chính trong năm là tiếp tục ứng phó có hiệu quả với những tác động tiêu cực của dịch bệnh Covid – 19 và sự thay đổi của thị trường. Công ty đã tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án 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 khó khăn của dịch bệnh và nền kinh tế, 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

### • Kết quả sản xuất kinh doanh công ty năm 2022 so với kế hoạch năm

Kết quả SXKD công ty mẹ

(Đơn vị: đồng)

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	% Hoàn thành kế hoạch năm
Doanh thu	650.000.000.000	316.962.193.612	49%
Lợi nhuận sau thuế	70.000.000.000	7.029.332.183	10%
Vốn điều lệ	565	515	91%

Nguồn: Số liệu năm 2022 theo BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2022

Doanh thu hoàn thành 49% kế hoạch năm. Lợi nhuận sau thuế hoàn thành 10% kế hoạch năm – chưa đạt kế hoạch 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 2022 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.
- 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 2022 có cải thiện so với năm 2021 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 2022 với các năm trước

(Đơn vị: tỷ đồng)

	2018	2019	2020	2021	2022
Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	150	78	19	13	19
Lợi nhuận hợp nhất sau thuế	114	69	4	4.6	7
Lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ	111	62	2	1.2	5.4

Nguồn: Số liệu năm 2022 theo BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2022

Do bối cảnh kinh tế khó khăn và hoạt động SXKD bị đình trệ, các chỉ tiêu kết quả về lợi nhuận năm 2022 của công ty đã tăng nhưng không chênh lệch nhiều về giá trị tuyệt đối so với năm 2021.

- Lợi nhuận hợp nhất sau thuế đạt **7.029.332.183 đồng**.
- Lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ đạt **5.431.827.061 đồng**.



## ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ VIỆC THỰC HIỆN CÁC NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM NĂM 2022

Trong năm 2022 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 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 2022. 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:

- Đang triển khai công tác hoàn thiện thủ tục giao đất và công tác lập, thẩm tra, thẩm định hồ sơ thiết kế của dự án Rivera Park Cần Thơ tại Bộ Xây dựng. Dự kiến đủ điều kiện khởi công vào đầu Quý IV.2023.
- Đang thực hiện việc điều chỉnh gia hạn thời hạn thực hiện dự án đầu tư và đã có văn bản phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch ... của dự án Rivera Park Mũi Né. Công ty đang tiếp tục 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...
- Tiếp tục 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 dự án đã hoàn thành công tác lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và đang trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm tra và phê duyệt.
- Ngoài ra, Công ty đang xúc tiến nghiên cứu và đề xuất tài trợ quy hoạch, đầu tư dự án phát triển nhà ở tại một số địa phương như: Thành phố Tam Kỳ - Tỉnh Quảng Nam; Thành phố Trà Vinh – Tỉnh Trà Vinh,...

### Công tác Quản lý dự án

Trong năm 2022, 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:

- Việc nghiệm thu, thanh quyết toán Lô C Dự án Thành Thái: Đã được xác nhận giá trị hoàn thành Lô C với UBND quận 10, thẩm tra hồ sơ quyết toán/xác nhận giá trị quyết toán phần xây lắp Lô C tại Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh. Đây là một bước 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 2023. Hiện đang Ban Giám đốc đang tiếp tục làm việc với Sở Tài chính để hoàn thành xác nhận giá trị lãi vay.
- Hoàn thành hệ thống bộ 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.
- Hoàn thành các công tác chuẩn bị để triển khai khởi công dự án Rivera Park Cần Thơ trong năm 2023.

### Công tác Kinh doanh

Trong năm 2022 công ty chưa triển khai công tác kinh doanh sản phẩm của các dự án mới, nên các hoạt động chủ yếu là xây dựng kế hoạch kinh doanh và các công tác chuẩn bị kinh doanh của các dự án mới. Một số kết quả đạt được trong năm là:

- Đã hoàn thành việc xây dựng kế hoạch kinh doanh các dự án mới một cách bài bản với tính khả thi cao.
- Đã hoàn thành phê duyệt phương án kinh doanh Dự án Rivera Park Cần Thơ và đã triển khai hợp đồng Quản lý kinh doanh với đối tác và công tác chuẩn bị kinh doanh để có thể triển khai bán hàng trong năm 2023.
- 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.

### Công tác Tài chính

Trong năm 2022 công ty chưa hoàn thành tăng vốn điều lệ theo kế hoạch do Ủy ban chứng khoán chưa chấp thuận hồ sơ chi cổ tức bằng cổ phiếu và điều kiện thị trường chưa thuận lợi.

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 của Công ty thông qua việc trả nợ đúng hạn gốc, lãi vay...
- Đã triển khai quản lý tài chính công ty theo Quy chế tài chính phiên bản năm 2021.
- Đã rà soát lại danh mục đầu tư của Công ty và tiến hành cơ cấu lại danh mục đầu tư, chuyển nhượng một số khoản đầu tư, thu gọn phạm vi đầu tư nhằm quản trị rủi ro và có tạo một phần doanh thu phục vụ hoạt động SXKD của công ty.

### Công tác Nhân sự và quản trị điều hành

Trong bối cảnh hoạt động sản xuất kinh doanh gặp nhiều khó khăn, trong năm vừa qua, Ban giám đốc công ty cũng có nhiều nỗ lực và đã đạt được một số kết quả trong công tác tổ chức nhân sự và quản trị điều hành, cụ thể:

- Đã tiếp tục hoàn thiện hệ thống văn bản quản lý và Quy chế quản trị nội bộ của Công ty, các đơn vị bao gồm: Mô tả, quy trình, tiêu chuẩn, biểu mẫu, hướng dẫn.
- Đã tiếp tục cải tiến chất lượng của các kế hoạch của công ty, đơn vị và cải thiện hiệu quả việc tổ chức triển khai thực hiện kế hoạch.
- 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 công ty.
- Đã nỗ lực để duy trì thu nhập thường xuyên và các chế độ phúc lợi cho CBNV công ty trong bối cảnh hoạt động SXKD của công ty gặp nhiều khó khăn.



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

Căn cứ Điều lệ công ty, Hội đồng quản trị thực hiện giám sát hoạt động của Ban Giám đốc. 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 2022 và các Nghị quyết của Hội đồng quản trị đã ban hành trong năm 2022.

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 2022, 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 công ty chấp hành đúng các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban chứng khoán nhà nước.
- 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 2022, 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. Mặc dù kết quả hoạt động SXKD chưa đạt chỉ tiêu kế hoạch của Công ty nhưng Ban Giám đốc đã có nhiều cố gắng trong việc 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 hoạt động 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 của HĐQT.

Trong năm, Ban Giám đốc đã trình HĐQT thông qua 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 hoạt động SXKD của công ty.

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 2023

### 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 2023 được ĐHQĐ thường niên năm 2023 thông qua, cụ thể như sau:

- Xây dựng và triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 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/2023, 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/2023. Việc này sẽ tạo ra nguồn doanh thu và lợi nhuận của công ty trong năm 2023 – 2025.
- 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.
- 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.
- 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 và thanh khoản của cổ phiếu LGL ở mức hợp lý.
- Triển khai vận hành hệ thống kiểm soát nội bộ, đặc biệt là kiểm soát công tác 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.

### 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 triệt để Quy chế QTNB vào các hoạt động quản lý điều hành hàng ngày của công ty.
- Triển khai ban hành Quy chế tiền lương năm 2023 trong đó gắn thu nhập của người lao động với hiệu quả công việc của cá nhân, đơn vị 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.

CHƯƠNG

# 05

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị	128
Ban kiểm soát	136
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGD, BKS	144
Báo cáo đánh giá tình hình quản trị công ty theo thể điểm quản trị công ty khu vực ASEAN	146





## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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. Khi 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 2022 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.

### → Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị tại thời điểm 31/12/2022

Trong năm 2022, HĐQT Long Giang Land nhiệm kỳ 2021 – 2026 có sự thay đổi về 01 thành viên Hội đồng quản trị, tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 các cổ đông miễn nhiệm ông Mai Thanh Phương và bầu bà Phùng Thị Thanh Giang là thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2021 – 2026 của Long Giang Land trong giai đoạn tiếp theo. Trong đó, có sự thay đổi trong việc bổ sung thành viên HĐQT là nữ vào bộ máy quản trị Công ty và từng bước đảm bảo nguyên tắc cân bằng giới trong HĐQT theo nguyên tắc G20/OECD, sau đây là thông tin cụ thể của các thành viên HĐQT:

STT	Thành viên	Chức danh	Cổ phần sở hữu ngày 31/12/2021	Tỷ trọng (%)	Cổ phần sở hữu đến 31/12/2022	Tỷ trọng (%)	Lý do tăng/giảm	Chức vụ tại các Công ty khác
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2021 - 2026</b>								
1	<b>Lê Hà Giang</b>	Chủ tịch HĐQT, Thành viên điều hành	10.685.369	20,75	10.685.369	20,75		Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Long Giang
2	<b>Nguyễn Toàn Thắng</b>	Thành viên độc lập HĐQT, Thành viên không điều hành	107.024	0,21	107.024	0,21		Phó Giám đốc Công ty TNHH tư vấn ĐHXD
4	<b>Nguyễn Đình Thanh</b>	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	<b>Đặng Anh Tâm</b>	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
3	<b>Phùng Thị Thanh Giang</b>	Thành viên độc lập HĐQT, Thành viên không điều hành	0	0	0	0		

## GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2022



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 **NGUYỄN TOÀN THẮNG**  
Thành viên độc lập HĐQT

**Năm sinh:** 1969

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

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



Ông **NGUYỄN ĐÌNH THANH**  
Thành viên độc lập HĐQT

**Năm sinh:** 1967

**Trình độ chuyên môn:**  
Kiến trúc sư

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



Ông **ĐẶNG ANH TÂM**  
Thành viên độc lập HĐQT

**Năm sinh:** 1967

**Trình độ chuyên môn:**  
Thạc sĩ

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



Bà **PHÙNG THỊ THANH GIANG**  
Thành viên độc lập HĐQT

**Năm sinh:** 1976

**Trình độ chuyên môn:**  
Thạc sĩ ngành Quản trị kinh doanh

**Kinh nghiệm:**  
Bà có gần 20 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực Tài chính, Quản trị doanh nghiệp.

## 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. Việc thành lập các ủy ban này để hỗ trợ HĐQT trong việc thực hiện trách nhiệm cụ thể và thực hiện tốt nhiệm vụ giám sát của mình.

Năm 2022, các tiểu ban đã thực hiện đúng chức năng và nhiệm vụ được giao, cụ thể như sau:

- Tiểu ban kiểm toán: Chịu trách nhiệm chính trong việc rà soát các vấn đề và 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.
- Các công việc của tiểu ban Kiểm toán đã giúp công ty thực hiện tốt công tác quản lý rủi ro và nâng cao tính hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ cho toàn Công ty. Bên cạnh đó đưa ra những đánh giá về việc thực hiện các quy định của Nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh, giúp các đơn vị được kiểm toán tăng cường tính tuân thủ pháp luật.
- 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 nhân sự 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 2022, 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 phúc lợi đối với người lao động.
- 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 Công ty.

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:

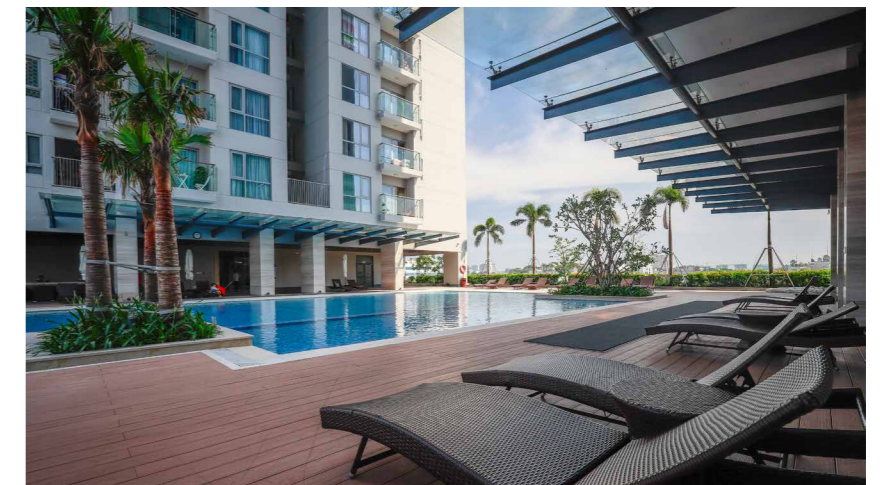
- Tham mưu cho HĐQT về kiện toàn mô hình quản trị công ty, chú trọng quản trị mô hình kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro phù hợp với các quy định của pháp luật.
- Kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý của Công ty và phương án bố trí, sắp xếp nhân sự trong giai đoạn phát triển sắp tới.
- Tham gia trong việc soạn thảo, hiệu chỉnh các tài liệu Quy chế quản trị nội bộ của công ty, Quy chế quản trị nội bộ của các phòng ban, đơn vị.
- Triển khai các thủ tục chuẩn bị để chi cổ tức theo nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên công ty.

## HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị Long Giang Land đã hoạt động theo đúng quy định của pháp luật, theo Điều lệ và Quy chế quản trị nội bộ công ty góp phần đưa công ty hạn chế rủi ro, thiệt hại trong giai đoạn khó khăn vừa qua. Hội đồng quản trị đã kiểm soát và thực hiện nghiêm công tác quản trị rủi ro, tuân thủ, kiểm toán nội bộ nhằm bảo vệ lợi ích của cổ đông và của công ty trong quá trình triển khai thực hiện kế hoạch hoạt động.

Trong năm 2022, dù không hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh đã được ĐHĐCĐ phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2022/NQ - ĐHĐCĐ ngày 15/04/2022 nhưng HĐQT cũng đã hoàn thành được một số công việc cụ thể như sau:

- 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.
- Đã chỉ đạo và hỗ trợ Ban Giám đốc trong quá trình làm việc với Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết vướng mắc trong việc thanh toán giá trị Lô C của dự án khu chung cư Thành Thái cho Long Giang Land.
- 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 trong việc hoàn thành lập quy hoạch phân khu dự án tại Kim Bôi – Hòa Bình.
- Chỉ đạo Ban Giám đốc trong việc thực hiện cơ cấu lại danh mục đầu tư của Công ty, triển khai thoái vốn tại các công ty con và công ty liên kết.
- Chỉ đạo Ban Giám đốc tiếp tục cải thiện chất lượng nhân sự thông qua việc triển khai các khóa đào tạo nội bộ định kỳ cho CBNV và các khóa đào tạo bên ngoài cho cán bộ nguồn.
- 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.



Trong năm 2022, HĐQT Long Giang Land nhiệm kỳ 2021 - 2026 thường xuyên tổ chức các cuộc họp để đưa ra các chỉ đạo nhằm 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	<b>Lê Hà Giang</b>	Chủ tịch HĐQT	29/04/2021	15/15	100%	
2	<b>Nguyễn Toàn Thắng</b>	Ủy viên HĐQT	29/04/2021	15/15	100%	
3	<b>Nguyễn Đình Thanh</b>	Ủy viên HĐQT	29/04/2021	15/15	100%	
4	<b>Đặng Anh Tâm</b>	Ủy viên HĐQT	29/04/2021	15/15	100%	
5	<b>Bà Phùng Thị Thanh Giang</b>	Ủy viên HĐQT	15/04/2022	08/08	100%	Bầu bổ sung ngày 15/04/2022

Năm 2022, HĐQT đã tham dự và quyết định thông qua 15 Biên bản/Nghị quyết liên quan đến hoạt động của công ty, cụ thể như sau:

TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2022/NQ-HĐQT	08/02/2022	Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
2	02/2022/BB-HĐQT	17/02/2022	Thành lập Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
3	03/2022/NQ-HĐQT	21/02/2022	Thay đổi ngày đăng ký cuối cùng và thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
4	04/2022/BB.NQ-HĐQT	03/03/2022	Đề nghị rút Tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội
5	05/2022/NQ-HĐQT	17/03/2022	Thông qua chủ trương ký kết hợp đồng nguyên tắc với Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes
6	06/2022/BB.NQ-HĐQT	25/03/2022	Thông qua chương trình và tài liệu Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
7	07/2022/NQ-HĐQT	12/04/2022	Chấp thuận đề nghị thôi giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị của Ông Mai Thanh Phương
8	08/2022/BB.NQ-HĐQT	19/05/2022	Thông qua chủ trương chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long
9	09/2022/NQ-HĐQT	08/06/2022	Thông qua chủ trương điều chỉnh loại cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng trong đợt phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) năm 2020
10	10/2022/BB.NQ-HĐQT	10/06/2022	Vay vốn ngân hàng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
11	11/2022/QĐ-HĐQT	22/06/2022	Thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Minh Phát
12	12/2022/BBH-HĐQT	01/07/2022	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2022
13	13/2022/BB-HĐQT	22/08/2022	Triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021
14	14/2022/BBH-HĐQT	14/11/2022	Thông qua chủ trương ký Hợp đồng nguyên tắc với Công ty Cổ phần Minh Phát
15	15/2022/BBH-HĐQT	23/08/2021	Thông qua việc hiệu chỉnh một số nội dung của Hợp đồng nguyên tắc với Công ty Minh Phát

## HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP KHÔNG ĐIỀU HÀNH

Cơ cấu thành viên HĐQT độc lập không điều hành của Công ty đã 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 2022, 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.

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:

Tham gia vào quá trình xây dựng các chiến lược phát triển dài hạn mục tiêu và kế hoạch ngắn hạn và trung hạn cũng như các chỉ tiêu cơ bản của công ty.

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

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.

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. Với tính chất độc lập khi tham gia HĐQT, vai trò của thành viên độc lập trong HĐQT của Long Giang Land đã góp phần tích cực trong việc nâng cao tính khách quan, minh bạch, hiệu quả và chất lượng các quyết định của HĐQT.

## 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 theo quy định pháp luật và Điều lệ công ty. Trong năm 2022, Ban kiểm soát không có sự thay đổi, các thành viên Ban kiểm soát tại thời điểm 31/12/2022:

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	6.800	0,013	



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:** 1979

**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:** 1991  
**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 2022 của công ty.
- Trong năm 2022, 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"> <li>Đánh giá kết quả hoạt động của BKS trong năm 2021</li> <li>Thông qua kế hoạch làm việc của Ban kiểm soát năm 2022</li> <li>Đánh giá việc tuân thủ các nghị quyết của Đại HĐCĐ thường niên, các nghị quyết của HĐQT cũng như việc chấp hành các quy định nhà nước trong năm 2021.</li> <li>Kiểm tra hoạt động công bố thông tin năm 2021 của Công ty</li> <li>Xem xét BCTC và BCTC hợp nhất năm 2021</li> <li>Phối hợp tổ chức thực hiện công tác chuẩn bị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022</li> <li>Tham gia các cuộc họp của HĐQT.</li> </ol>
Lần 2	3/3	<ol style="list-style-type: none"> <li>Đánh giá việc tuân thủ các Nghị quyết của Đại HĐCĐ thường niên, các nghị quyết của HĐQT cũng như việc chấp hành các quy định Nhà nước trong quý II/2022</li> <li>Tham gia các cuộc họp của HĐQT khi thấy cần thiết</li> <li>Xem xét Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2022 và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2022.</li> <li>Rà soát các giao dịch giữa Công ty và người nội bộ, người có liên quan. Kiểm tra tình hình, nội dung giao dịch và công bố thông tin.</li> </ol>
Lần 3	3/3	<ol style="list-style-type: none"> <li>Đánh giá việc tuân thủ các Nghị quyết của Đại HĐCĐ thường niên, các nghị quyết của HĐQT cũng như việc chấp hành các quy định Nhà nước trong quý III.2022 và Quý IV.2022</li> <li>Tham gia các cuộc họp của HĐQT.</li> <li>Kiểm tra hoạt động công bố thông tin.</li> <li>Kiểm tra, rà soát các hoạt động SXKD của công ty định kỳ, đột xuất trong năm.</li> <li>Đánh giá tình hình tuân thủ quy chế, quy định công ty cũng như quy định của pháp luật hiện hành.</li> </ol>

Trong năm 2022, BKS đã tham gia một số 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 TGĐ 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 2022 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 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 31/12/2022, 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, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ” trong Báo cáo kiểm toán độc lập của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Một số các chỉ tiêu cơ bản thực hiện trong năm 2022 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: đồng)

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2021	Thực hiện năm 2022	% Thực hiện so với năm 2021
Doanh thu thuần	124.819.074.716	207.614.278.633	166%
Lợi nhuận trước thuế	12.880.184.888	19.141.439.011	149%
Lợi nhuận sau thuế	4.599.153.338	7.029.332.183	153%

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

(Đơn vị: đồng)

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2021	Thực hiện năm 2022	% Thực hiện so với năm 2021
Tài sản ngắn hạn	1.101.671.548.724	1.152.700.178.390	105%
Tài sản dài hạn	594.712.152.543	481.831.174.059	81%
Tổng tài sản	1.696.383.701.267	1.634.531.352.449	96%

## 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 2022 đã được Ban điều hành tổ chức triển khai một số công việc cụ thể như sau:

- Về phân phối lợi nhuận năm 2021:

- Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số HĐQT về việc thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu. Tuy nhiên phương án chưa được Ủy ban chứng khoán nhà nước chấp thuận nên Công ty chưa hoàn thành việc chi trả cổ tức năm 2021 cho các cổ đông theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 đã thông qua.

• Thù lao HĐQT, BKS năm 2022: Giảm chi phí so với kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thường niên 2022 phê duyệt theo đề xuất của các thành viên HĐQT, BKS.

- Về kết quả kinh doanh năm 2022: Tiếp nối những ảnh hưởng từ khó khăn của các năm trước bởi tác động hậu dịch Covid – 19 và từ bối cảnh nền kinh tế bị suy giảm, lạm phát, lãi suất tăng cao trong năm 2022 thì Công ty còn phải đối mặt với những khó khăn khi bắt đầu giai đoạn phát triển mới. Vì vậy, các hoạt động, chỉ tiêu kết quả SXKD của Long Giang Land chưa đạt kế hoạch năm đề ra theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022. 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 2022: 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 20.800.000 cổ phần công ty đang sở hữu, tương đương với 40% vốn điều lệ của Công ty Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long.

• Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 17.940.000 cổ phần công ty đang sở hữu, tương đương 65% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Minh Phát.

- 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 2022 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 2022.

- 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 Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Đình Thanh	Thành viên HĐQT
Ông Đặng Anh Tâm	Thành viên HĐQT
Bà Phùng Thị Thanh Giang	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 2022, 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 2022 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 tiến để 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 ... Tuy nhiên với những khó khăn thử thách trong năm 2022, Ban Giám đốc đã nỗ lực huy động nguồn vốn để đáp ứng nhu cầu tài chính của Công ty 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 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 và đã áp dụng 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.

- 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 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 nỗ lực tuyển dụng bổ sung các cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý có năng lực, có kinh nghiệm và các cán bộ trẻ có năng lực để bổ sung nguồn lực cho công ty, 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.

- 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 2022, 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 triệt để Quy chế tài chính trong năm 2023 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.
- Căn cứ 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 2023

Trên cơ sở Kế hoạch hoạt động năm 2023 của công ty, Ban Kiểm soát xác định phương hướng kế hoạch hoạt động năm 2023 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;
- 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, BGD, BKS

### LƯƠNG THƯỜNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BKS

Do kế hoạch SXKD công ty không đạt mục tiêu ĐHCĐ đề ra trong năm 2022 nên mức thù lao cho HĐQT, BKS chỉ thấp hơn so với mức đã được ĐHCĐ thông qua, cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Cơ cấu lương	Cơ cấu lương	Tổng thù lao năm 2021	Thường trong năm
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>					
1	Lê Hà Giang	0%	0%	90.000.000	
2	Nguyễn Toàn Thắng	0%	0%	45.000.000	
3	Mai Thanh Phương	0%	0%	45.000.000	
4	Đặng Anh Tâm	0%	0%	45.000.000	
5	Phùng Thị Thanh Giang	0%	0%	45.000.000	
<b>BAN KIỂM SOÁT</b>					
1	Lưu Thị Thanh Nga	0%	0%	18.000.000	
2	Nguyễn Thị Mai Hương	0%	0%	9.000.000	
3	Nguyễn Thị Cẩm Tú	0%	0%	9.000.000	
<b>TỔNG</b>		0%	0%	<b>306.000.000</b>	

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

Trong năm 2022, 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 28/01/2022

##### 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 Minh Phát;
- Thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần đang sở hữu tại công ty liên kết là Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long.

### HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

Trong năm 2022, Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang đã tiến hành giao dịch với các bên liên quan gồm các hoạt động đầu tư, cung cấp/nhận cung cấp dịch vụ và các giao dịch cầm cố/thế chấp.... Thông tin cụ thể được trình bày cụ thể tại bảng sau:

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 Thương mại dịch vụ Nghĩa Đô	Công ty con	0100842627	Số 1 phố Nghĩa Tân, Phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội, Việt Nam			1.808.582.400	Cổ tức
2	Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Nghĩa Đô	Công ty con	0100842627	Số 1 phố Nghĩa Tân, Phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội, Việt Nam			557.102.437	Lãi vay
3	Công ty Cổ phần Minh Phát	Công ty con	3400748003	Số 105A Huỳnh Thúc Kháng, Phường Mũi Né, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận			33.700.727.379	Lợi nhuận hợp tác
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	Công ty liên kết	0310683236	Tầng 1, Tòa Nhà Packsimex, 52 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam			2.160.000.000	Cổ tức
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	Công ty liên kết	0310683236	Tầng 1, Tòa Nhà Packsimex, 52 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam			159.617.631.724	Công nợ thi công/ Gốc, lãi theo HĐ nguyên tắc, PL HĐ
6	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, phường 14, quận 10, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	18/03/2022	05/2022/ NQ.HĐQT	23.682.131.636	Lãi vay/HĐNT tác thực hiện dịch vụ mua bán hàng hóa

# 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 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, trong những năm vừa qua, bên cạnh việc tuân thủ các quy định về quản trị công ty theo pháp luật Việt Nam, Long Giang Land đã áp dụng các quy chuẩn và từng bước nâng cao tính tuân thủ về quản trị công ty theo thẻ điểm quản trị công ty khu vực ASEAN cụ thể như sau:

**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
		2021	2022		
<b>A. QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG</b>					
<b>A1</b>	<b>Quyền cơ bản của cổ đông</b>				
A1.1	Công ty trả cổ tức một cách bình đẳng và kịp thời trong vòng 30 ngày sau khi công bố hoặc sau khi được thông qua bởi ĐHĐCĐ.	●	●	Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT công ty đã gửi đề xuất thực hiện chi cổ tức tới UBCK Nhà nước, tuy nhiên do chưa đủ điều kiện theo quy định nên đã bị từ chối. Vi vậy, HĐQT công ty chưa tiến hành triển khai thủ tục chi cổ tức 2021 theo kế hoạch	HĐQT sẽ báo cáo ĐHĐCĐ trong cuộc họp ĐHĐCĐ gần nhất
<b>A2</b>	<b>Quyền tham gia vào các quyết định liên quan đến những thay đổi quan trọng của công ty</b>				
<b>Cổ đông có quyền tham gia:</b>					
A.2.1	Sửa đổi tài liệu, Quy chế (Điều lệ) công ty.	●	●	Cổ đông có đầy đủ các quyền này và được quy định chi tiết tại Điều lệ công ty	Việc đóng góp ý kiến các cổ đông phải gửi tới công ty đúng thời hạn quy định
A.2.2	Biểu quyết phát hành thêm cổ phiếu.	●	●		
A.2.3	Chuyển nhượng toàn bộ hay phần lớn tài sản của công ty, dẫn đến việc bán công ty.	●	●		
<b>A3</b>	<b>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</b>				
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 tặng 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 cuộc họp ĐHĐCĐ.	
A.3.2	Công ty có cho phép cổ đông không có quyền kiểm soát quyền đề cử thành viên/ủy viên HĐQT.	●	●	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
		2021	2022		
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 trả lời 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 2022 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 2022 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.	●	●		
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 2022.	
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.	●	●		
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.	●	●		
A.3.13	Công ty thông báo ĐHĐCĐ và ĐHCĐ bất thường trước tối thiểu 21 ngày.	●	●		
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 hỏi trong khoảng thời gian thảo luận của cuộc họp. Các ý kiến được ghi vào BB	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2021	2022		
<b>A.4</b>	<b>Thị trường giao dịch đầu tư công ty phải được phép hoạt động một cách hiệu quả và minh bạch</b>				
A.4.1	Trong trường hợp sáp nhập, mua lại và/hoặc đầu tư cần được cổ đông thông qua, thành viên/ủy viên HĐQT của công ty được đề nghị có bổ nhiệm một bên độc lập đánh giá sự hợp lý của giá giao dịch sáp nhập, mua lại.	●	●	Tại Long Giang Land chưa thực hiện các giao dịch này. Trường hợp có phát sinh, công ty cam kết thực hiện minh bạch, quy định và công bố rõ ràng tới các nhà đầu tư.	
<b>A.5</b>	<b>Cần tạo điều kiện thực hiện quyền sở hữu cho mọi cổ đông, bao gồm cả các nhà đầu tư tổ chức</b>				
A.5.1	Công ty công bố công khai chính sách/thực hành nhằm khuyến khích tham gia của cổ đông bên ngoài khuôn khổ ĐHĐCĐ?	●	●	LGL công bố tại BCTN, thông báo và tài liệu hợp ĐHĐCĐ của công ty.	
<b>B. ĐỐI XỬ BÌNH ĐẲNG VỚI CỔ ĐÔNG</b>					
<b>B.1</b>	<b>Cổ phiếu và quyền biểu quyết</b>				
B.1.1	Mỗi cổ phiếu phổ thông của công ty có một 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/ Sổ GDCK/ 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>B.2</b>	<b>Thông báo ĐHĐCĐ</b>				
B.2.1	Mỗi Nghị quyết trong ĐHĐCĐ gắn nhất chỉ liên quan đến một nội dung của dự thảo Nghị quyết, nghĩa là không gộp nhiều nội dung vào cùng một Nghị quyết.	●	●	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 tới.
<b>Thông báo về ĐHĐCĐ có những chi tiết sau không:</b>					
B.2.3	Có cung cấp tiểu sử của thành viên/ ủy viên HĐQT sẽ được bầu chọn/ bầu chọn lại (tối thiểu là tuổi, trình độ đào tạo, chuyên môn, ngày bổ nhiệm đầu tiên, kinh nghiệm, và vị trí thành viên HĐQT đang tại vị trong các công ty niêm yết khác).	●	●	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
		2021	2022		
<b>B.3</b>	<b>Phải ngăn cấm giao dịch nội gián và lạm dụng mua bán tư lợi cá nhân</b>				
B.3.1	Công ty có chính sách và/hoặc quy định cấm thành viên HĐQT và nhân viên không được kiếm lợi từ những kiến thức không được công bố ra bên ngoài.	●	●	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.	●	●	Đã tuân thủ đúng theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC	
<b>B.4</b>	<b>Giao dịch bên liên quan của thành viên HĐQT và cán bộ quản lý cấp cao</b>				
B.4.1	Công ty có chính sách yêu cầu thành viên HĐQT công bố lợi ích có liên quan trong các giao dịch và mọi xung đột lợi ích với công ty không.	●	●	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 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>B.5</b>	<b>Bảo vệ cổ đông thiểu số trước các hành vi lạm dụng</b>				
B.5.1	Công ty có công bố về việc giao dịch bên liên quan được thực hiện theo cách đảm bảo rằng những giao dịch đó là hợp lý theo cơ chế thị trường.	●	●	Các giao dịch công ty đều được công bố công khai minh bạch theo 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.	
<b>C. VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN</b>					
<b>C.1</b>	<b>Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng</b>				
<b>Công ty có công bố chính sách và thực hành về:</b>					
C.1.1	Công bố chính sách về bảo vệ quyền lợi khách hàng.	●	●	Được quy định tại BCTN	
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
		2021	2022		
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.	
<b>C.2</b>	<b>Khi lợi ích của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật bảo vệ, các bên có quyền lợi liên quan phải có cơ hội được khiếu nại hiệu quả khi quyền lợi của họ bị vi phạm</b>				
C.2.1	Công ty có cung cấp thông tin liên hệ trên website của công ty hay BCTN 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.	
<b>C.3</b>	<b>Các cơ chế nâng cao hiệu quả tham gia của người lao động cần được phép xây dựng</b>				
C.3.1	Công ty có công bố rõ ràng chính sách và thực hành, nỗ lực về sức khỏe, an toàn và phúc lợi cho nhân viên.	●	●	LGL có quy định về chế độ phúc lợi khá tốt, hàng năm 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.	
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.	●	●		
<b>C.4</b>	<b>Các bên có quyền lợi liên quan, bao gồm cả người lao động và tổ chức đại diện cho họ, phải được tự do truyền đạt những lo ngại của họ về những việc làm không hợp pháp hoặc không phù hợp đạo đức lên HĐQT và việc này không được ảnh hưởng tới quyền lợi của họ.</b>				
C.4.1	Công ty có chính sách tố giác bao gồm quy trình khiếu nại dành cho nhân viên và các bên liên quan về hành vi không hợp pháp (kể cả tham nhũng) hoặc không phù hợp với đạo đức nghề nghiệp.	●	●	Quy định chi tiết tại Quy chế quản trị nội bộ công ty.	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2021	2022		
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	
<b>D. CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH</b>					
<b>D.1</b>	<b>Cấu trúc sở hữu minh bạch</b>				
D.1.1	Thông tin về cổ đông có tiết lộ danh tính của các chủ sở hữu nắm giữ 5% cổ phần trở lên.	●	●	Thực hiện Báo cáo theo mẫu của Sở Giao dịch Chứng khoán HCM và Công bố chi tiết tại Báo cáo quản trị, Báo cáo thường niên công ty	
D.1.2	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của cổ đông lớn.	●	●		
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.	●	●		
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).	●	●		
<b>D.2</b>	<b>Chất lượng của báo cáo thường niên</b>				
<i>Báo cáo thường niên có công bố</i>					
D.2.1	Mục tiêu của công ty	●	●		
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	●	●	Chưa đủ điều kiện triển khai theo quy định	
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 HĐQT.	●	●		
<i>Tuyên bố khẳng định về Quản trị công ty:</i>					
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 phần báo cáo quản trị của BCTN.	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2021	2022		
<b>D.3</b>	<b>Công bố giao dịch bên liên quan</b>				
D.3.1	Công ty có công bố chính sách về rà soát và phê duyệt giao dịch trọng yếu/ quan trọng.	●	●	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 Thông tư 96/2020/TT-BTC	
<b>D.4</b>	<b>Thành viên/ủy viên HĐQT giao dịch cổ phiếu của công ty</b>				
D.4.1	Công ty có công bố giao dịch cổ phiếu của công ty do người nội bộ của công ty thực hiện	●	●	Công bố thông tin minh bạch theo Thông tư 96/2020/TT-BTC	
<b>D.5</b>	<b>Kiểm toán độc lập và Báo cáo kiểm toán</b>				
D.5.1	Phí dịch vụ kiểm toán/phi kiểm toán có được công bố công khai	●	●	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.	
<b>D.6</b>	<b>Phương tiện truyền thông</b>				
D.6.1	Báo cáo quý	●	●	Báo cáo đầy đủ	
D.6.2	Trang thông tin điện tử của công ty	●	●		
D.6.3	Đánh giá của chuyên gia phân tích	●	●	Chưa triển khai	
D.6.4	Thông tin trên phương tiện truyền thông/hợp báo	●	●		
<b>D.7</b>	<b>Nộp/công bố báo cáo thường niên/báo cáo tài chính đúng hạn</b>				
D.7.1	Báo cáo tài chính năm đã kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 90 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính.	●	●	Theo quy định Thông tư 96/2020/TT-BTC	
D.7.2	Báo cáo thường niên có được công bố công khai trong vòng 110 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính.	●	●		
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.	
<b>D.8</b>	<b>Trang thông tin điện tử của công ty</b>				
<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).	●	●		
D.8.2	Tài liệu của chuyên gia phân tích và cơ quan truyền thông.	●	●	Cung cấp đầy đủ thông tin và được cập nhật thường xuyên tại mục Quan hệ cổ đông.	
D.8.3	Báo cáo thường niên có thể được tải về.	●	●		

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2021	2022		
D.8.4	Thông báo và tài liệu hợp ĐHCĐ và/hoặc ĐHCD bắt thường.	●	●	Cung cấp đầy đủ thông tin và được cập nhật thường xuyên tại mục Quan hệ cổ đông.	
D.8.5	Biên bản họp ĐHCĐ và/hoặc ĐHCD bắt thường.	●	●		
D.8.6	Điều lệ công ty có thể được tải về.	●	●		
<b>D.9</b>	<b>Quan hệ nhà đầu tư</b>				
D.9.1	Công ty có công bố thông tin liên hệ (ví dụ: số điện thoại, fax, email) của cán bộ/bộ phận chịu trách nhiệm về quan hệ nhà đầu tư.	●	●	Công bố đầy đủ trên website công ty.	
<b>E. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT</b>					
<b>E.1</b>	<b>Nhiệm vụ và trách nhiệm của HĐQT</b>				
<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 tham dự họp 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.	●	●		
<b>E.2</b>	<b>Cơ cấu HĐQT</b>				
<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.	●	●		
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?	●	●		Công ty còn thiếu sót chưa thực hiện công bố công khai. Điều này sẽ được công ty cân nhắc, bổ sung trong năm gần nhất.
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.	●	●		

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2021	2022		
<b>Thành phần và cơ cấu của Hội đồng quản trị:</b>					
E.2.4	Thành viên HĐQT độc lập có chiếm tối thiểu 50% số thành viên HĐQT.	●	●	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.	
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	
<b>Tiểu ban Nhân sự:</b>					
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.	
<b>Tiểu ban Thù lao/lương thưởng:</b>					
E.2.13	Công ty có Tiểu ban Lương thưởng không.	●	●		
E.2.14	Tiểu ban Thù lao có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập.	●	●		
E.2.15	Chủ tịch của Tiểu ban Thù lao có phải là thành viên HĐQT độc lập.	●	●		
E.2.16	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Tiểu ban Thù lao.	●	●		
E.2.17	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Tiểu ban Thù lao có được công bố công khai, nếu có, tiểu ban Thù lao có họp tối thiểu hai lần trong năm.	●	●	Tiểu ban đã tiến hành họp nhưng chưa công bố công khai từng cuộc họp.	
<b>Tiểu ban Kiểm toán:</b>					
E.2.18	Công ty có Tiểu ban Kiểm toán/Ban kiểm soát không.	●	●		

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2021	2022		
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.	●	●	Tiểu ban đã tiến hành họp nhưng chưa công bố công khai từng cuộc họp.	
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.	●	●		
<b>E.3 Quy trình HĐQT</b>					
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 15 cuộc họp trong năm 2022.	
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.	●	●		
<b>Tiếp cận thông tin</b>					
E.3.6	Văn bản cho các cuộc họp HĐQT có được cung cấp cho HĐQT tối thiểu năm ngày làm việc trước khi diễn ra cuộc họp HĐQT.	●	●	Long Giang Land đã quy định cụ thể trong lần sửa đổi Điều lệ 2022	
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.	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2021	2022		
<b>Tiếp cận thông tin</b>					
E.3.6	Văn bản cho các cuộc họp HĐQT có được cung cấp cho HĐQT tối thiểu năm ngày làm việc trước khi diễn ra cuộc họp HĐQT.	●	●	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.	
<b>Bổ nhiệm và tái cử thành viên HĐQT:</b>					
E.3.9	Công ty có công bố các tiêu chí sử dụng để lựa chọn thành viên HĐQT mới.	●	●	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.	
<b>Các vấn đề thù lao:</b>					
E.3.12	Công ty có công bố chính sách/thực hành về thù lao (phí, thù lao, các hình thức quyền lợi hiện vật hoặc bổng lộc khác) đối với thành viên HĐQT điều hành và TGD.	●	●	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.	
<b>Kiểm toán nội bộ:</b>					
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
		2021	2022		
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	
<b>Giám sát rủi ro:</b>					
E.3.19	Công ty có công bố quy trình kiểm soát nội bộ/hệ thống quản lý rủi ro và định kỳ xem xét tính hiệu quả của hệ thống mà công ty đang thực hiện.	●	●		
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
<b>E.4 Nhân sự trong HĐQT</b>					
<b>Chủ tịch HĐQT:</b>					
E.4.1	Hai người khác nhau đảm nhiệm vị trí chủ tịch HĐQT và TGD.	●	●		
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.	
<b>Trưởng thành viên HĐQT độc lập:</b>					
E.4.5	Nếu Chủ tịch không phải là thành viên HĐQT độc lập, HĐQT có bầu chọn Trưởng thành viên độc lập và vai trò của vị trí này có được xác định rõ ràng.	●	●		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.
<b>E.5 Hiệu quả HĐQT</b>					
<b>Phát triển thành viên HĐQT:</b>					
E.5.1	Công ty có chương trình định hướng cho thành viên HĐQT mới.	●	●		;

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2021	2022		
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.	●	●		
<b>Bổ nhiệm và hiệu quả của TGD/Ban Điều hành:</b>					
E.5.3	Công ty có công bố cách thức thành viên HĐQT xây dựng quy hoạch kế nhiệm cho vị trí TGD/Giám đốc điều hành/Quản lý chủ chốt?	●	●	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.	
<b>Đánh giá HĐQT:</b>					
E.5.5	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hàng năm đối với HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như tiêu chí dùng trong đánh giá.	●	●	Long Giang Land đã thực hiện đánh giá trong năm.	
<b>Đánh giá thành viên HĐQT:</b>					
E.5.6	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hàng năm đối với từng thành viên HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá.	●	●	Long Giang Land đã cải thiện trong 2021, tuy nhiên chưa thực hiện công bố.	
<b>Đánh giá tiểu ban:</b>					
E.5.7	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hàng năm đối với các tiểu ban của HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá.	●	●	Long Giang Land thực hiện trong năm 2022, tại BCTN.	

## THẺ ĐIỂM THƯỜNG

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2021	2022		
<b>A. QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG</b>					
<b>A1</b>	<b>Quyền cơ bản của cổ đông</b>				
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>B. ĐỐI XỬ CÔNG BẰNG VỚI CỔ ĐÔNG</b>					
<b>B1</b>	<b>Thông báo ĐHCĐ</b>				
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.	
<b>C. VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN</b>					
<b>C1</b>	<b>Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng</b>				
C.1.1	Công 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.	
<b>D. CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH</b>					
<b>D1</b>	<b>Chất lượng báo cáo thường niên</b>				
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	
<b>E. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT</b>					
<b>E.1</b>	<b>Năng lực và sự đa dạng của HĐQT</b>				
E.1.1	Công ty có tối thiểu 01 thành viên Hội đồng quản trị là nữ.	●	●		
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.	
<b>E.2</b>	<b>Cấu trúc HĐQT</b>				
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
		2021	2022		
<b>E.3</b>	<b>Bổ nhiệm và tái cử HĐQT</b>				
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?	●	●		
<b>E.4</b>	<b>Cơ cấu và thành phần của HĐQT</b>				
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.	
<b>E.5</b>	<b>Quản lý rủi ro</b>				
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.	
<b>E.6</b>	<b>Hiệu quả hoạt động của HĐQT</b>				
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 PHẠT

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2021	2022		
<b>A. QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG</b>					
<b>A1</b>	<b>Quyền cơ bản của cổ đông</b>				
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..	
<b>A.2</b>	<b>Quyền tham gia vào các quyết định liên quan đến nhưng thay đổi cơ bản của công ty</b>				
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.	
<b>A.3</b>	<b>Quyền tham gia và biểu quyết tại ĐHĐCĐ, được thông tin về quy định họp ĐHĐCĐ, bao gồm thủ tục biểu quyết</b>				
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 PHẠT

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGG		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2021	2022		
<b>A.4</b>	<b>Cơ cấu vốn và các thỏa ước cho phép một số cổ đông nắm giữ quyền kiểm soát không tương ứng với tỷ lệ cổ phần mà họ sở hữu phải được công bố công khai</b>				
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.	
<b>A.5</b>	<b>Cơ cấu vốn và các thỏa ước cho phép một số cổ đông nắm giữ quyền kiểm soát không tương ứng với tỷ lệ cổ phần mà họ sở hữu phải được công bố công khai</b>				
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>B. ĐỐI XỬ CÔNG BẰNG VỚI CỔ ĐÔNG</b>					
<b>B1</b>	<b>Cản ngăn cấm giao dịch nội gián và lạm dụng mua bán tư lợi cá nhân</b>				
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>B.2</b>	<b>Bảo vệ cổ đông nhỏ lẻ từ các hành vi tư lợi cá nhân</b>				
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.	
<b>C. VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN</b>					
<b>C1</b>	<b>Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng</b>				
C.1.1	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.	
<b>C.2</b>	<b>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</b>				
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
		2021	2022		
<b>D. CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH</b>					
<b>D.1</b>	<b>Hình phạt của cơ quan quản lý liên quan BCTC</b>				
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?	●	●		
<b>E. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT</b>					
<b>E.1</b>	<b>Tuân thủ quy tắc và quy định hiện hành về niêm yết</b>				
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.	
<b>E.2</b>	<b>Cấu trúc HĐQT</b>				
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.	
<b>E.3</b>	<b>Kiểm toán độc lập</b>				
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.	
<b>E.4</b>	<b>Thành phần và cơ cấu của HĐQT</b>				
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

# 06

## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tổng quan về báo cáo phát triển bền vững	166
Cấu trúc quản trị cho phát triển bền vững	168
Hiệu quả hoạt động phát triển bền vững theo các lĩnh vực	170



# TỔNG QUAN VỀ BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



2022 là năm khép lại giai đoạn 3 năm 2020-2022 – một trong những giai đoạn khó khăn nhất trong chặng đường hơn 20 năm hình thành và phát triển của Long Giang Land. Dịch bệnh Covid-19 đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến nền kinh tế nói chung và các doanh nghiệp nói riêng trong suốt 3 năm vừa qua. Cùng với đó, những biến động lớn về kinh tế - chính trị cũng như việc điều hành chính sách vĩ mô của Chính phủ đã tác động rất nhiều đến hoạt động của các doanh nghiệp, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản.

Trong bối cảnh đó, có thể nói, chính quan điểm, định hướng phát triển bền vững của Long Giang Land trong những năm vừa qua đã là điểm tựa và điều kiện quan trọng để Công ty có thể vượt qua được những thử thách chưa từng có này. Long Giang Land đã rất nỗ lực để duy trì hoạt động bình thường của Công ty, đảm bảo đời sống cho toàn thể CBNV. Công ty đã duy trì được cơ bản các nguồn lực của mình: bộ máy nhân sự, tài sản, uy tín, các mối quan hệ với đối tác thân thiết, các tổ chức tín dụng. Công ty đã tích cực thực hiện công tác đào tạo, xây dựng hệ thống và hoàn thành căn bản quá trình chuyển đổi của tổ chức để chuẩn bị bước vào hành trình mới.

Từ những trải nghiệm và những quan điểm được thực tiễn chứng minh, Long Giang Land ngày càng tin tưởng và kiên định với định hướng phát triển bền vững của mình. Phát triển bền vững là yếu tố có mối quan hệ trực tiếp 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 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 2022, 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:

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Chỉ đạo chung về các vấn đề chiến lược của công ty liên quan đến phát triển bền vững
- Phê duyệt các mục tiêu và kế hoạch hành động

### TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

- Xây dựng và trình HĐQT các mục tiêu và kế hoạch hành động về phát triển bền vững của Long Giang Land
- Chia sẻ chiến lược, mục tiêu và kế hoạch phát triển bền vững trong toàn công ty
- Đảm bảo kế hoạch phát triển bền vững đạt mục tiêu đề ra

### CÁC PHÒNG/BAN VÀ BỘ PHẬN CHỨC NĂNG

- Triển khai và hiện thực hóa kế hoạch phát triển bền vững theo định hướng của Tổng Giám đốc và Ban Điều hành

### NHÂN VIÊN

- Thực hiện các nhiệm vụ cụ thể hàng ngày liên quan đến các mục tiêu phát triển bền vững của Long Giang Land
- Kịp thời tổng hợp và báo cáo về kết quả thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững



## 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 2021 nhiều thử thách, 2022 tiếp tục là một năm đầy thách thức đối với cộng đồng doanh nghiệp nói chung, cộng đồng doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản nói riêng với những khó khăn về tình hình dịch bệnh hồi đầu năm và những khó khăn về nguồn vốn, thị trường, thủ tục pháp lý. 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 2022 thành công.

Long Giang Land đã duy trì được 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, 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 317 và 7 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 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.

Những tháng cuối năm 2022, làn sóng cắt giảm nhân sự lan rộng trong nhóm các doanh nghiệp kinh



doanh trong lĩnh vực bất động sản, nhiều doanh nghiệp, bộ phận cắt giảm quá nửa nhân sự, thu gọn bộ máy về mức tối thiểu để tồn tại trong giai đoạn khó khăn. Thế nhưng tại Long Giang, 100% CBNV vẫn được duy trì việc làm và nhận lương hàng tháng.

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 CBQL, CBNV tại khu biệt thự Phú Thị (Hà Nội), chương trình Nghỉ mát hè tại Quảng Nam, Đà Nẵng... 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 duy trì tổ chức, nổi bật trong đó là các chương trình Year end Party, chào đón năm mới, chương trình 8/3, Tết Trung thu, 20/10...

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.

## GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

### Chỉ số đo lường

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

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

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



Ban Lãnh đạo Long Giang Land xác định, chất lượng nguồn nhân lực là giá trị cốt lõi tạo nên sự thành công và phát triển của Công ty. 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.

Trong năm qua, Long Giang Land cùng các công ty thành viên thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo, nâng cao kỹ năng chuyên môn, kỹ năng mềm nhằm phát triển và nâng cao năng lực cho người lao động.

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 được tiếp nhận chính thức, trong năm 2022, Công ty đã tổ chức 8 khóa học dành cho CBLĐ, 15 khóa học dành cho CBQL, 20 khóa đào tạo nghiệp vụ dành cho CBNV với các chuyên đề nổi bật có thể kể đến như: Quá trình chuyển đổi tổ chức hoạt động của Long Giang Group, Kỹ năng quản lý tiến độ hợp đồng, kỹ năng làm việc nhóm, kỹ năng quản lý chi phí giá thành... Song song với hoạt động đào tạo, công tác kiểm tra đánh giá sau đào tạo cũng được thực hiện nghiêm túc, hiệu quả.

Bên cạnh các chương trình đào tạo được tổ chức tại Công ty, các CBNV còn 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; 11 nhân sự nguồn được cử đi học các khóa 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 tại Tổ chức Giáo dục đào tạo PTI.

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 2022, Long Giang Land tiếp tục duy trì tốt hoạt động này với việc nâng cấp mẫu biểu đánh giá, 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



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 2022, trong bối cảnh nỗ lực để vượt qua khó khăn, duy trì hoạt động, Long Giang Land vẫn tập trung cân đối nguồn lực để hoàn thành tốt nhất có thể mục tiêu trách nhiệm xã hội của mình. Trong năm qua, Công ty đã triển khai nhiều hoạt động từ thiện ý nghĩa, giúp đỡ các nhóm người yếu thế trong xã hội. Nổi bật trong đó là chuyến thăm và tặng quà trung tâm Thương Thương (Đồng Đa, Hà Nội) – nơi dạy nghề và tạo việc làm cho những bạn trẻ khuyết tật, có hoàn cảnh khó khăn; chuyển từ thiện tặng 750 áo ấm cho các em nhỏ tại các điểm trường Mầm non và Tiểu học Lũng Ngòi, Mầm non và Tiểu học nội trú xã Giáp Trung (cùng thuộc huyện Bắc Mê Linh, Hà Giang). Ngân sách cho các hoạt động này ngoài một phần đến từ ngân sách của Công ty còn có một phần đến từ sự ủng hộ, đóng góp của toàn thể CBNV trong Công ty.

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

CHƯƠNG

# 07

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo của Chủ tịch HĐQT	176
Báo cáo kiểm toán độc lập	181
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	182
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	186
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	187
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	189





## 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 2022 bao gồm Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “nhóm công ty”).

### › 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 14 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 14 ngày 05 tháng 01 năm 2022 về việc thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật.



### • Trụ sở chính

<b>Địa chỉ:</b>	Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
<b>Điện thoại:</b>	024 3795 0595
<b>Fax:</b>	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 độc lập	Ngày 29 tháng 4 năm 2021
Ông Đặng Anh Tâm	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022
Bà Phùng Thị Thanh Giang	Thành viên độc lập	Ngày 29 tháng 4 năm 2021
Ông Mai Thanh Phương	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022

#### • 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

### • 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 2022 của nhóm Công ty.

### › 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 nhóm Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho nhóm Công ty 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 nhóm Công ty 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 nhóm Công ty 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 nhóm Công ty 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 nhóm Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

# 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 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

## Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Công ty ký Hợp đồng nguyên tắc (“HĐNT”) ngày 15/11/2022 với CTCP Minh Phát để đảm bảo cho việc sẽ giao kết Hợp đồng hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Khu biệt thự Rivera Park Mũi Né tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (“Dự án”). Thực hiện thỏa thuận theo Phụ lục số 01 ngày 15/11/2022 và Phụ lục số 02 ngày 28/12/2022, Công ty đã chuyển cho CTCP Minh Phát giá trị bảo đảm thực hiện HĐNT đợt 1 là 155 tỷ VND, đợt 2 là 210 tỷ VND. Khi CTCP Minh Phát đủ điều kiện huy động vốn theo quy định của pháp luật, các bên thống nhất sẽ chuyển đổi tiền đảm bảo thực hiện HĐNT thành vốn góp của Công ty tại Hợp đồng hợp tác thực hiện Dự án. Tại thời điểm lập báo cáo kiểm toán này, Dự án đang triển khai làm các thủ tục pháp lý, tuy nhiên vẫn chưa có phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc, chưa có Giấy phép đầu tư. Chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính hợp lý của số dư đảm bảo thực hiện HĐNT tại ngày 31/12/2022, số tiền 365 tỷ VND, do không có thông tin và không có cơ sở để đánh giá kế hoạch huy động và sử dụng vốn của CTCP Minh Phát, tính pháp lý và tính khả thi của Dự án.

## Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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



*(Handwritten signature in blue ink)*

*(Handwritten signature in blue ink)*

**Trần Kim Anh** - Thành viên Ban Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán số: 1907-2023-008-1

**Phạm Quốc Huy** - Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán số: 4918-2019-008-1

Người được ủy quyền  
Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Đơn vị tính: VND)

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1,152,700,178,39</b>	<b>1,101,671,548,724</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>21,497,759,344</b>	<b>19,180,922,127</b>
1.	Tiền	111		21,497,759,344	19,180,922,127
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>5,320,670,000</b>	<b>5,321,066,000</b>
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	(435,325)	(39,325)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>767,213,465,749</b>	<b>713,344,340,492</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	331,361,293,443	346,108,400,854
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	7,577,681,241	19,805,026,968
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	25,499,586,852	238,939,185,751
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	459,698,001,159	161,337,657,572
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(57,024,609,129)	(52,868,096,263)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		101,512,183	22,165,610
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>351,579,898,893</b>	<b>356,115,509,514</b>
1.	Hàng tồn kho	141		352,870,609,334	357,406,219,955
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1,290,710,441)	(1,290,710,441)
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>7,088,384,404</b>	<b>7,709,710,591</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7,088,384,404	7,679,849,784
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>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>481,831,174,059</b>	<b>594,712,152,543</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>22,165,590,250</b>	<b>22,117,590,250</b>
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	22,165,590,250	22,117,590,250
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

(Đơn vị tính: VND)

<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4,253,886,442</b>	<b>12,768,891,726</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1,102,082,242	2,031,284,997
	<i>Nguyên giá</i>	222		15,143,252,524	15,143,252,524
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(14,041,170,282)	(13,111,967,527)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	3,151,804,200	3,050,106,729
	<i>Nguyên giá</i>	225		11,945,636,229	10,546,504,411
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(8,793,832,029)	(7,496,397,682)
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.12	-	7,687,500,000
	<i>Nguyên giá</i>	228		160,000,000	7,847,500,000
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(160,000,000)	(160,000,000)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<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)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>58,163,184,797</b>
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
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>405,285,637,079</b>	<b>413,242,473,881</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	404,285,637,079	400,962,128,261
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	26,846,596,000	26,846,596,000
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2d	(26,846,596,000)	(15,566,250,380)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	1,000,000,000	1,000,000,000
<b>VI.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>260</b>		<b>50,126,060,288</b>	<b>88,420,011,889</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	1,292,040,898	3,096,948,814
2.	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.15	4,382,145,954	6,183,686,344
3.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
4.	Lợi thế thương mại	269	V.16	44,451,873,436	79,139,376,731
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>270</b>		<b>1,634,531,352,449</b>	<b>1,696,383,701,267</b>

(Đơn vị tính: VND)

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>976,355,868,376</b>	<b>951,222,480,620</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>973,400,115,093</b>	<b>895,889,711,808</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17a	104,723,053,337	114,692,080,796
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	363,700,279,176	37,692,535,910
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	68,944,515,730	77,805,260,644
4.	Phải trả người lao động	314		1,380,188,703	2,361,729,567
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	584,714,827	12,853,725,503
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	22,325,725,228	31,245,972,632
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.22a	216,892,971,321	372,898,962,183
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.23a	176,017,672,565	227,065,218,032
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.24	18,830,994,206	19,274,226,541
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2,955,753,283</b>	<b>55,332,768,812</b>
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	1,728,410,632	4,815,979,070
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.23b	758,071,659	26,564,718,983
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	469,270,992
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>D</b>	<b>NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>658,175,484,073</b>	<b>745,161,220,647</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.26</b>	<b>658,175,484,073</b>	<b>745,161,220,647</b>
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	42,696,514,304
9.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		20,954,525,811	20,954,525,811
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		66,916,401,876	52,222,324,917
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		61,484,574,815	23,889,757,305
-	LNST chưa phân phối kỳ này	421b		5,431,827,061	28,332,567,612
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		11,225,549,117	112,905,362,650
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>440</b>		<b>1,634,531,352,449</b>	<b>1,696,383,701,267</b>

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

(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	207,614,278,633	124,819,074,716
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		207,614,278,633	124,819,074,716
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	196,404,720,041	114,634,879,773
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11,209,558,592	10,184,194,943
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	103,682,833,232	116,577,627,031
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	52,185,447,175	52,577,455,920
Trong đó: chi phí lãi vay	23		40,352,905,685	51,097,760,462
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		1,163,508,818	1,290,310,149
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1,573,232,793	1,442,579,066
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	30,470,037,598	33,115,093,343
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		31,827,183,076	40,917,003,794
12. Thu nhập khác	31	VI.7	5,665,081,747	3,197,008,911
13. Chi phí khác	32	VI.8	18,350,825,812	31,233,827,817
14. Lợi nhuận khác	40		(12,685,744,065)	(28,036,818,906)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19,141,439,011	12,880,184,888
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.19	10,310,566,438	8,736,979,464
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		1,801,540,390	(455,947,914)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7,029,332,183	4,599,153,338
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		5,431,827,061	1,264,409,699
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1,597,505,122	3,334,743,639
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	105	12
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	105	12

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Đơn vị tính: VND)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>19,141,439,011</b>	<b>12,880,184,888</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10;16	12,969,330,358	19,380,435,937
- Các khoản dự phòng	03	V.2a;7	15,437,254,486	214,391,084
- 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	(100,587,264,452)	(116,847,225,503)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	40,352,905,685	51,097,760,462
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(12,686,334,912)</b>	<b>(33,274,453,132)</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(173,387,924,164)	148,581,454,817
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		4,535,610,621	16,394,808,231
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(7,096,472,140)	(61,797,129,364)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1,804,907,916	2,957,966,294
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(31,674,835,713)	(51,332,218,006)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.19	(11,647,034,853)	(749,522,870)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.24	30,831,185	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.24	(474,063,520)	(487,733,120)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(230,595,315,580)</b>	<b>20,293,172,850</b>
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1,115,439,221)	(2,462,177,919)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	65,205,000,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(53,510,600,000)	(142,392,470,202)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		63,962,143,947	2,296,177,051
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-

(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		290,539,382,000	80,274,720,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12,165,629,878	1,863,903,303
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>312,041,116,604</b>	<b>4,785,152,233</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
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	152,445,050,042	168,412,167,088
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.23a	(230,519,010,456)	(239,401,321,361)
5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35	V.23a	(1,055,003,393)	(894,485,712)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(79,128,963,807)</b>	<b>(71,883,639,985)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>2,316,837,217</b>	<b>(46,805,314,902)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	V.1	<b>19,180,922,127</b>	<b>65,986,237,029</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	V.1	<b>21,497,759,344</b>	<b>19,180,922,127</b>

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu



Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng



Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 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 kinh doanh nhà ở và bất động sản.

#### › Ngành nghề kinh doanh

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

#### › 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 kỳ 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. Lợi nhuận năm nay chủ yếu đến từ giao dịch chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con (Xem thuyết minh V.2 và VI.3).

#### › Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày 31/12/2022, Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 01 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Thanh lý Công ty con qua 02 giai đoạn

(i) Thanh lý một phần Công ty con thành Công ty liên kết

Ngày 24 tháng 6 năm 2022, Tập đoàn chuyển nhượng 25% cổ phần tại Công ty Cổ phần Minh Phát. Do chỉ còn nắm giữ 40% quyền biểu quyết nên Tập đoàn không còn kiểm soát công ty này. Khoản đầu tư còn lại được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất ở khoản mục "Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết" theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

<b>Tài sản</b>	<b>294.222.144.598</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	153.925.574
Trả trước cho người bán ngắn hạn	713.676.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	203.488.403.820
Phải thu ngắn hạn khác	21.595.327.790
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	1.512.184.265
Tài sản cố định vô hình	7.687.500.000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	59.060.178.183
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>3.833.472.203</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	2.846.527.027
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	685.615.635
Phải trả người lao động	301.329.541
<b>Tài sản thuần (a)</b>	<b>290.388.672.395</b>
<b>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (35%)</b>	<b>101.636.035.338</b>
<b>Tài sản thuần của Tập đoàn (65%)</b>	<b>188.752.637.057</b>
<b>Tỷ lệ vốn chuyển nhượng (b)</b>	<b>25%</b>
<b>Tài sản thuần chuyển nhượng (a)*(b)</b>	<b>72.597.168.099</b>

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

Giá chuyển nhượng	120.750.000.000
Tài sản thuần chuyển nhượng	(72.597.168.099)
Lợi thế thương mại chưa được phân bổ	(9.209.542.323)
<b>Lãi/(Lỗ) thoái vốn (Thuyết minh VI.3)</b>	<b>38.943.289.578</b>

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

Thu bằng tiền (20% giá trị hợp đồng)	24.150.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền tại công ty con tại ngày chuyển nhượng	(153.925.574)
<b>Tiền thu thuần</b>	<b>23.996.074.426</b>

(ii) Thanh lý Công ty liên kết

Trong tháng 10 và tháng 11/2022, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần còn lại trong CTCP Minh Phát, số lượng 11.040.000 cổ phần, tương đương 40% vốn điều lệ CTCP Minh Phát, với giá trị ghi sổ 140.155.521.026 VND, giá bán 193.200.000.000 VND, lãi chuyển nhượng 53.044.478.974 VND (Thuyết minh VI.3).

• 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 Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Số 1 phố Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	52,46%	52,46%	52,46%	52,46%

Công ty Cổ phần Minh Phát được hợp nhất kết quả hoạt động kinh doanh từ ngày 01/01/2022 đến ngày 24/6/2022 (ngày thanh lý công ty con).

Tình hình hoạt động của công ty con

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

• Công ty liên kết không được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Công ty Cổ phần Minh Phát từ công ty con trở thành Công ty liên kết của Tập đoàn trong giai đoạn từ ngày 24/6/2022 đến ngày 9/11/2022. Do kết quả kinh doanh của Công ty Cổ phần Minh Phát trong giai đoạn này không trọng yếu nên Tập đoàn không hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

› Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, có 42 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 MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### › Chế độ kế toán áp dụng

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

### › 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 năm tài chính 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 thoái một phần vốn tại công ty con, 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.

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

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

### › 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.

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 năm tài chính 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 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.

Đối với các khoản đầu tư vào các đơn vị đã ngừng hoạt động/ bị đóng mã số thuế, hoặc đang làm thủ tục giải thể, mức trích lập dự phòng bằng 100% giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

### **› Các khoản phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

### **› Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### **› Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. 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 năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn 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 đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

#### **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 bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 25 năm

### › Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

## › Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong năm là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

## › Hợp đồng hợp tác kinh doanh

### *Hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận cố định*

Các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Tập đoàn với các đối tác, trong đó: Tập đoàn là bên nhận và theo dõi vốn góp của đối tác; các đối tác được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng. Trường hợp này mặc dù hình thức pháp lý của hợp đồng là hợp đồng hợp tác kinh doanh nhưng bản chất là hợp đồng vay. Tập đoàn ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

- Ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của hoạt động hợp tác kinh doanh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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”.

## › 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 năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

### ***Doanh thu bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản mà 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.

### › **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.*

### › **Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

### › **Báo cáo theo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

## THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

### › Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	832.875.866	2.315.670.511
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.664.883.478	16.865.251.616
<b>Cộng</b>	<b>21.497.759.344</b>	<b>19.180.922.127</b>

### › Các khoản đầu tư tài chính

#### • 2a. Chứng khoán kinh doanh (cổ phiếu niêm yết)

	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	990.000	(435.325)	1.425.325	1.386.000	(39.325)
CTCP Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội (339.843 cổ phần)	5.319.680.000	8.598.027.900	-	5.319.680.000	7.646.467.500	-
<b>Cộng</b>	<b>5.321.105.325</b>	<b>8.599.017.900</b>	<b>(435.325)</b>	<b>5.321.105.325</b>	<b>7.647.853.500</b>	<b>(39.325)</b>

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	39.325	681.725
Trích lập dự phòng bổ sung	396.000	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(642.400)
<b>Số cuối năm</b>	<b>435.325</b>	<b>39.325</b>

Toàn bộ cổ phần CTCP Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội được sử dụng để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (bên liên quan) (Xem thuyết minh VIII.1).

#### • Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (dài 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 Đầu tư Rivera	144.000.000.000	7.100.909.817	151.100.909.817	144.000.000.000	4.162.649.711	148.162.649.711
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	9.800.000.000	2.476.530.232	12.276.530.232	9.800.000.000	2.091.281.520	11.891.281.520
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long	243.200.001.000	(2.291.803.970)	240.908.197.030	243.200.001.000	(2.291.803.970)	240.908.197.030
<b>Cộng</b>	<b>397.000.001.000</b>	<b>7.285.636.079</b>	<b>404.285.637.079</b>	<b>397.000.001.000</b>	<b>3.962.127.261</b>	<b>400.962.128.261</b>

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
CTCP Đầu tư Rivera	cổ phần	Tỷ lệ	14.400.000	48,00%
CTCP Quản lý và Khai thác BDS Rivera Homes	sở hữu	49,00%	980.000	49,00%
CTCP Xây dựng Hạ Long	20.800.000	40,00%	20.800.000	40,00%

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
<b>Cộng</b>	<b>457.818.706.476</b>	<b>1.290.310.149</b>	<b>(7.058.200.000)</b>	<b>(51.088.688.364)</b>	<b>400.962.128.261</b>

(\*) Tập đoàn chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long để hợp nhất số liệu kỳ này.

**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
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera</b>		
Cổ tức được chia	-	3.312.000.000
Thu hồi cổ tức năm 2020 đã chia	2.160.000.000	-
Doanh thu bán điện	40.283.953	-
Phải trả lãi ứng trước đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc (Xem thuyết minh V.22)	6.235.824.657	16.445.934.246
Hoàn trả tiền hợp tác đầu tư cho Công ty liên kết	149.100.000.000	-
Tiền phạt hợp đồng hợp tác đầu tư	1.491.000.000	-
Hoàn trả tiền chuyển thừa chuyển nhượng sản thương mại Dự án Vũ Trọng Phụng	-	549.779.644
<b>Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes</b>		
Cổ tức được chia	-	578.200.000
Doanh thu bán điện, nước	9.889.647.261	10.390.476.255
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	593.118.845	257.296.102
Mua hàng hóa của Công ty liên kết	19.897.432.040	-
Lãi vay phải trả Công ty liên kết	143.432.877	845.473.972

**Cam kết chuyển nhượng công ty liên kết**

Thực hiện Quyết định số 8/2022/QĐ-HĐQT ngày 19/5/2022 thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long ("Hạ Long"), Tập đoàn đã ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2022/HĐCNCP ngày 19/5/2022 để bán 20.800.000 cổ phần Hạ Long với giá bán 16.394,22 VND/cổ phần cho Ông Nguyễn Hải Duy. Giá trị chuyển nhượng là 341.000.000.000 VND. Bên mua đã 2 lần đặt cọc với tổng số tiền 35.000.000.000 VND. Tiến độ đặt cọc đợt 3 số tiền 20.000.000.000 VND (trong vòng 60 ngày kể từ ngày hoàn thành đặt cọc lần 1 là ngày 18/5/2022), thanh toán đợt 1 số tiền 136.000.000.000 VND (trong vòng 03 ngày kể từ ngày hoàn thành đặt cọc) và đợt 2 số tiền 150.000.000.000 VND (chậm nhất đến ngày 24/12/2022) (Xem thuyết minh V.18).

**Khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh**

Tại ngày 31/12/2022, toàn bộ 20.800.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long vẫn đang được sử dụng để đảm bảo cho 150.000 trái phiếu phát hành thêm trong năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (bên liên quan). Ngày 3/1/2023, Công ty đã giải chấp toàn bộ cổ phiếu trên.

**• Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	10.000.000.000	(10.000.000.000)	10.000.000.000	(1.719.654.380)
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	3.000.000.000	(3.000.000.000)	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	13.846.596.000	(13.846.596.000)	13.846.596.000	(13.846.596.000)
<b>Cộng</b>	<b>26.846.596.000</b>	<b>(26.846.596.000)</b>	<b>49.046.596.000</b>	<b>(15.566.250.380)</b>

**Số lượng cổ phần và tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại các đơn vị như sau:**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	1.000.000	10,00%	1.000.000	10,00%
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	300.000		300.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	525.060	1,47%	525.060	1,47%

**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 đã trích lập dự phòng 100% đối với các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Long Giang TSQ, Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật và Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp Descon, do các công ty này đang ngừng hoạt động/bị đóng mã số thuế, hoặc đang làm thủ tục giải thể.

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	15.566.250.380	15.800.983.219
Trích lập dự phòng bổ sung	11.280.345.620	1.490.593.940
Sử dụng dự phòng	-	(1.725.326.779)
<b>Số cuối năm</b>	<b>26.846.596.000</b>	<b>15.566.250.380</b>

## ▶ Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>4.214.162.186</b>	<b>4.099.510.717</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	449.214.651	449.214.651
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	51.259.221	47134.557
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	3.003.496.917	2.892.970.112
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	262.437.749
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>327.147.131.257</b>	<b>283.115.271.881</b>
Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	61.898.070.759	65.248.101.857
Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	7.237.015.646	11.281.818.338
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	23.901.394.032	58.893.618.256
<b>Phải thu tiền chuyển nhượng sản thương mại (i)</b>	<b>16.069.253.393</b>	<b>54.869.253.393</b>
<b>Phải thu tiền bán vật tư</b>	<b>7.590.968.457</b>	<b>3.869.449.559</b>
<b>Phải thu tiền điện, nước</b>	<b>241.172.182</b>	<b>-</b>
<b>Các khoản khác</b>	<b>-</b>	<b>154.915.304</b>
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 (ii)	19.242.360.000	19.242.360.000
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần CTCP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	-	72.960.000.000
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát (iii)	155.122.618.000	-
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần/quyền mua cổ phần CTCP Đầu tư BĐS may thuê Việt Hưng (iv)	5.000.000.000	58.752.000.000
Các khách hàng khác	26.202.712.763	27.088.031.629
<b>Cộng</b>	<b>331.361.293.443</b>	<b>346.108.400.854</b>

(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 của năm 2022 là 5.039.192.559 VND (lãi suất 9,4%/năm) (Xem thuyết minh V.6a).

(ii) Phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt về chuyển nhượng cổ phần CTCP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai theo Hợp đồng ngày 28/09/2020. Khoản nợ đã quá hạn từ tháng 10/2020 và đã được Công ty trích lập dự phòng trong năm nay (Xem thuyết minh V.7).

(iii) Phải thu Ông Nguyễn Phan và Ông Phạm Minh Trí tiền chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát, với số tiền lần lượt là 39.202.618.000 VND và 115.920.000.000 VND. Thời hạn thanh toán chậm nhất đến ngày 31/12/2022: 562.618.000 VND; 31/05/2023: 19.320.000.000 VND; 31/07/2023: 57.960.000.000 VND; 30/11/2023: 19.320.000.000 VND và 30/12/2023: 57.960.000.000 VND.

(iv) Số dư cuối năm về chuyển nhượng quyền mua cổ phần CTCP Đầu tư BĐS May thuê Việt Hưng cho Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc, số tiền 5.000.000.000 VND theo các biên bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền mua ngày 28/12/2022 (Xem thuyết minh V.4).

## ▶ Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>2.954.265.566</b>	8.563.660.752
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	2.749.393.198	8.273.161.332
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	4.872.368	90.499.420
Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	200.000.000	200.000.000
<b>Trả trước cho các người bán khác</b>	<b>4.623.415.675</b>	<b>11.241.366.216</b>
Trả trước tiền mua cổ phần CTCP Đầu tư Bất động sản	-	5.000.000.000
Trả trước tiền mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May thuê Việt Hưng (*)	4.623.415.675	6.241.366.216
Các nhà cung cấp khác	7.577.681.241	19.805.026.968
<b>Cộng</b>	<b>19.805.026.968</b>	<b>18.584.840.653</b>

(\*) Các hợp đồng mua 928.254 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May thuê Việt Hưng ký với các cá nhân từ năm 2019, tổng giá mua là 29.240.000.000 VND (giá 31.500 VND/CP), đã thanh toán 5.000.000.000 VND. Số tiền còn phải thanh toán là 24.240.000.000 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 13.529.820.000 VND, đến 30/6/2023 thanh toán 10.710.180.000 VND. Công ty đã chuyển nhượng quyền mua cổ phần CTCP Đầu tư Bất động sản May thuê Việt Hưng cho Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc theo các biên bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền mua ngày 28/12/2022 (Xem thuyết minh V.3).

## ▶ Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Cho vay các bên liên quan</b>	<b>7.360.565.424</b>	<b>(4.702.091.814)</b>	<b>12.368.884.037</b>	<b>(4.702.091.814)</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	(4.702.091.814)	4.702.091.814	(4.702.091.814)
Ông Mai Thanh Phương - TV HĐQT (i)	2.658.473.610	-	2.658.473.610	-
Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc (iii)	-	-	5.008.318.613	-
<b>Cho tổ chức và cá nhân khác vay</b>	<b>18.139.021.428</b>		<b>226.570.301.714</b>	<b>(2.029.051.205)</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	1.416.186.629	(1.416.186.629)	1.416.186.629	(1.416.186.629)
Công ty TNHH Dịch vụ An ninh (i)	-	-	5.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Huế	-	-	35.000.000.000	-
Ông Trần Văn Khanh (ii)	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương (iii)	-	-	5.982.159.938	-
Bà Mai Hoàng Anh (iii)	4.500.000.000	-	-	-
Cho vay cá nhân tại CTCP TMDV Nghĩa Đô (Công ty con) (iii)	6.000.000.000	-	-	-
Cho vay cá nhân tại CTCP Minh Phát (Công ty con đến ngày 24/6/2022) (iv)	-	-	164.411.803.820	-
Các tổ chức, cá nhân khác	4.222.834.799	(612.864.576)	12.760.151.327	(612.864.576)
<b>Cộng</b>	<b>25.499.586.852</b>	<b>(6.731.143.019)</b>	<b>238.939.185.751</b>	<b>(6.731.143.019)</b>

(i) Khoản cho vay thời hạn 12 tháng, lãi suất 0%/năm, được đảm bảo bằng 404.000 cổ phần Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang ("Long Giang E&C") thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Bình Khiêm.

(ii) Khoản cho vay thời hạn 03 tháng, lãi suất 0%/năm, được đảm bảo bằng 105.300 cổ phần của Long Giang E&C thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Bình Khiêm.



(iii) 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.

(iv) Các khoản Công ty Cổ phần Minh Phát (Công ty con) cho vay, đã tất toán và giảm do thanh lý công ty con trong năm.

Các khoản cho vay khác 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
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>3.665.142.000</b>	-	<b>22.162.354.764</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	35.636.000	-	10.035.636.000	-
Góp vốn HTKD	-	-	10.000.000.000	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>35.636.000</b>	-	<b>35.636.000</b>	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang - Phải thu cổ tức	3.168.000.000	-	3.168.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Phải thu cổ tức	168.000.000	-	2.328.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes - Phải thu cổ tức	-	-	2.218.200.000	-
Ông Nguyễn Mạnh Hà - TGD	293.506.000	-	4.556.518.764	-
<b>Lãi cho vay</b>	-	-	<b>38.282.764</b>	-
<b>Tạm ứng</b>	<b>293.506.000</b>	-	<b>4.518.236.000</b>	-
<b>Phải thu các tổ chức, cá nhân khác</b>	<b>456.032.859.159</b>	-	<b>139.031.302.808</b>	-
Thuế GTGT TSCĐ thuế tài chính	17.786.225	-	67.594.823	-
Công ty Cổ phần Minh Phát - Góp vốn hợp tác kinh doanh (i)	365.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội - Phải thu lãi phạt chậm thanh toán	1.081.508.228	-	-	-
Phải thu về lãi cho vay	3.141.305.703	-	2.207.691.842	-
Tạm ứng	85.520.834.351	-	135.507.486.004	-
<b>Dự án Vũ Trọng Phụng</b>	-	-	<b>34.249.729.384</b>	-
<b>Dự án Thành Thái</b>	<b>1.325.275.160</b>	-	<b>14.566.241.821</b>	-
<b>Dự án Cải Khế</b>	<b>31.667.834.286</b>	-	<b>13.054.779.899</b>	-
<b>Dự án Việt Hưng</b>	-	-	<b>12.058.770.935</b>	-
<b>Dự án Phan Thiết</b>	-	-	<b>28.133.969.429</b>	-
<b>Dự án khác</b>	<b>52.527.724.905</b>	-	<b>33.443.994.536</b>	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.271.424.652	-	1.248.530.139	-
<b>Cộng</b>	<b>459.698.001.159</b>	-	<b>161.337.657.572</b>	-

(i) Công ty ký Hợp đồng nguyên tắc (“HĐNT”) ngày 15/11/2022 với CTCP Minh Phát để đảm bảo cho việc sẽ giao kết Hợp đồng hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Khu biệt thự Rivera Park Mũi Né tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (“Dự án”). Tổng vốn đầu tư của Dự án được tạm xác định là 1.374.300.000.000 VND. Theo Phụ lục số 01 ngày 15/11/2022 và Phụ lục số 02 ngày 28/12/2022, các bên thống nhất tỷ lệ vốn góp của CTCP Minh Phát là 51%, Công ty là 49%, trong đó, Công ty góp bằng tiền. Giá trị bảo đảm thực hiện HĐNT đợt 1 là 155.000.000.000 VND, đợt 2 là 210.000.000.000 VND. Tại thời điểm CTCP Minh Phát đủ điều kiện huy động vốn theo quy định của pháp luật, các bên thống nhất chuyển đổi tiền bảo đảm thực hiện HĐNT thành vốn góp của Công ty tại Hợp đồng hợp tác thực hiện Dự án.

### • Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu bên liên quan</b>	<b>13.731.380.250</b>	-	<b>13.731.380.250</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Góp vốn HTKD (*)	13.731.380.250	-	13.731.380.250	-
<b>Phải thu các tổ chức, cá nhân khác</b>	<b>8.434.210.000</b>	-	<b>8.386.210.000</b>	-
Các khoản ký cược, ký quỹ	8.434.210.000	-	8.386.210.000	-
<b>Dự án Rivera Park Cần Thơ</b>	<b>8.279.210.000</b>	-	<b>8.279.210.000</b>	-
<b>Ký quỹ thuế tài chính</b>	<b>155.000.000</b>	-	<b>107.000.000</b>	-
<b>Cộng</b>	<b>22.165.590.250</b>	-	<b>22.117.590.250</b>	-

(\*) 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.

## ► 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
<b>Các bên liên quan</b>	<b>4.902.091.814</b>	<b>4.902.091.814</b>
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
<b>Các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>52.122.517.315</b>	<b>47.966.004.449</b>
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
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	3.851.621.039	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	3.959.298.465	3.654.406.638
<b>Cộng</b>	<b>57.024.609.129</b>	<b>52.868.096.263</b>

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	52.868.096.263	52.879.624.263
Trích lập dự phòng bổ sung	4.156.512.866	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(11.528.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>57.024.609.129</b>	<b>52.868.096.263</b>

### › Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</b>	<b>56.871.190.165</b>	-	<b>44.410.053.974</b>	-
Dự án Rivera Park Cần Thơ	53.193.359.776	-	42.723.100.335	-
Các dự án khác	3.677.830.389	-	1.686.953.639	-
<b>Hàng hóa</b>	<b>1.403.370.771</b>	<b>(1.290.710.441)</b>	<b>6.059.024.159</b>	<b>(1.290.710.441)</b>
<b>Hàng hóa bất động sản</b>	<b>294.596.048.398</b>	-	<b>306.937.141.822</b>	-
Dự án Thành Thái (i)	278.936.069.370	-	278.340.626.335	-
+ Lô A	2.044.268.386	-	2.044.268.386	-
+ Lô C	276.891.800.984	-	276.296.357.949	-
Dự án Vũ Trọng Phụng (ii)	15.659.979.028	-	28.596.515.487	-
<b>Cộng</b>	<b>352.870.609.334</b>	<b>(1.290.710.441)</b>	<b>357.406.219.955</b>	<b>(1.290.710.441)</b>

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

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.

### › Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	29.559.579	19.522.298
Chi phí sửa chữa, cải tạo văn phòng	-	371.777.404
Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	1.262.481.319	2.705.649.112
<b>Cộng</b>	<b>1.292.040.898</b>	<b>3.096.948.814</b>

### › Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	64.324.201	476.190.476	14.137.655.637	465.082.210	15.143.252.524
<b>Số cuối năm</b>	<b>64.324.201</b>	<b>476.190.476</b>	<b>14.137.655.637</b>	<b>465.082.210</b>	<b>15.143.252.524</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	64.324.201	476.190.476	11.409.555.636	465.082.840	12.415.153.153
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	64.324.201	476.190.476	12.106.370.640	465.082.210	13.111.967.527
Khấu hao trong năm	-	-	929.202.755	-	929.202.755
<b>Số cuối năm</b>	<b>64.324.201</b>	<b>476.190.476</b>	<b>13.035.573.395</b>	<b>465.082.210</b>	<b>14.041.170.282</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	-	-	2.031.284.997	-	2.031.284.997
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.102.082.242</b>	<b>-</b>	<b>1.102.082.242</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 1.040.697.485 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
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	3.650.207.270	6.896.297.141	10.546.504.411
Thuê tài chính trong năm	1.399.131.818	-	1.399.131.818
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.049.339.088</b>	<b>6.896.297.141</b>	<b>11.945.636.229</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	1.250.380.608	6.246.017.074	7.496.397.682
Khấu hao trong năm	756.989.832	540.444.515	1.297.434.347
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.007.370.440</b>	<b>6.786.461.589</b>	<b>8.793.832.029</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	2.399.826.662	650.280.067	3.050.106.729
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.041.968.648</b>	<b>109.835.552</b>	<b>3.151.804.200</b>

## › Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	7.687.500.000	160.000.000	7.847.500.000
Giảm do thanh lý công ty con	(7.687.500.000)	-	(7.687.500.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>160.000.000</b>	<b>160.000.000</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	-	160.000.000	160.000.000
Khấu hao trong năm	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>160.000.000</b>	<b>160.000.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	7.687.500.000	-	7.687.500.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## › 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 năm tài chính 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

Số dư đầu năm 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.

Khoản mục này không còn số dư cuối năm, do Tập đoàn đã thanh lý công ty con trong năm.

## › 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 (Tập đoàn bán cho Công ty liên kết). Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm như sau:

	Số đầu năm	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	Số cuối năm
Bán sản thương mại cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera năm 2018	2.001.727.571	(90.987.617)	1.910.739.954
Bán sản thương mại cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội năm 2019	1.094.416.653	(1.094.416.653)	-
Bán cổ phần Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội năm 2019	616.136.120	(616.136.120)	-
Bán cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy năm 2019	2.471.406.000	-	2.471.406.000
<b>Cộng</b>	<b>6.183.686.344</b>	<b>(1.801.540.390)</b>	<b>4.382.145.954</b>

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 6.617.981.326 VND (kỳ trước: 24.918.221.218 VND).

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	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	53.210.688.978	80.821.588.067	134.032.277.045
Giảm do thanh lý công ty con	(53.210.688.978)	-	(53.210.688.978)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>80.821.588.067</b>	<b>80.821.588.067</b>
<b>Số đã phân bổ</b>			
Số đầu năm	26.605.344.490	28.287.555.824	54.892.900.314
Phân bổ trong năm	2.660.534.449	8.082.158.807	10.742.693.256
Giảm do thanh lý công ty con	(29.265.878.939)	-	(29.265.878.939)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>36.369.714.631</b>	<b>36.369.714.631</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	26.605.344.488	52.534.032.243	79.139.376.731
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>44.451.873.436</b>	<b>44.451.873.436</b>

## › Phải trả người bán

### • Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>35.133.908.264</b>	<b>48.717.261.558</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	809.524.982	7.081.162.624
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	11.864.496.389	14.521.867.767
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.903.939.189	6.537.279.095
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	114.608.385	167.017.150
Công ty Cổ phần TMDV Xuân Thủy	3.019.524.681	2.598.558.913
Công ty Cổ phần Công Nghiệp Lạnh Hưng Trí	15.421.814.638	17.811.376.009
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>69.589.145.073</b>	<b>65.974.819.238</b>
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	5.270.511.716	5.811.282.390
Công ty TNHH Bình Yên	9.100.056.386	-
Công ty Cổ phần Bất động sản MECO	14.906.802.770	14.906.802.770
Các nhà cung cấp khác	33.166.736.975	38.111.696.852
<b>Cộng</b>	<b>104.723.053.337</b>	<b>114.692.080.796</b>

### • Phải trả người bán dài hạn

Số dư đầu năm 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 thời hạn thanh toán chậm nhất đến ngày 31/3/2023, đồng thời không tính lãi chậm thanh toán đối với khoản công nợ này. Tại ngày 31/12/2022, khoản nợ này được trình bày là “Phải trả người bán ngắn hạn”.

## › Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trả trước của các bên liên quan</b>	<b>289.880.032</b>	<b>289.880.032</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	283.428.364	283.428.364
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	6.451.668	6.451.668
<b>Trả trước của các khách hàng khác</b>	<b>363.410.399.144</b>	<b>37.402.655.878</b>
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Thành Thái	2.701.342.291	2.701.342.291
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	18.772.451.821	34.045.306.576
Ông Nguyễn Hải Duy - Tiền mua cổ phần CTCP Xây dựng Hạ Long (*)	341.000.000.000	-
Các khách hàng khác	936.605.032	656.007.011
<b>Cộng</b>	<b>363.700.279.176</b>	<b>37.692.535.910</b>

(\*) Ông Duy đã thanh toán 100% giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 19/5/2022, số tiền 341.000.000.000 VND, trong đó, chuyển khoản cho Công ty 191.000.000.000 VND; và chuyển khoản cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn-Hà Nội 150.000.000.000 VND để thanh toán gốc trái phiếu thay cho CTCP Đầu tư Rivera (xem thêm thuyết minh V.2 và V.22a).

## › Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Thanh lý công ty con	Phải nộp
Thuế GTGT hàng bán nội địa	6.166.655.925	-	(1.110.287.597)	(4.892.639.562)	(3.901.916)	159.826.850
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	53.199.051.566	29.860.807	10.599.853.905	(11.647.034.853)	(671.094.549)	51.450.915.262
Thuế thu nhập cá nhân	6.259.304.675	-	956.147.505	(5.330.881.383)	(10.489.000)	1.874.081.797
Thuế nhà đất	-	-	33.728.074	(33.728.074)	-	-
Tiền thuê đất	500.000.000	-	3.471.920.945	(3.971.920.945)	-	-
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	11.634.908.821	-	3.779.443.343	-	-	15.414.352.164
<b>Cộng</b>	<b>77.805.260.644</b>	<b>29.860.807</b>	<b>17.736.806.175</b>	<b>(25.882.204.817)</b>	<b>(685.485.465)</b>	<b>68.944.515.730</b>

(\*) Trong đó:

Thuế TNDN Tập đoàn phải nộp cho hoạt động sản xuất kinh doanh	10.310.566.438
Thuế TNDN nộp hộ các bên hợp tác kinh doanh	289.287.467
<b>Cộng</b>	<b>10.599.853.905</b>

### Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

### Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

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 đã nhận được các Quyết định số 16221/QĐ-CT-QLN ngày 30/3/2020 và Quyết định số 45539/QĐ-CT-QLN ngày 3/6/2020 của Cục trưởng Cục thuế Hà Nội về việc cưỡng chế thuế và thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng, theo đó, cơ quan thuế thông báo hóa đơn của Công ty không còn giá trị sử dụng kể từ ngày 08 tháng 6 năm 2020 đến ngày 07 tháng 6 năm 2021 và Quyết định này 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.

Đến ngày 31/12/2022, Công ty vẫn chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế đối với các khoản 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 Lơ 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	502.442.627	6.096.201.958
Chi phí trích trước của công trình Vũ Trọng Phụng	-	6.675.251.345
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	82.272.200	82.272.200
<b>Cộng</b>	<b>584.714.827</b>	<b>12.853.725.503</b>

## › Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan</b>	<b>21.910.729.771</b>	<b>30.918.431.725</b>
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)	9.553.699.771	10.008.637.856
Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán các khoản đầu tư vào Rivera Hà Nội và Xuân Thủy (*)	12.357.030.000	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
<b>Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>414.995.457</b>	<b>327.540.907</b>
Tiền trả trước về cho thuê bất động sản đầu tư	414.995.457	327.540.907
<b>Cộng</b>	<b>22.325.725.228</b>	<b>31.245.972.632</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>22.410.336.453</b>	<b>173.363.537.979</b>
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	21.429.166	21.072.032
Phải trả lãi vay	13.854.166	13.497.032
Phải trả khác	7.575.000	7.575.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	10.486.569.864	150.768.467.161
Phải trả về tiền điện trả hộ	-	1.378.861.681
Phải trả đặt cọc đảm bảo HĐNT (i)	-	149.100.000.000
Phải trả tiền lãi đặt cọc đảm bảo HĐNT(i)	9.895.569.864	269.605.480
Tiền phạt chậm tiến độ HĐNT (i)	591.000.000	-
Phải trả khác	-	20.000.000
CTCP Quản lý và Khai thác BDS Rivera Homes	15.770.039	1.516.962.216
Phải trả lãi vay	14.630.712	1.515.822.889
Phải trả khác	1.139.327	1.139.327

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	103.392.473	103.392.473
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	20.390.137.248	19.561.644.097
Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	9.403.068.493	8.574.575.342
Phải trả lãi vay (ii)	10.987.068.755	10.987.068.755
Thù lao HĐQT, BKS	1.392.000.000	1.392.000.000
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>184.587.065.004</b>	<b>199.535.424.204</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	52.279.599	148.238.074
Kinh phí công đoàn	1.117.749.742	1.083.593.845
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	134.739.786	980.661.476
Kinh phí bảo trì dự án	20.968.110.564	18.751.479.963
Phí quản lý căn hộ dự án	314.164.632	280.744.870
Cổ tức phải trả	813.822.310	566.852.950
Tạm tính kết quả hợp đồng HTKD	104.254.292.792	104.254.292.792
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương Mại Việt Nam (DA Thành Thái)	39.476.200.000	39.476.200.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt (DA Vũ Trọng Phụng)	10.611.518.428	10.611.518.428
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương Mại Việt Nam (DA Thành Thái)	1.104.553.418	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương Mại Việt Nam (DA Thành Thái)	54.166.574.364	54.166.574.364
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết bị văn hóa Trung ương - Lãi chậm trả tiền lợi nhuận hợp tác kinh doanh dự án Rivera Park Hà Nội	9.578.813.675	-
Công ty TNHH TBM Sài Gòn - Hà Nội	-	5.327.783.820
Nhận ký quỹ, ký cược các dự án Bất động sản	4.448.951.919	4.992.916.919
Tiền đặt cọc của khách hàng dự án Vũ Trọng Phụng hủy giao dịch	-	17.812.783.597
Tiền phải trả khách hàng khi thanh lý hợp đồng mua căn hộ	27.687.743.674	38.986.932.752
Dự án Thành Thái	14.624.028.339	22.805.020.773
Dự án Vũ Trọng Phụng	13.063.715.335	16.181.911.979
Lãi vay phải trả các tổ chức, cá nhân khác	10.427.209.515	3.111.209.597
Phí mượn tài sản của cá nhân để thế chấp	1.639.514.273	591.224.651
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.045.119.105	2.646.708.898
<b>Cộng</b>	<b>206.997.401.457</b>	<b>372.898.962.183</b>

(i) Khoản tiền nhận bảo đảm thực hiện Hợp đồng nguyên tắc ("HĐNT") số 2312/2020/HĐNT-LGL-RI ngày 23/12/2020 để cùng góp vốn và hợp tác đầu tư các sản phẩm BĐS do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang làm chủ đầu tư. 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 sẽ thanh toán tiền lãi bảo đảm thực hiện HĐNT cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera với lãi suất 11%/năm, trong suốt thời gian 24 tháng kể từ ngày nhận tiền. Số lãi Công ty phải trả năm nay là 6.235.824.657 VND (năm trước: 16.445.934.246 VND). Khoản lãi từ ngày 20/5/2022 đến ngày 27/12/2022 số tiền 9.990.410.959 VND sẽ do ông Nguyễn Hải Duy chịu và trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Xem thuyết minh V.2)

Các bên đã ký Biên bản thanh lý HĐNT số 2712/2022/BBTL/LGL-RI ngày 27/12/2022, theo đó, các bên thống nhất chấm dứt HĐNT và thanh lý hợp đồng kể từ ngày 27/12/2022. Ngoài khoản tiền gốc và lãi tiền đảm bảo thực hiện hợp đồng, Công ty còn phải chịu khoản bồi thường do chậm tiến độ Dự án, dẫn đến chấm dứt HĐNT, số tiền 1.491.000.000 VND.

Công ty đã chỉ định Ông Nguyễn Hải Duy (Bên mua cổ phần CTCP Xây dựng Hạ Long) thanh toán hộ cho CTCP Đầu tư Rivera tiền gốc trái phiếu 150.000.000.000 VND vào ngày 27/12/2022 (xem thuyết minh V.2c và V.15), đối trừ với số tiền bảo đảm thực hiện HĐNT (149.100.000.000 VND) và tiền bồi thường chậm tiến độ (900.000.000 VND) mà Công ty phải trả cho CTCP Đầu tư Rivera. Tại ngày 31/12/2022, số tiền bồi thường Công ty còn phải trả là 591.000.000 VND.

• **Phải trả dài hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
<b>Cộng</b>	<b>1.728.410.632</b>	<b>4.815.979.070</b>

› **Vay và nợ thuê tài chính**

• **Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</b>	<b>19.000.000.000</b>	<b>18.535.000.000</b>
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes (ii)	-	2.535.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy (i)	16.000.000.000	16.000.000.000
Bên liên quan khác (iv)	3.000.000.000	-
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội (v)</b>	<b>63.717.516.601</b>	<b>63.262.471.822</b>
<b>Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>92.575.236.960</b>	<b>91.024.091.267</b>
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	83.457.026.427	81.905.880.734
<b>Vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch số 1 (vi)</b>	<b>-</b>	<b>53.469.142.831</b>
<b>Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)</b>	<b>724.919.004</b>	<b>774.512.112</b>
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	547.175.004	241.185.000
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	177.744.000	533.327.112
<b>Cộng</b>	<b>176.017.672.565</b>	<b>227.065.218.032</b>

(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 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. Khoản vay đã được tất toán trong năm.

(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/HĐTĐ ngày 12 tháng 8 năm 2016, 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. Khoản vay đã được tất toán trong năm.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong năm như sau:

	Vay bên liên quan	Vay ngân hàng	Vay tổ chức, cá nhân khác	Vay dài hạn đến hạn trả	Nợ thuê tài chính đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	18.535.000.000	63.262.471.822	91.024.091.267	53.469.142.831	774.512.112	227.065.218.032
Số tiền vay phát sinh trong năm	-	103.999.296.988	45.090.000.000	-	-	149.089.296.988
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	7.260.000.000	-	18.765.197.039	-	1.005.410.285	27.030.607.324
Lãi vay nhập gốc	1.016.060.942	-	3.390.503.128	-	-	4.406.564.070
Trả nợ trong năm	(7.811.060.942)	(103.544.252.209)	(65.694.554.474)	(53.469.142.831)	(1.055.003.393)	(231.574.013.849)
<b>Số cuối năm</b>	<b>19.000.000.000</b>	<b>63.717.516.601</b>	<b>92.575.236.960</b>	<b>-</b>	<b>724.919.004</b>	<b>176.017.672.565</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay dài hạn phải trả các bên liên quan</b>	-	<b>7.260.000.000</b>
Thành viên Ban Tổng Giám đốc (i)	-	4.260.000.000
Bên liên quan khác (i)	-	3.000.000.000
<b>Vay dài hạn các cá nhân</b>	-	<b>18.765.197.039</b>
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
<b>Nợ thuê tài chính</b>	<b>758.071.659</b>	<b>539.521.944</b>
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (ii)	758.071.659	361.777.500
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (ii)	-	177.744.444
<b>Cộng</b>	<b>758.071.659</b>	<b>26.564.718.983</b>

(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 2021, 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. Tại ngày 31/12/2022, các khoản vay này đã được trình bày là “vay ngắn hạn”.

(ii) Các khoản nợ thuê tài chính theo hợp đồng cho thuê tài chính năm 2022 với Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh và hợp đồng 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 được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần. Tài sản thuê là các xe ô tô.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
<b>Số cuối năm</b>				
Nợ thuê tài chính	1.482.990.663	724.919.004	758.071.659	-
<b>Cộng</b>	<b>1.482.990.663</b>	<b>724.919.004</b>	<b>758.071.659</b>	-
<b>Số đầu năm</b>				
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	-
<b>Cộng</b>	<b>80.808.373.926</b>	<b>54.243.654.943</b>	<b>26.564.718.983</b>	-

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số cuối năm
Vay dài hạn bên liên quan	7.260.000.000	-	(7.260.000.000)	-
Vay dài hạn các cá nhân	18.765.197.039	-	(18.765.197.039)	-
Nợ thuê tài chính	539.521.944	1.223.960.000	(1.005.410.285)	758.071.659
<b>Cộng</b>	<b>26.564.718.983</b>	<b>1.223.960.000</b>	<b>(27.030.607.324)</b>	<b>758.071.659</b>

› **Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	Số đầu năm	Tăng khác	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	10.646.809.215	-	(419.713.520)	10.227.095.695
Quỹ phúc lợi	8.034.028.232	30.831.185	(54.350.000)	8.010.509.417
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094	-	-	593.389.094
<b>Cộng</b>	<b>19.274.226.541</b>	<b>30.831.185</b>	<b>(474.063.520)</b>	<b>18.830.994.206</b>

› **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	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 trước	-	-	-	-	-	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)
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	(760.721.609)	(91.278.391)	(852.000.000)
Thanh lý Công ty con	-	-	-	-	-	-	(8.471.961.089)	(8.471.961.089)
<b>Số cuối năm trước</b>	<b>515.000.000.000</b>	<b>1.425.992.965</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>42.696.514.304</b>	<b>20.954.525.811</b>	<b>52.222.324.917</b>	<b>112.905.362.650</b>	<b>745.161.220.647</b>
Số dư đầu năm nay						52.222.324.917	112.905.362.650	745.161.220.647
Lợi nhuận trong năm nay	515.000.000.000	1.425.992.965	(43.500.000)	42.696.514.304	20.954.525.811	5.431.827.061	1.597.505.122	7.029.332.183
Công ty con chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(1.639.017.600)	(1.639.017.600)
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	(2.449.843)	(2.220.157)	(4.670.000)
Thanh lý một phần Công ty con (thành công ty liên kết)	-	-	-	-	-	9.264.699.741	(101.636.080.898)	(92.371.381.157)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>515.000.000.000</b>	<b>1.425.992.965</b>	<b>(43.500.000)</b>	<b>42.696.514.304</b>	<b>20.954.525.811</b>	<b>66.916.401.876</b>	<b>11.225.549.117</b>	<b>658.175.484.073</b>

### • Cổ phiếu

	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.**

### • Kế hoạch tăng vốn

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 15 tháng 4 năm 2022 đã thông qua chủ trương hủy phương án chi cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10% vốn điều lệ và thực hiện chia cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 1:1, số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành tối đa 51.500.000 cổ phiếu.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 13/2022/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 8 năm 2022, Công ty sẽ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 15 tháng 4 năm 2022 với tỷ lệ 10% tổng số cổ phiếu đang lưu hành từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tính đến ngày 31/12/2021, thời gian dự kiến phát hành trong quý III năm 2022.

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	100.195.570.515	67.541.573.652
Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.428.858.901	27.619.066.118
Doanh thu bán bất động sản	18.373.581.205	29.658.434.946
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	61.616.268.012	-
<b>Cộng</b>	<b>207.614.278.633</b>	<b>124.819.074.716</b>

#### • 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
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang</b>		
Doanh thu bán hàng hóa	4.655.104.883	-
<b>Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội</b>		
Doanh thu bán hàng hóa	3.726.140.912	2.225.766.413
Doanh thu bán hàng hóa	79.355.655.232	60.343.320.002
<b>Cộng</b>	<b>87.736.901.027</b>	<b>62.569.086.415</b>

### › Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán (*)	100.137.332.601	68.220.518.542
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	22.818.088.337	20.767.553.134
Giá vốn của bất động sản đã bán	17.067.197.696	25.646.808.097
Giá vốn BĐS bán trong năm	16.319.409.179	25.646.808.097
Giá vốn tập hợp bổ sung các năm trước	747.788.517	-
Giá vốn của bất động sản đầu tư	56.382.101.407	-
<b>Cộng</b>	<b>196.404.720.041</b>	<b>114.634.879.773</b>

(\*) Trong đó, giá vốn bán hàng hóa cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội và Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (bên liên quan) lần lượt là 79.198.908.657 VND và 4.776.175.489 VND, lợi nhuận gộp lần lượt là 156.746.575 VND và âm 121.070.606 VND.

### › Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, cho vay, đầu tư trái phiếu	5.929.731.400	2.658.453.069
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	14.888.180	10.180.579
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.669.764.500	747.654.600
Lãi chuyển nhượng công ty con	38.943.289.578	48.442.012.824
Lãi chuyển nhượng công ty liên kết	53.044.478.974	40.111.311.636
Lãi thanh lý các khoản đầu tư khác	-	24.608.014.323
Lãi chuyển nhượng cổ phần tại Công ty liên kết	3.080.680.600	-
<b>Cộng</b>	<b>103.682.833.232</b>	<b>116.577.627.031</b>

### › Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay, lãi đảm bảo thực hiện hợp đồng nguyên tắc	39.235.125.067	47.128.449.922
Chi phí hợp tác kinh doanh (lãi suất cố định)	1.117.780.618	3.969.310.540
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	651.000	-
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	11.280.741.620	225.919.084
Chi phí tài chính khác	551.148.870	1.253.776.374
<b>Cộng</b>	<b>52.185.447.175</b>	<b>52.577.455.920</b>

### › Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	7.992.457.158	7.518.752.663
Chi phí vật liệu quản lý	9.809.970	8.269.692
Chi phí đồ dùng văn phòng	371.777.404	452.825.310
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.226.637.102	3.665.746.552
Thuế, phí và lệ phí	115.784.202	85.172.099
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	4.156.512.866	(11.528.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.984.963.459	3.315.093.972
Lợi thế thương mại	10.742.693.256	15.714.689.385
Các chi phí khác	869.402.181	2.366.071.670
<b>Cộng</b>	<b>30.470.037.598</b>	<b>33.115.093.343</b>

### › Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	335.056.661
Tiền phí chuyển nhượng căn hộ	10.000.000	280.305.255
Lãi phạt chậm thanh toán	2.557.658.842	2.752.733.298
Thu nhập khác	615.889.188	2.171.258
<b>Cộng</b>	<b>5.665.081.747</b>	<b>3.197.008.911</b>

### › Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Phạt do vi phạm hợp đồng	1.145.249.329	1.283.570.715
Tiền phạt thanh lý Hợp đồng nguyên tắc	1.491.000.000	-
Lãi chậm trả tiền lợi nhuận HTKD dự án Rivera Park Hà Nội	9.578.813.675	-
Phạt vi phạm hành chính	20.574.507	-
Lãi chậm nộp thuế tạm tính (*)	3.786.077.668	8.857.255.511
CTCP Đầu tư Rivera thu hồi cổ tức năm 2020 đã chia	CTCP Đầu tư Rivera thu hồi cổ tức năm 2020 đã chia	-
Chi phí đền bù cho hộ dân	-	9.370.593.559
Chi phí dự án khác	-	10.337.244.598
Chi phí khác	169.110.633	1.385.163.434
<b>Cộng</b>	<b>18.350.825.812</b>	<b>31.233.827.817</b>

(\*) Tam tính trên cơ sở số thuế chậm nộp với lãi suất chậm trả áp dụng là 0,03%/ngày.

### › Lãi trên cổ phiếu

#### • Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

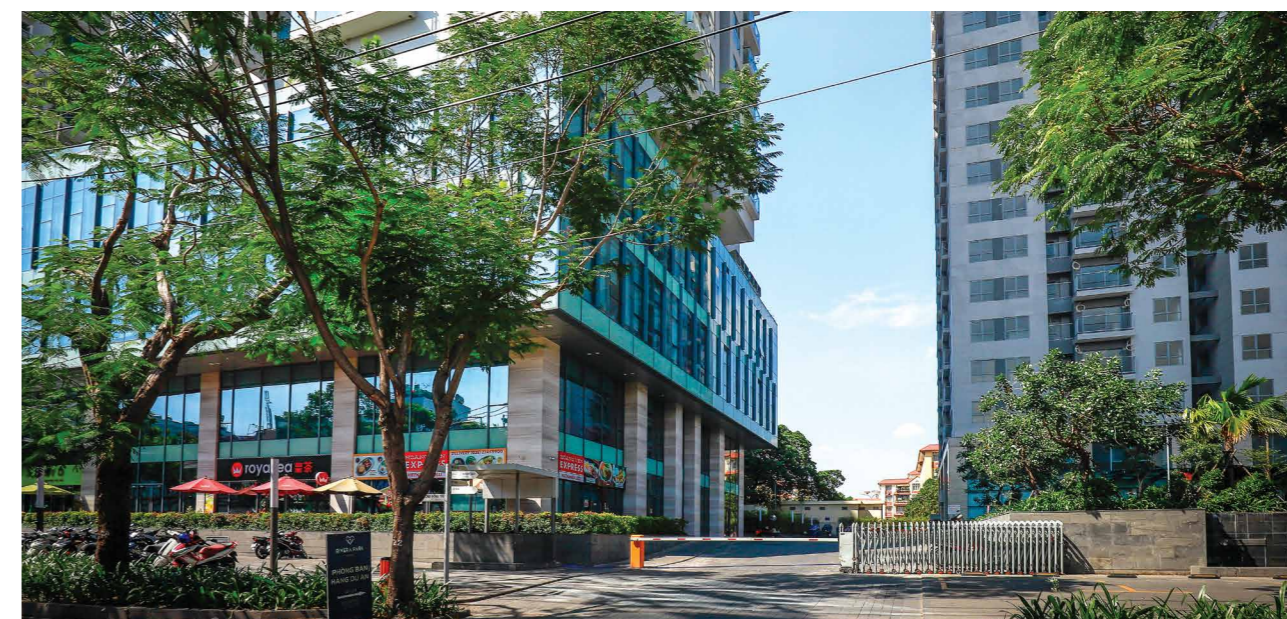
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	15.327.396.925	1.264.409.699
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát	-	(660.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	15.327.396.925	604.409.699
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	51.495.650	51.495.650
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>298</b>	<b>11,74</b>

#### • 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	9.195.592.673	8.574.354.684
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.226.637.102	3.665.746.552
Lợi thế thương mại	10.742.693.256	15.714.689.385
Chi phí dự phòng	4.156.512.866	(11.528.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.263.536.113	19.248.355.972
Chi phí khác	6.643.072.485	5.856.565.387
<b>Cộng</b>	<b>65.228.044.495</b>	<b>53.048.183.980</b>



## THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Trong năm, Công ty phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	Năm nay	Năm trước
Mua tài sản thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính	1.223.960.000	
Thu tiền bán cổ phần CTCP Xây dựng Hạ Long qua phương thức đối trừ với tiền bảo đảm thực hiện HĐNT (Thuyết minh V.18)	150.000.000.000	

## 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, các thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. 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
<b>Thành viên Ban kiểm soát</b>		
Tạm ứng	-	3.000.000
Hoàn ứng	583.259.076	6.033.000
<b>Thành viên Ban Tổng Giám đốc</b>		
Hoàn ứng	23.190.000	2.343.000
Trà gốc vay cho cá nhân	5.276.060.942	-
Lãi cho vay phải thu cá nhân	221.609.844	185.341.507
Chi phí lãi vay phải trả cá nhân	15.676.716	342.900.826
Phí mượn tài sản	82.648.402	-

#### *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.6, V.7, V.22a và V.23.

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*

	Chức danh	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
<b>Năm nay (*)</b>					
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	474.993.711	53.025.000	-	528.018.711
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó Tổng Giám đốc	460.617.207	63.000.000	-	523.617.207
Ông Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	460.617.207	33.000.000	-	493.617.207
Bà Đặng Thị Loan	Kế toán trưởng	322.288.727	-	-	322.288.727
<b>Cộng</b>		<b>1.718.516.852</b>	<b>149.025.000</b>	<b>-</b>	<b>1.867.541.852</b>
<b>Năm nay</b>					
Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch HĐQT	-	-	198.000.000	198.000.000
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 Ban Kiểm soát	-	-	33.000.000	33.000.000
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Thành viên BKS	-	-	16.500.000	16.500.000
Bà Nguyễn Thị Cẩm Tú	Thành viên BKS	-	-	16.500.000	16.500.000
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	375.221.241	51.000.000	-	426.221.241
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó Tổng Giám đốc	457.486.603	41.000.000	-	498.486.603
Ông Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	457.486.603	41.000.000	-	498.486.603
Bà Đặng Thị Loan	Kế toán trưởng	315.916.592	-	-	315.916.592
<b>Cộng</b>		<b>1.606.111.039</b>	<b>133.000.000</b>	<b>660.000.000</b>	<b>2.399.111.039</b>

(\*) Năm nay, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát không hưởng lương, thù lao tại Công ty.

• **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 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 Rivera Hà Nội	Công ty con của Công ty liên kết (Đến ngày 05/12/2022)
Công ty Cổ phần Minh Phát	Công ty liên kết (từ ngày 24/6/2022)
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội - UAC	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	Bên liên quan của thành viên HĐQT

**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
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang</b>		
Thu hồi tiền góp vốn Dự án Việt Hưng	-	1.300.000.000
Thu hồi tiền góp vốn Dự án Xuân Thủy	10.232.722.500	
Chi phí văn phòng phải trả	34.966.627.000	
Bù trừ công nợ 03 bên với ông Mai Thanh Phương	1.479.972.178	2.897.808.687
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy</b>		
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
<b>Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng</b>		
Chi phí lập hồ sơ kiến trúc công trình	683.454.545	-
<b>Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí</b>		
Chi phí thi công hệ thống điều hòa không khí	-	500.000.000
Lãi chậm thanh toán tiền thi công	793.604.947	-
<b>Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội</b>		
Lãi phạt chậm thanh toán sàn thương mại	2.579.475.737	5.567.448.609
Mua hàng hóa của Rivera Hà Nội	5.790.970.596	
Thu tiền chuyển nhượng sàn thương mại	56.420.184.687	23.827.000.000
<b>Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang</b>		
Cổ tức được chia	2.579.475.737	5.567.448.609
Doanh thu bán hàng hóa	5.790.970.596	
Chi phí thi công công trình	56.420.184.687	23.827.000.000
Lãi vay phải trả Công ty liên kết		

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. Khoản bảo lãnh được thế chấp bằng Xe ô tô 4 chỗ BMW và 02 xe Toyota Lancruiser thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty.
- 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 phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản bảo lãnh được thế chấp bằng 339.844 cổ phần tại Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội và (Xem thuyết minh V.2a).

**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.17, V.18, V.22 và V.23a.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

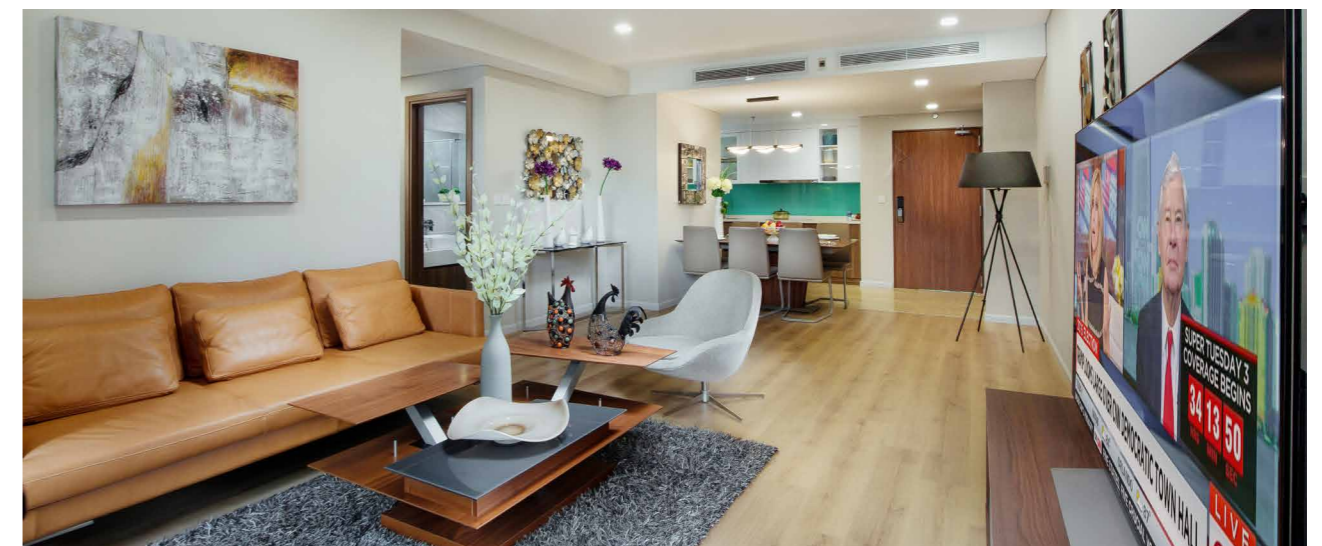
► **Thông tin về bộ phận**

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 tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
<b>Năm nay</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV ra ngoài	79.989.849.217	100.195.570.515	-	27.428.858.901	207.614.278.633
Doanh thu đầu tư tài chính	-	-	103.667.945.052	-	103.667.945.052
Giá vốn	(73.449.299.103)	(100.137.332.601)	-	(22.818.088.337)	(196.404.720.041)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(40.352.905.685)	-	-	-	(40.352.905.685)
Chi phí đầu tư tài chính	-	-	(11.280.741.620)	-	(11.280.741.620)
Chi phí bán hàng	(1.573.232.793)	-	-	-	(1.573.232.793)
Chi phí khác hoạt động tài chính	-	-	(2.160.000.000)	-	(2.160.000.000)
Thu nhập khác hoạt động bất động sản	5.049.192.559	-	-	-	5.049.192.559
<b>KQKD theo bộ phận</b>	<b>(30.336.395.805)</b>	<b>58.237.914</b>	<b>87.146.522.832</b>	<b>4.610.770.564</b>	<b>64.559.816.105</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	(30.470.037.598)
Lãi TGNH không kỳ hạn	-	-	-	-	14.888.180
Chi phí tài chính khác	-	-	-	-	(551.799.870)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	-	-	1.163.508.818	-	1.163.508.818
Thu nhập khác	-	-	-	-	615.889.188
Chi phí khác	-	-	-	-	(16.190.825.812)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	(10.310.566.438)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	(1.801.540.390)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.029.332.183</b>
<b>Tổng chi phí mua TSCĐ/ TS dài hạn khác</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.399.131.818</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ CPTT dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.485.731.614)</b>	<b>2.424.908.520</b>
<b>Năm trước</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV ra ngoài	29.658.434.946	67.541.573.652	-	27.619.066.118	124.819.074.716
Doanh thu đầu tư tài chính	-	-	116.567.446.452	-	116.567.446.452
Giá vốn	(25.646.808.097)	(68.220.518.542)	-	(20.767.553.134)	(114.634.879.773)
Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD	(51.097.760.462)	-	-	-	(51.097.760.462)
Chi phí đầu tư tài chính	-	-	(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
Thu nhập khác hoạt động bất động sản	5.049.192.559	-	-	-	5.049.192.559
<b>KQKD theo bộ phận</b>	<b>(45.668.931.687)</b>	<b>(678.944.890)</b>	<b>116.341.527.368</b>	<b>6.851.512.984</b>	<b>76.845.163.775</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	(33.115.093.343)
Lãi TGNH không kỳ hạn	-	-	-	-	10.180.579
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

	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
Chi phí khác	-	-	-	-	(31.233.827.817)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-	(8.736.979.464)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	455.947.914
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	-	-	-	-	<b>4.599.153.338</b>
<b>Tổng chi phí mua TSCĐ/ TS dài hạn khác</b>	-	-	-	-	<b>3.000.000</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ CPTT dài hạn</b>	-	-	-	-	<b>2.424.908.520</b>

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

	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư tài chính	Các lĩnh vực khác	Cộng
<b>Số cuối năm</b>					
Tài sản trực tiếp bộ phận	911.915.814.809	8.204.102.659	621.948.177.634	3.692.422.747	1.545.760.517.849
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					88.770.834.600
<b>Tổng tài sản</b>					<b>1.634.531.352.449</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	433.801.781.970	3.903.939.189	341.000.000.000	3.448.297.698	782.154.018.857
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					194.201.849.519
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>976.355.868.376</b>
<b>Số đầu năm</b>					
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	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					206.991.491.951
<b>Tổng tài sản</b>					<b>1.696.383.701.267</b>
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
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>951.222.480.620</b>

#### Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

#### ► 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.

Người lập biểu

Lê Bích Thủy

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc


Nguyễn Mạnh Hà


## THÔNG TIN LIÊN HỆ

**Phụ trách Công bố thông tin**  
**Ông Nguyễn Mạnh Hà**  
Tổng Giám đốc Công ty  
Email: [congvanlg@longgiangland.com.vn](mailto: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](mailto: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](http://longgiangland.com.vn)