



LONG GIANG

LAND

**VỮNG BƯỚC
TRÊN
HẢI TRÌNH**

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023



CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

| | |
|------------------------|--|
| BCTC | Báo cáo tài chính |
| BCTN | Báo cáo thường niên |
| BDH | Ban Điều hành |
| BDS | 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 |
| KTT | 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 |
| LGS/Long Giang Sài Gòn | Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn |
| RI/ Rivera Invest | Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera |
| LG E&C | Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang |
| Rivera Homes | Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes |

| | |
|---------|---------------------------------------|
| M&A | Mua bán và sáp nhập |
| NHNN | Ngân hàng nhà nước |
| P. TGD | Phó Tổng Giám đốc |
| PTBV | Phát triển bền vững |
| Q. TGD | Quyền Tổng Giám đốc |
| QL | Quản lý |
| 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 2023

“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 2023 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 2023 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 2023 được đảm bảo thống nhất với Báo cáo Tài chính 2023 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 2023 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 THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh

Hội đồng quản trị (HDQT) Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang trân trọng thông báo và kính mời Quý cổ đông tham dự họp Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2024 với thông tin như sau:

1. Thời gian, địa điểm, thành phần:

- Thời gian: 08h00 - Thứ sáu, ngày 26 tháng 04 năm 2024
- Địa điểm: Tầng 24 tháp A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội.
- Thành phần: Cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty được xác định theo danh sách chốt ngày 26/03/2024, HDQT, BKS, BGĐ và các đại biểu khách mời của Công ty.

2. 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 22/04/2024 theo đường bưu điện hoặc gửi bản scan/ảnh tới email: congvanlgi@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.

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

4. Tài liệu phục vụ đại hội:

- Tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 sẽ được đăng tải trên Website của Công ty tại địa chỉ www.longgiangland.com.vn mục Quan hệ cổ đông/Đại hội đồng cổ đông/2024.
- Tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 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 22/04/2024 theo đường bưu điện hoặc gửi bản scan/ảnh tới email: congvanlgi@longgiangland.com.vn
- Quý Cổ đông vui lòng truy cập để tham khảo tài liệu liên quan đến Đại hội.

Trân trọng!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Lê Hà Giang

Nơi nhận:
- Sở GD&ĐT HCM và UBCK (b/c)
- Lưu VPCT./.

MỤC LỤC

CHƯƠNG

01

THÔNG TIN CHUNG
VỀ LONG GIANG LAND

| | |
|---|----|
| Thông tin khái quát về công ty | 12 |
| Những chỉ số tài chính nổi bật 2023 | 22 |
| Sự kiện tiêu biểu 2023 | 26 |
| Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý | 28 |
| Định hướng phát triển | 32 |
| Các rủi ro | 62 |

CHƯƠNG

02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
NĂM 2023

| | |
|--|----|
| Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 | 68 |
| Tổ chức và nhân sự | 70 |
| Tình hình đầu tư & tình hình thực hiện các dự án | 81 |
| Tình hình tài chính | 88 |
| Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu | 92 |

CHƯƠNG

03

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ
CỦA BAN GIÁM ĐỐC

| | |
|---|-----|
| Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh | 96 |
| Tình hình tài chính | 98 |
| Báo cáo công tác phát triển dự án | 102 |
| Báo cáo công tác Quản lý dự án | 104 |
| Báo cáo Công tác Kinh doanh | 105 |
| Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý | 107 |
| Hoạt động của Công ty con - Công ty liên kết | 108 |
| Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 | 110 |

CHƯƠNG

04

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 2023 | 116 |
| Định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2024 | 124 |

CHƯƠNG

05

QUẢN TRỊ CÔNG TY

| | |
|--|-----|
| Các Nguyên tắc quản trị tại Long Giang Land | 128 |
| Hội đồng quản trị | 130 |
| Ban kiểm soát | 138 |
| Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGD, BKS | 146 |
| Báo cáo đánh giá tình hình quản trị công ty theo thể điểm quản trị công ty khu vực ASEAN | 148 |

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 |

CHƯƠNG

07

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT

| | |
|---|-----|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 178 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 182 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 184 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 188 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 189 |
| Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất | 191 |

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT



ÔNG LÊ HÀ GIANG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
LONG GIANG LAND

Kính gửi Quý Cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng, đối tác và toàn thể CBNV

Năm 2023 khép lại trong bối cảnh nền kinh tế tăng trưởng không như kỳ vọng, với nhiều bất ổn trên thế giới do các xung đột địa chính trị. Hầu hết chúng ta đều vừa trải qua khoảng thời gian đầy áp lực. Có thể nói, ngành BĐS Việt Nam đã rơi vào bối cảnh thách thức nhất trong hơn một thập kỷ qua.

Cũng như đại đa số doanh nghiệp BĐS, Long Giang Land đã bị ảnh hưởng nặng nề bởi những chấn động dữ dội ấy. Diễn biến chóng vánh và phức tạp của thị trường chung đã đặt doanh nghiệp trước nhiều bài toán mới, rất nan giải và gấp rút. Những kịch bản ứng phó rủi ro hay kế hoạch dự phòng đã được xây dựng trước đó đều gần như bị vô hiệu hóa. Để trụ vững trước vòng xoáy khốc liệt, doanh nghiệp bắt buộc phải tìm kiếm những giải pháp hoàn toàn mới với những nỗ lực phi thường.

Với Long Giang Land, thành tựu đạt được không nằm ở những con số, mà ở ý chí quyết tâm không bỏ cuộc, không đầu hàng, là sự nỗ lực bền bỉ và kiên nhẫn. Điểm trẻ của nền kinh tế đã đạt đến đáy và sức sống của mỗi doanh nghiệp trong đó có Long Giang Land đã được thêm một lần thử thách.

Chưa có khi nào nào 2 gam màu sáng – tối trong bức tranh kinh tế lại được tô đậm một cách rõ nét như năm qua. 2023 từng được kỳ vọng là năm kết thúc khó khăn của giai đoạn 2019 – 2023 để bước vào giai đoạn phục hồi, nhưng thực tế sự suy thoái của nền kinh tế thế giới, chiến tranh và lạm phát... đã giáng liên tiếp những cú sốc khiến Long Giang Land và các doanh nghiệp Việt Nam trong năm qua oằn mình chống đỡ. Những mục tiêu quan trọng nhất về sản xuất kinh doanh của nhóm công ty Long Giang được đặt ra trong năm đều không đạt kỳ vọng. Việc khởi công dự án mới để thay đổi bức tranh về công việc chưa hoàn thành và những nỗ lực thu tiền giá trị lô C dự án Thành Thái của Long Giang Land để thay đổi bức tranh tài chính cũng chưa có kết quả.

Năm 2023 có thể coi là những nốt trầm trong hành trình ấy, nhưng khó khăn sẽ làm cho mỗi thành viên trở nên mạnh mẽ hơn và nỗ lực nhiều hơn. Long Giang Land vẫn giữ vững tinh thần đoàn kết và kiên định với mục tiêu chiến

lược đã đề ra, tiếp tục đầu tư sản xuất kinh doanh. Song song đó, Long Giang Land tập trung thực hiện chương trình kiện toàn và tăng cường nâng cao năng lực quản trị một cách toàn diện, tạo dựng nền tảng phát triển chiến lược bền vững, thực hiện những giải pháp quyết liệt để tinh gọn, hiệu quả hơn, đảm bảo khả năng hoạt động phù hợp nhất trong bối cảnh hiện hữu.

Kính thưa Quý cổ đông, đối tác, khách hàng và toàn thể cán bộ nhân viên.

Năm 2024 nền kinh tế được dự báo đi ngang so với năm 2023 trong 6 tháng đầu năm và kỳ vọng tăng trưởng nhẹ trong 6 tháng cuối năm. Long Giang Land cùng các thành viên trong nhóm trong nhóm Công ty Long Giang tiếp tục phát huy tinh thần vượt khó với tâm thế nỗ lực vượt qua thách thức để hoàn thành kế hoạch với mục tiêu tăng trưởng hơn so với năm 2023. Công ty đã nhanh chóng đánh giá lại tình hình một cách toàn diện, lựa chọn những giải pháp tài chính tối ưu, tái cấu trúc bài toán đầu tư, xác định dự án và sản phẩm ưu tiên, đồng thời nhanh chóng hoàn thiện các thủ tục pháp lý các dự án để sớm ra mắt thị trường trong năm.

Thay mặt HĐQT và toàn thể CBNV Long Giang Land, xin chân thành cảm ơn và trân trọng sự thấu hiểu, hợp tác và đồng hành của quý cổ đông, nhà đầu tư, quý đối tác, khách hàng... và tin tưởng rằng Long Giang Land sẽ được tiếp tục sẻ chia cơ hội cùng tất cả quý vị.

Trân trọng.

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 2023 | 22 |
| Sự kiện tiêu biểu 2023 | 26 |
| Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý | 28 |
| Định hướng phát triển | 32 |
| Các rủi ro | 62 |


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:

 **LONG GIANG LAND**
 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.

 **LONG GIANG E&C**
 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.

 **RIVERA INVEST**
 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.

 **RIVERA HOMES**
 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 VND

MÃ CỔ PHIẾU

LGL

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Ông **NGUYỄN MẠNH HÀ**
 Chức vụ: Tổng Giám đốc

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Địa chỉ: Tầng 25, tháp A, tòa nhà 173 Xuân Thủy,
 Quận Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (+84-24) 3795 0595/96/97/98/99

Website: longgiangland.com.vn

TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI

TẦM NHÌN

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

SỨ MỆNH

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

GIÁ TRỊ CỐT LÕI



Chất lượng sản phẩm là niềm tự hào của Long Giang Land



Sự hài lòng của khách hàng là lợi nhuận của Long Giang Land



Long Giang Land là ngôi nhà chung của mọi cán bộ nhân viên trong Công ty



Văn hóa doanh nghiệp Long Giang Land là bản sắc của Công ty



Đóng góp xã hội là trách nhiệm của Long Giang Land



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2001

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

2004

Chính thức bước vào lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản với việc ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Thương mại Dịch vụ Trảng Thi để đầu tư xây dựng dự án Trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội - Xuân Thủy Tower với quy mô hơn 9.200 m² đất và 60.000 m² sàn xây dựng.



2006

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

2009

Chính thức niêm yết 8 triệu cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán LGL.

2010

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



2014

Chính thức khởi công Dự án Khu Chung cư Thành Thái, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh (dự án Rivera Park Sài Gòn) với quy mô gần 11.000 m² đất và hơn 88.000 m² sàn xây dựng.

2015

Chính thức khởi công Dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ, văn phòng và nhà ở 69 Vũ Trọng Phụng, Quận Thanh Xuân, Hà Nội (Dự án Rivera Park Hà Nội) với quy mô 11.234 m² đất và hơn 77.435 m² sàn xây dựng.

2016

- Ra mắt thương hiệu bất động sản Rivera Park.
- Tổ chức thành công lễ kỷ niệm 15 năm thành lập Công ty.



2017

- Hoàn thành bàn giao và đưa vào sử dụng dự án Rivera Park Sài Gòn.
- Hoàn thành tăng Vốn điều lệ lên 346 tỷ đồng.
- Ra mắt Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes - Công ty liên kết của Long Giang Land.

2018

- Hoàn thành bàn giao và đưa vào sử dụng dự án Rivera Park Hà Nội.
- Hoàn thành tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng.



2019

Ra mắt 2 Công ty liên kết của Long Giang Land:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Rivera Invest hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, khai thác bất động sản thương mại và du lịch.
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang - Long Giang E&C hoạt động trong lĩnh vực tổng thầu thi công xây lắp.

2020

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



2021

- Cơ cấu lại danh mục đầu tư Công ty, hoàn thành thoái vốn tại Công ty CP Đầu tư BĐS - May theme Việt Hưng và Long Giang E&C.
- Vượt qua khó khăn do ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh covid - 19 và những biến động của thị trường về cả kinh tế và xã hội.
- Cổ phiếu LGL có sự tăng trưởng tích cực cả về khối lượng và giá trị giao dịch.

2022

Cơ cấu lại danh mục đầu tư Công ty, hoàn thành thoái toàn bộ vốn tại Công ty cổ phần Minh Phát và Công ty cổ phần Xây dựng Hạ Long.



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

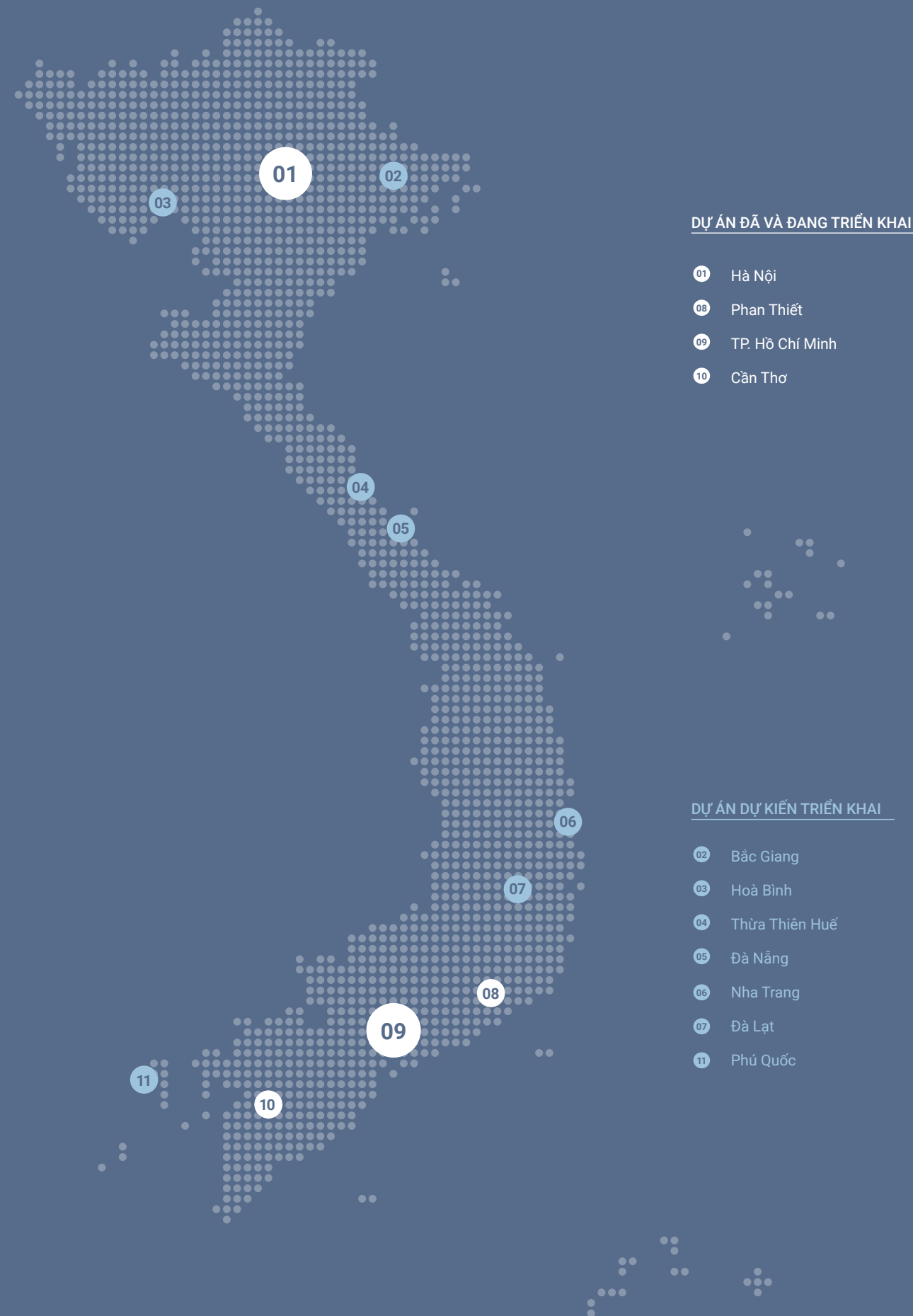
ĐỊA BÀN KINH DOANH

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...

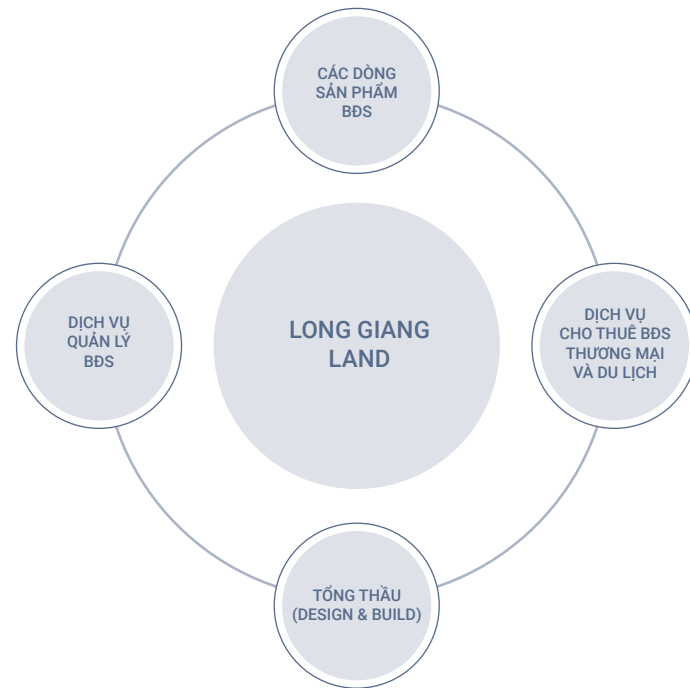
Tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, công ty đã hoàn thành bàn giao đi vào sử dụng 2 tòa nhà là Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, được thị trường cũng như khách hàng đánh giá cao.

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...



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

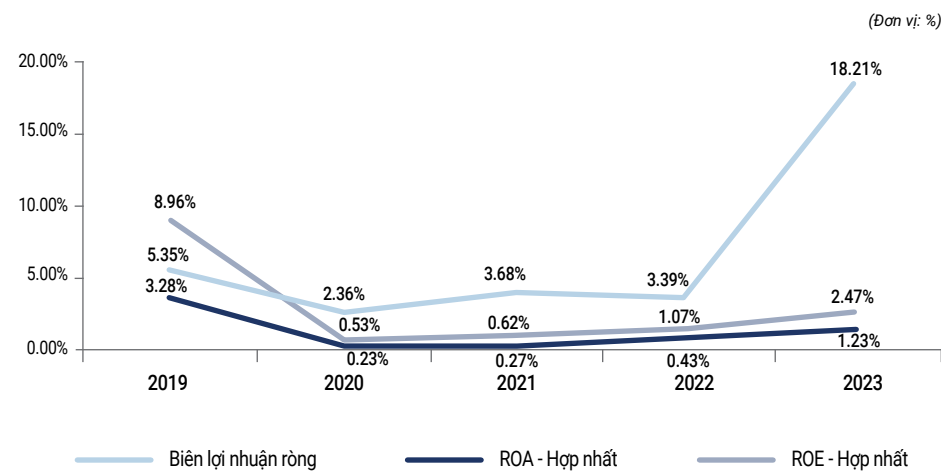


Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Rivera Invest) là Công ty liên kết của Long Giang Land và là một thành viên chủ chốt trong nhóm Công ty Long Giang. Rivera Invest hiện đang sở hữu và quản lý cho thuê 31.500 m2 diện tích sàn văn phòng và trung tâm thương mại tại 3 toà nhà là: Xuân Thủy Tower (số 173 Xuân Thủy, Quận Cầu Giấy, Hà Nội); Rivera Park Hà Nội (số 69 Vũ Trọng Phụng, Quận Thanh Xuân, Hà Nội) và Rivera Park Sài Gòn (số 7/28 Thành Thái, Quận 10, thành phố Hồ Chí Minh).

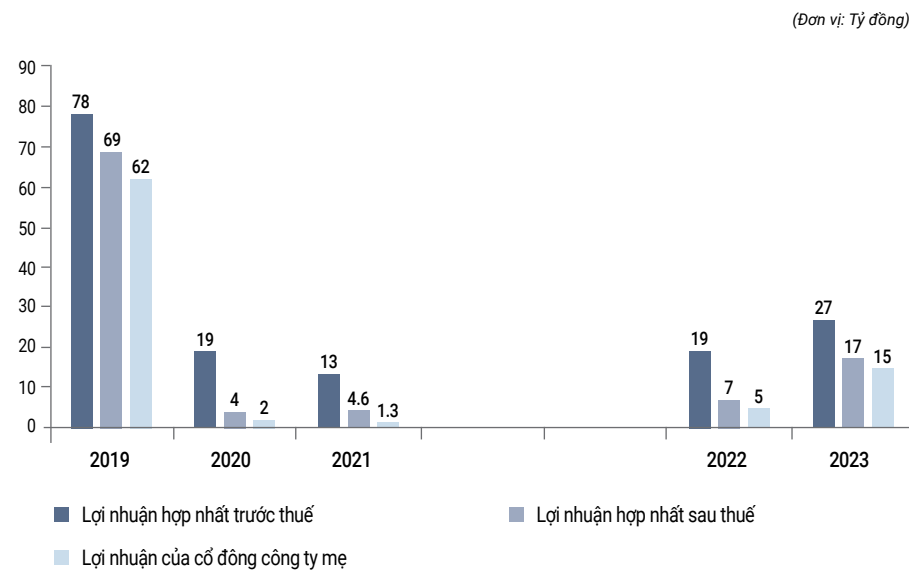
Liên kết chặt chẽ và hợp tác toàn diện với Long Giang Land, các loại hình sản phẩm bất động sản Rivera Invest đầu tư và khai thác bao gồm: trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, khách sạn/ căn hộ khách sạn và biệt thự nghỉ dưỡng cho thuê với 3 thương hiệu Rivera Premier, Rivera Park và Rivera Garden. Trong thời gian tới, Rivera Invest sẽ tiếp tục mở rộng mạng lưới bất động sản thương mại và du lịch gắn với chuỗi các dự án bất động sản mang thương hiệu Rivera trên cả nước, trong đó tập trung ở Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và các thành phố lớn, cung cấp cho khách hàng các sản phẩm và dịch vụ tốt nhất.

NHỮNG CHỈ SỐ TÀI CHÍNH NỔI BẬT 2023 THEO BCTC HỢP NHẤT

Biên lợi nhuận ròng; Roe; Roa



Lợi nhuận

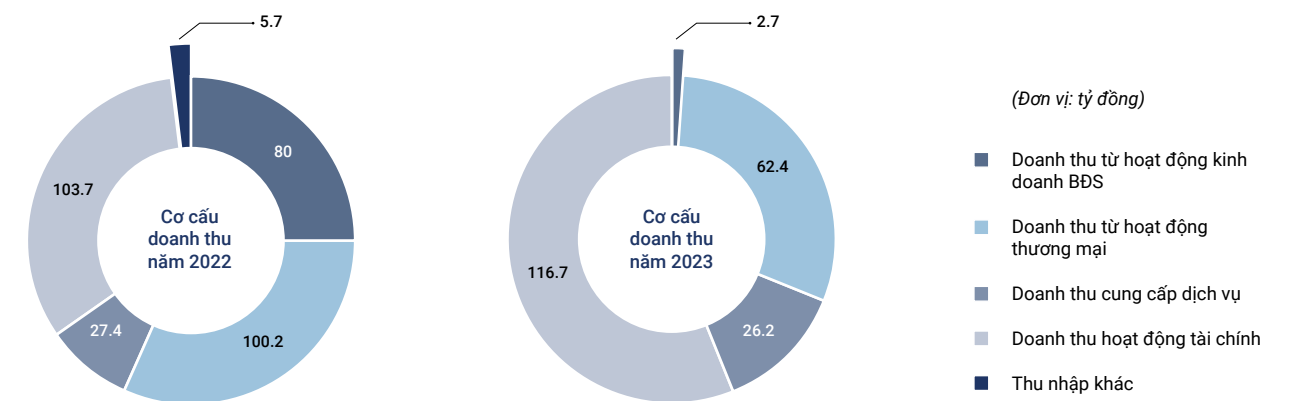


Các chỉ tiêu tài chính

(Đơn vị: đồng)

| Chỉ tiêu | Hợp nhất | Công ty mẹ |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Tổng tài sản | 1,346,996,919,845 | 1,383,837,213,955 |
| Nguồn vốn chủ sở hữu | 673,931,511,334 | 732,580,965,170 |
| Doanh thu thuần | 91,321,602,864 | 79,877,436,467 |
| Lợi nhuận trước thuế | 27,232,588,933 | 28,799,314,764 |
| Lợi nhuận sau thuế | 16,627,329,661 | 18,566,519,785 |

Cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ 2022 và 2023 theo BCTC hợp nhất

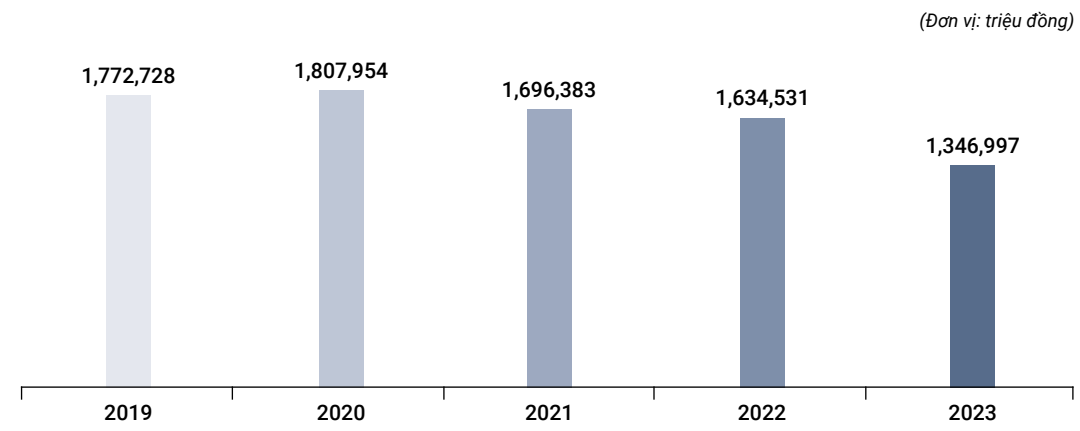


Cơ cấu lợi nhuận gộp theo BCTC hợp nhất

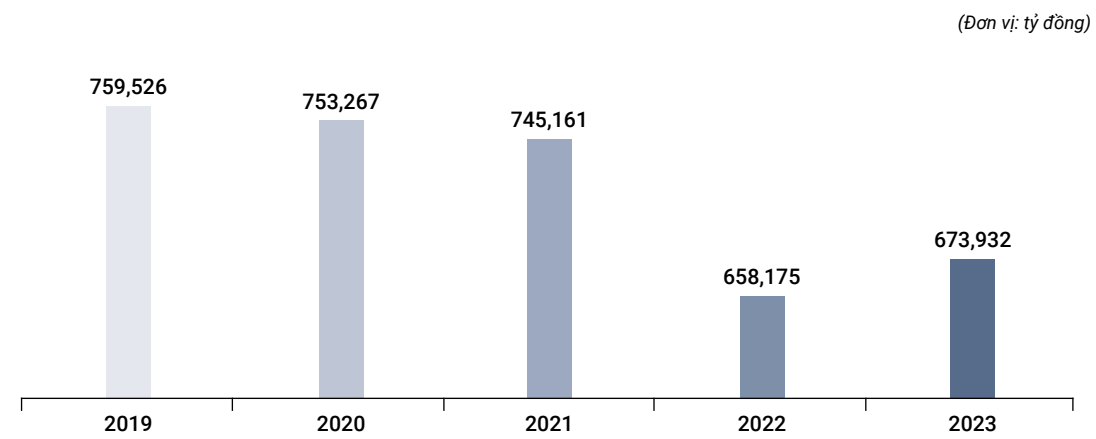
(Đơn vị: tỷ đồng)

| Năm | 2022 | 2023 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| LN gộp hoạt động kinh doanh BĐS | 6.5 | 0.7 |
| LN gộp hoạt động thương mại | 0.1 | 0.6 |
| LN gộp cung cấp dịch vụ | 4.6 | 4.8 |
| LN hoạt động tài chính | 51.5 | 89.8 |
| LN khác | - | 8.2 |
| Tổng | 50.0 | 86.5 |

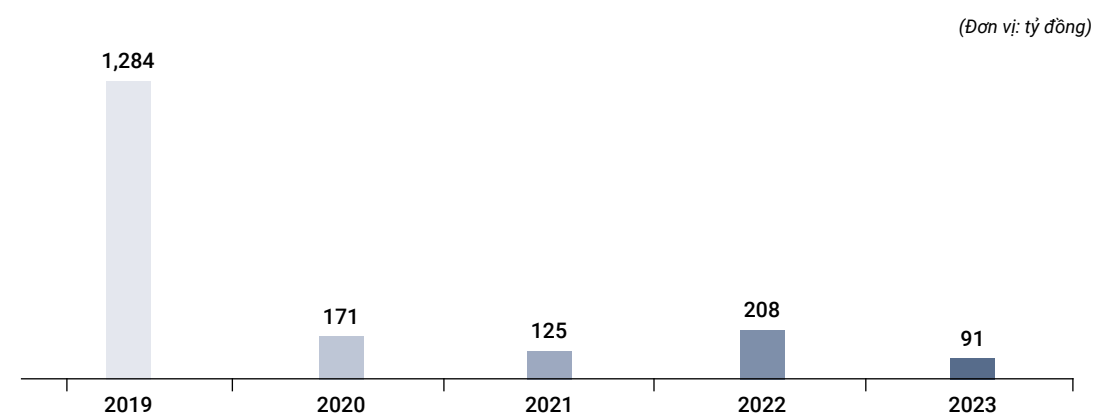
Tổng nguồn vốn theo BCTC hợp nhất



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 2023

01

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023



Ngày 28/04/2022, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang – Long Giang Land (mã chứng khoán LGL) đã tiến hành tổ chức Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 tại Tầng 24, Tòa nhà 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, TP. Hà Nội.

Tính đến 08h45 tổng số cổ đông có mặt/ủy quyền là 138 cổ đông, đại diện cho 31.146.189 cổ phần tương đương 60.48% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết. Sau hơn 04 giờ làm việc khẩn trương & sôi nổi, Đại hội đã hoàn tất toàn bộ các chương trình đã đề ra. Với các kế hoạch đã công bố tại Đại hội, năm 2023 sẽ là một năm hoạt động SXKD của Long Giang Land ghi nhận nhiều tín hiệu khởi sắc, tạo xung lực

cho sự phát triển của Long Giang Land trong giai đoạn 2023-2025.

Long Giang Land là thương hiệu Nhà phát triển bất động sản uy tín, được khách hàng tin tưởng và đánh giá cao với những sản phẩm chất lượng, đáp ứng tốt nhu cầu của thị trường. Trong tương lai, Long Giang Land sẽ tiếp tục mở rộng danh mục các dự án bất động sản đầu tư trải dài trên cả 3 phân khúc (trung cấp, cao cấp, hạng sang) tại nhiều tỉnh/thành có thị trường bất động sản tiềm năng trên cả nước, hướng đến tầm nhìn trở thành một trong những doanh nghiệp phát triển bất động sản có uy tín hàng đầu tại Việt Nam.

02

KỶ NIỆM 22 NĂM THÀNH LẬP LONG GIANG LAND



Ngày 8/10/2022, tại Hà Nội, Long Giang Land long trọng tổ chức chương trình kỷ niệm 22 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 tuổi 22 trong bối cảnh kinh tế Việt Nam đang phải đối mặt với nhiều "cơn gió ngược", chịu những tác động mạnh mẽ từ những biến động và triển vọng tiêu cực của nền kinh tế thế giới. Giữa bối cảnh gam màu trầm ảm đạm đang chiếm ưu thế trong bức tranh tổng thể kinh tế Việt Nam, Long Giang Land tiếp tục kiên định với định hướng nhìn vào bên trong,

tập trung khơi dậy nguồn lực trong nội tại, đồng thời, linh hoạt tận dụng từng cơ hội nhỏ để thích nghi và thiết lập nền tảng phát triển.

2023 là năm Long Giang Land tập trung mạnh mẽ vào việc cải thiện năng lực tài chính, hoàn thiện cơ cấu tổ chức, tích lũy quỹ đất, 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 – TOP 20 BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN TỐT NHẤT NHÓM NGÀNH PHI TÀI CHÍNH NĂM 2022

Với vị thế thương hiệu và năng lực vượt trội, Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển đô thị Long Giang vừa ghi tên vào danh sách "20 doanh nghiệp Báo cáo thường niên tốt nhất – nhóm ngành phi tài chính".

Cuộc bình chọn Doanh nghiệp niêm yết 2022 tổ chức vào ngày 15/12/2023 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, đây là sự mở rộng từ Cuộc bình chọn Báo cáo thường niên được diễn ra hàng năm với sứ mệnh hỗ trợ, khuyến khích các Doanh nghiệp niêm yết nâng cao tính chuyên nghiệp, minh bạch, tăng cường khả năng truyền tải thông tin đến các nhà đầu tư, hướng đến sự hiệu quả trong quản trị và phát triển bền vững.

Đây không phải là lần đầu tiên và cũng không phải là lần cuối cùng các doanh nghiệp Việt Nam trong đó có Long Giang Land đối diện với thách thức khi môi trường kinh doanh trong nước và

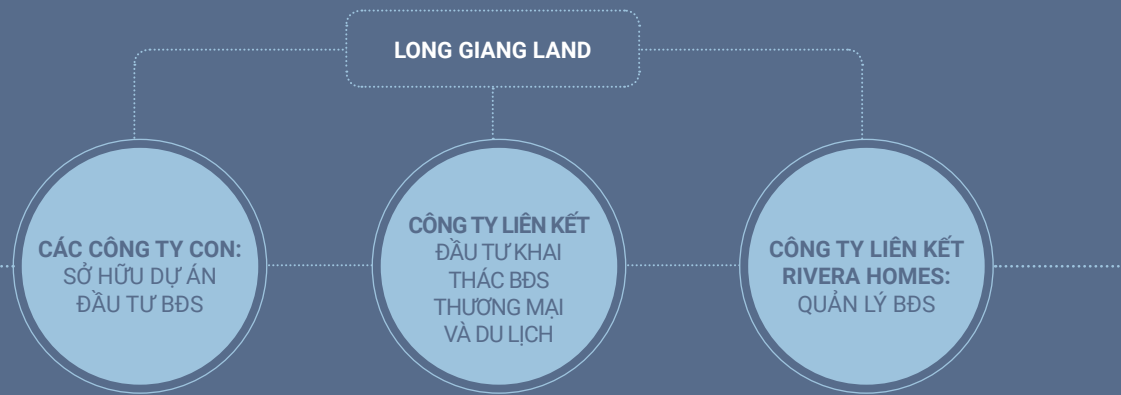
thế giới biến động. Với định hướng phát triển bền vững đã giúp Công ty thích ứng, linh hoạt với sự biến động của thị trường, duy trì hoạt động bình thường của Công ty, đảm bảo đời sống cho toàn thể CBNV, duy trì cơ bản các nguồn lực của mình, thực hiện công tác đào tạo, xây dựng hệ thống và hoàn thành căn bản quá trình chuyển đổi tổ chức để chuẩn bị bước vào hành trình mới.

Giữ vai trò hạt nhân trong nhóm Công ty Long Giang, Long Giang Land luôn là thành viên đi đầu trong các hoạt động của công ty, kinh nghiệm từ 2 giai đoạn khủng hoảng trước đó cùng kinh nghiệm của 3 năm vượt qua khó khăn đã giúp Long Giang Land có những bài học quý giá và những giải pháp, cách thức thích ứng linh hoạt. Cùng với đó, sự tích lũy về tài sản (dự án, các khoản công nợ phải đòi, các tài sản cho thuê...), uy tín, thương hiệu sẽ giúp Long Giang Land tự tin vững bước trong giai đoạn khó khăn.

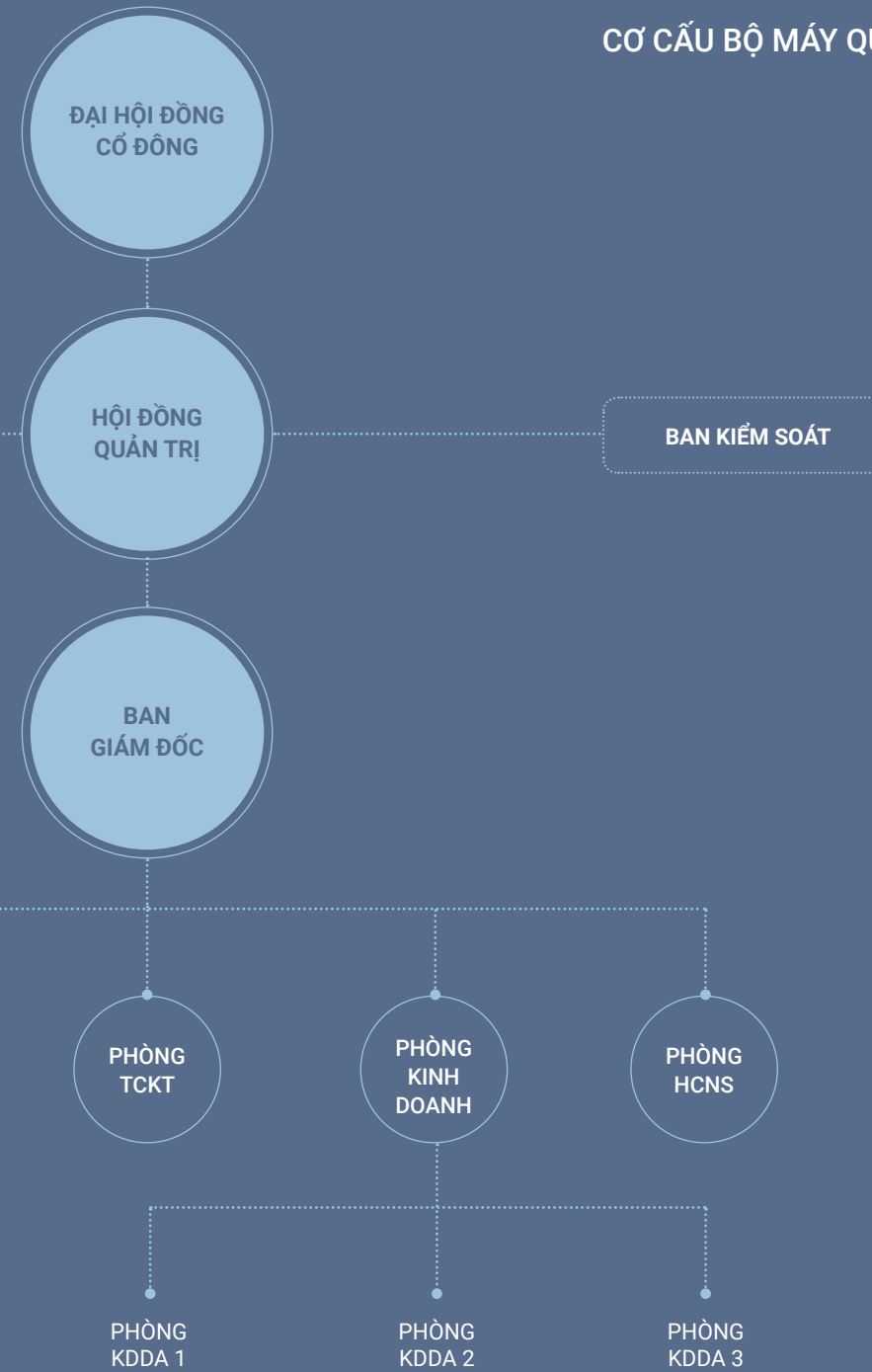


MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

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 |
|--|--|---|--|-------------------|----------------------|
| Các công ty con, công ty liên kết sở hữu dự án đầu tư bất động sản | | | | | |
| 1 | Công ty CP TMDV Nghĩa Đô | Số 1 phố Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội | Đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực Bất động sản | 20.280.000.000 | 52,46% |
| Công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và khai thác diện tích thương mại dịch vụ, văn phòng | | | | | |
| 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% |
| Công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực quản lý bất động sản | | | | | |
| 3 | 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 2023

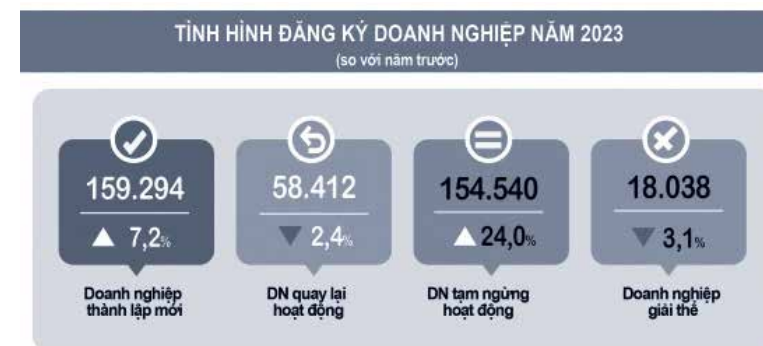
• Về kinh tế Việt Nam năm 2023

Trong bối cảnh tình hình kinh tế, chính trị thế giới biến động khó lường, không thuận lợi, nền kinh tế đạt mức tăng trưởng 5,05%. Mặc dù không đạt mục tiêu 6,5% đề ra tại Kế hoạch phát triển kinh tế – xã hội năm 2023 và Nghị quyết 01/NQ-CP của Chính phủ nhưng là kết quả tích cực và thuộc nhóm các nước có mức tăng trưởng cao nhất khu vực và thế giới.

Theo Tổng cục Thống kê, sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản năm 2023 tăng trưởng tích cực, giữ vững vai trò trụ đỡ của nền kinh tế. Diện tích lúa cả năm ước đạt 7,12 triệu ha, tăng 10,1 nghìn ha so với 2022; sản lượng lúa đạt 43,5 triệu tấn, tăng 0,8 triệu tấn. Sản lượng lương thực có hạt năm 2023 đạt 47,9 triệu tấn, tăng 790 nghìn tấn so với năm 2022. Về chăn nuôi: chăn nuôi gia súc, gia cầm phát triển ổn định, dịch bệnh cơ bản được kiểm soát; Sản lượng thủy sản quý IV/2023 ước đạt 2.516,3 nghìn tấn, tăng 2,6% so với cùng kỳ 2022. Tính chung năm 2023, sản lượng thủy sản ước đạt 9.312,3 nghìn tấn, tăng 2,2% so với 2022, giá trị tăng thêm toàn ngành công nghiệp năm 2023 ước tăng 3,02% so với 2022. Trong đó, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 3,62%. Số lao động đang làm việc trong các doanh nghiệp công nghiệp tại thời điểm 01/12/2023 tăng 0,9% so với cùng thời điểm tháng trước và giảm 2,2% so với cùng thời điểm 2022.

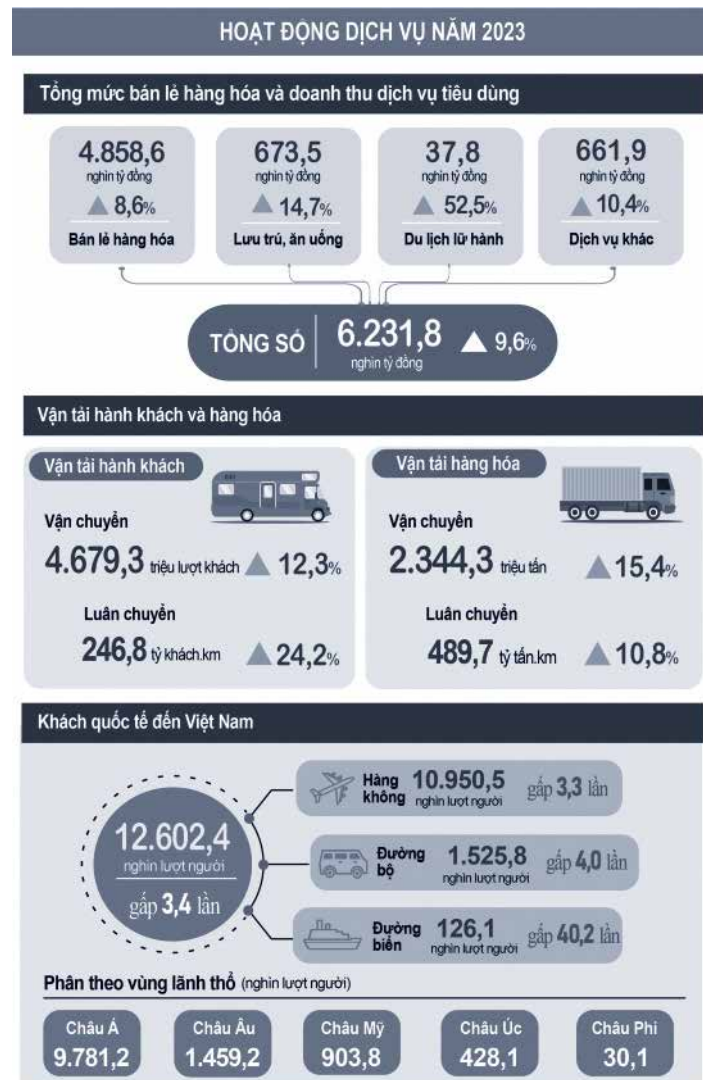


Trong tháng 12, cả nước có 13,3 nghìn doanh nghiệp thành lập mới, giảm 7,1% so với tháng trước và tăng 23% so với cùng kỳ 2022; 6.393 doanh nghiệp quay trở lại hoạt động, giảm 2,6% và tăng 4,7%. Tính chung trong năm 2023, cả nước có 217,7 nghìn doanh nghiệp đăng ký thành lập mới và quay trở lại hoạt động, tăng 4,5% so với 2022; bình quân một tháng có 18,1 nghìn doanh nghiệp thành lập mới và quay trở lại hoạt động.



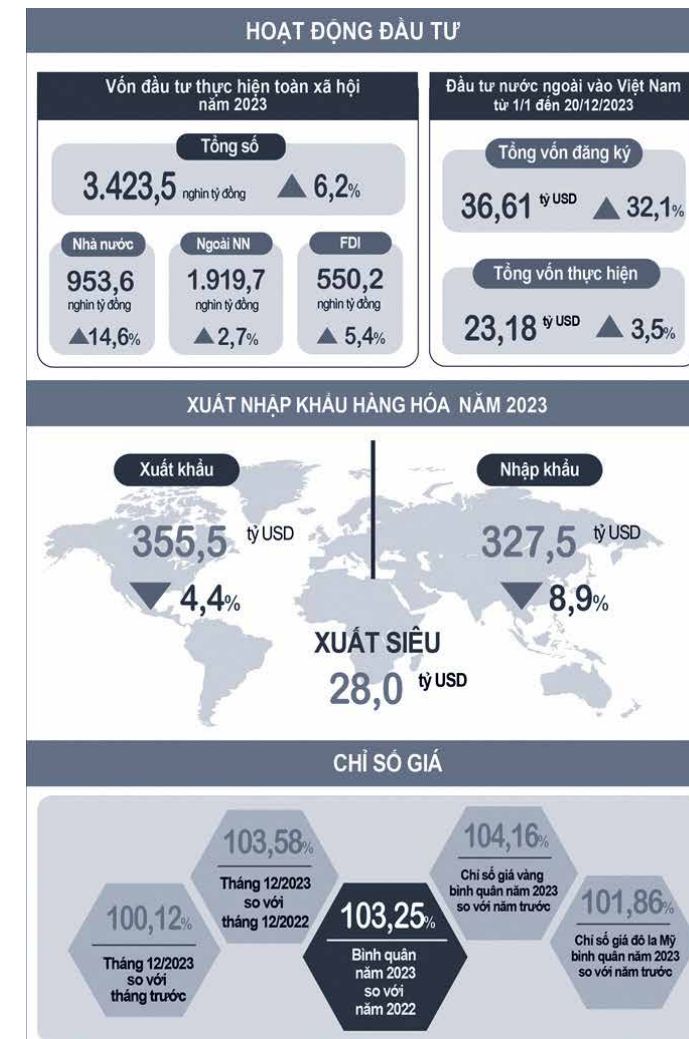
Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tháng 12/2023 ước đạt 565,8 nghìn tỷ đồng, tăng 2,6% so với tháng trước và tăng 9,3% so với cùng kỳ 2022. Trong quý IV/2023, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước đạt 1.662,7 nghìn tỷ đồng và tăng 7,2% so với quý trước và tăng 9,3% so với cùng kỳ 2022. Tính chung năm 2023, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt 6.231,8 nghìn tỷ đồng, tăng 9,6% so với năm 2022.

Khách quốc tế đến Việt Nam tháng 12 đạt gần 1,4 triệu lượt người, tăng 11,2% so với tháng trước và tăng 93,9% so với cùng kỳ 2022. Tính chung năm 2023, khách quốc tế đến nước ta đạt 12,6 triệu lượt người, gấp 3,4 lần năm 2022, vượt xa mục tiêu 8 triệu khách quốc tế của năm 2023 nhưng chỉ bằng 70% năm 2019 – năm chưa xảy ra dịch COVID-19.



Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội quý IV/2023 theo giá hiện hành ước đạt 1.164,1 nghìn tỷ đồng, tăng 7,1% so với cùng kỳ 2022. Ước tính năm 2023, vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội theo giá hiện hành ước đạt 3.423,5 nghìn tỷ đồng, tăng 6,2% so với 2022.

Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 20/12/2023 bao gồm: Vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt gần 36,6 tỷ USD, tăng 32,1% so với 2022. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam năm 2023 ước đạt 23,18 tỷ USD, tăng 3,5% so với 2022. Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất trong 5 năm qua.



Đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài trong năm 2023 là 282,7 triệu USD, giảm 33,7% so với cùng kỳ 2022;

Tính chung cả năm 2023, kim ngạch xuất khẩu hàng hóa ước đạt 355,5 tỷ USD, giảm 4,4% so với 2022. Tính chung cả năm 2023, kim ngạch nhập khẩu hàng hóa ước đạt 327,5 tỷ USD, giảm 8,9% so với 2022.

Về thị trường xuất, nhập khẩu hàng hóa năm 2023, Hoa Kỳ là thị trường xuất khẩu lớn nhất của Việt Nam với kim ngạch ước đạt 96,8 tỷ USD. Trung Quốc là thị trường nhập khẩu lớn nhất của Việt Nam với kim ngạch ước đạt 111,6 tỷ USD. Tính chung cả năm 2023, cán cân thương mại hàng hóa ước tính xuất siêu 28 tỷ USD.



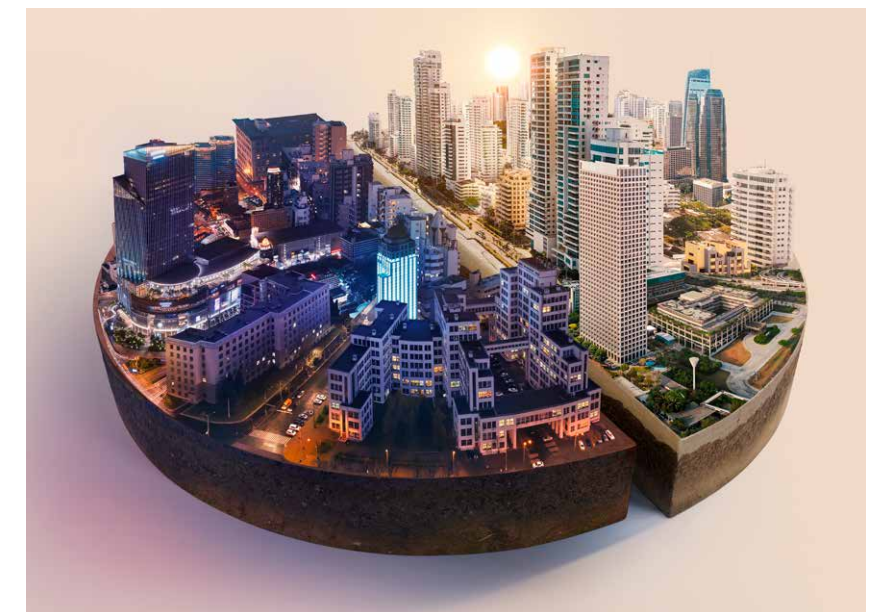
Các chỉ tiêu thống kê trên cho thấy kinh tế vĩ mô trong nước tiếp tục ổn định, lạm phát được kiểm soát ở mức phù hợp; cung cầu hàng hóa thiết yếu được bảo đảm, hoạt động mua sắm hàng hóa, tiêu dùng nội địa duy trì mức tăng khá. Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tiếp tục là trụ đỡ vững chắc của nền kinh tế với mức tăng ổn định, khẳng định chuyển đổi cơ cấu ngành đã phát huy hiệu quả, bảo đảm nguồn cung lương thực, thực phẩm, hàng hóa thiết yếu trong nước và gia tăng xuất khẩu. Đầu tư công được đẩy mạnh về số vốn thực hiện, tốc độ tăng tỷ lệ giải ngân ở mức cao, an sinh xã hội được quan tâm kịp thời, hiệu quả./.

• Về thị trường bất động sản

Đánh giá chung thị trường bất động sản năm 2023:

Do nền kinh tế còn gặp nhiều khó khăn cùng với diễn biến phức tạp của tình hình tài chính toàn cầu khiến nhiều nhà đầu tư bất động sản phải thận trọng hơn trong việc mua nhà đất cũng như lựa chọn thời điểm đầu tư vào thị trường bất động sản trong năm 2023.

- Nguồn cung mới tiếp tục hạn chế ở gần như toàn bộ các loại hình bất động sản, số lượng các dự án mở bán mới trong năm ít. Nguồn cung mới về nhà ở thương mại phân khúc bình dân trong năm 2023 vẫn còn hạn chế. Trong năm 2023 có nhiều dự án nhà ở xã hội được triển khai xây dựng tại một số địa phương, tuy nhiên số lượng căn hộ mở bán trong năm chưa nhiều.
- Tình hình giao dịch bất động sản trên thị trường trong năm 2023 đối với các sản phẩm bất động sản nhìn chung vẫn còn khá trầm lắng. Lượng giao dịch nhà ở, đất nền so với năm 2022 có xu hướng giảm trên cả thị trường sơ cấp và thị trường thứ cấp tuy nhiên ở giai đoạn nửa cuối năm 2023, tình hình giao dịch trên thị trường đã có sự cải thiện hơn.
- Giá giao dịch của hầu hết các loại hình bất động sản có xu hướng giảm so với năm trước, trong đó giảm nhiều nhất là loại hình đất nền, nhà ở riêng lẻ và bất động sản nghỉ dưỡng để bán. Giá giao dịch đối với nhà ở riêng lẻ, đất nền bình quân trong năm 2023 giảm khoảng từ 12÷15% so với năm 2022. Trong năm 2023 không xảy ra hiện tượng sốt đất nền cục bộ trên địa bàn cả nước.
- Đối với bất động sản cho thuê (bao gồm: căn hộ chung cư cho thuê, văn phòng, mặt bằng thương mại, khách sạn), giá cho thuê và công suất cho thuê trong năm 2023 cơ bản không có nhiều biến động so với năm trước.
- Bất động sản công nghiệp tuy đã chứng lại về mức tăng giá và nhu cầu thuê nhưng vẫn được đánh giá là loại hình có mức độ tăng trưởng tốt trong năm 2023.





KHU VỰC HÀ NỘI

Tổng quan

■ **Văn phòng:** Năm 2023, Hà Nội đã ghi nhận một sự tăng đáng kể về nguồn cung văn phòng, dẫn đến tình trạng tỷ lệ trống tăng cao. Trong khi giá thuê văn phòng hạng A duy trì ổn định, giá thuê văn phòng hạng B giảm do nguồn cung mới nằm tại huyện Đông Anh.

■ **Bán lẻ:** Thị trường bán lẻ Hà Nội chào đón nhiều dự án mở mới trong năm 2023. Nổi bật là Lotte Mall Westlake, đây là TTTM lớn nhất trong bốn năm gần đây. Thị trường bán lẻ tiếp tục duy trì mức tăng trưởng tốt về giá thuê nhờ việc các nhãn hàng cao cấp tích cực mở rộng và tỷ lệ trống tiếp tục giảm.

■ **Nhà ở:** Trong năm 2023, Hà Nội và TP.HCM ghi nhận lần lượt 13.000 căn và 8.700 căn nhà ở mở bán, là lượng nguồn cung thấp nhất trong một thập kỷ qua do ảnh hưởng của các thách thức vĩ mô. Giá chung cư tại Hà Nội tiếp tục tăng khi tại thời điểm Quý 4/2023 đã tăng gần 15% theo năm trong khi đó mật bằng giá tại TP.HCM có xu hướng chững lại. Dự kiến trong năm 2024, các yếu tố bao gồm mặt bằng lãi suất ổn định trở lại và các sửa đổi về chính sách và khung pháp lý sẽ góp phần cải thiện tâm lý người mua nhà và thúc đẩy sự phục hồi của thị trường.

■ **BDS Công nghiệp:** Mặc dù nền kinh tế gặp nhiều khó khăn, thị trường BDS công nghiệp vẫn đạt được những kết quả tích cực nhờ nhu cầu mạnh mẽ. Bên cạnh các ngành công nghiệp truyền thống, các ngành công nghiệp công nghệ cao mới nổi như xe điện và bán dẫn, cũng thu hút được nhiều quan tâm.

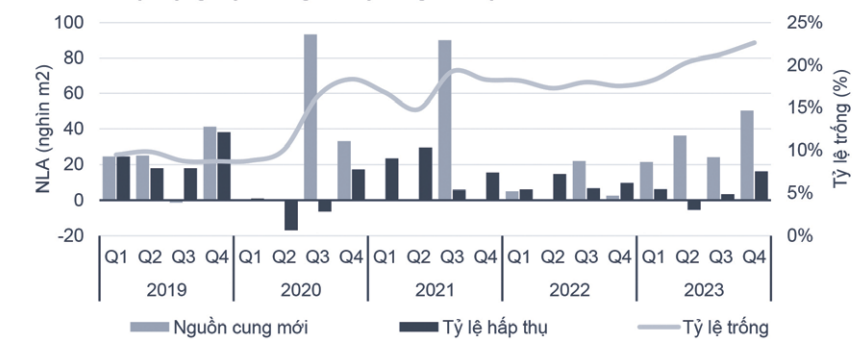
■ Văn phòng:

Năm 2023, thị trường văn phòng Hà Nội đã chứng kiến sự gia tăng đáng kể về nguồn cung, với sự dẫn dắt đến từ các dự án hạng A. Trong quý cuối năm 2023, Hà Nội đã bổ sung hai dự án văn phòng hạng A mới, gồm Lotte Mall West Lake ở quận Tây Hồ và Diamond Park Plaza ở khu Ba Đình – Đống Đa, với tổng diện tích cho thuê hơn 50.000 m² NLA. Tổng nguồn cung văn phòng tại Hà Nội đã đạt gần 1,74 triệu m² NLA vào cuối quý 4 năm 2023, trong đó các dự án hạng A chiếm 36% tổng nguồn cung. Tỷ lệ hấp thụ văn phòng tại Hà Nội trong quý 4 đạt 16.000 m², với phần lớn đến từ các tòa nhà hạng A như Capital Place, Lancaster Luminaire và Lotte Mall West Lake Hanoi. Năm 2024, thị trường văn phòng Hà Nội sẽ ghi nhận thêm năm dự án hạng A mới, đem lại tổng diện tích cho thuê hơn 127.500 m² NLA. Một số dự án tiêu biểu sắp tới bao gồm 36 Cát Linh Tower, Heritage Westlake, Taisei Square Hanoi, v.v.

Về giá thuê, giá thuê trung bình cho các văn phòng hạng A tăng nhẹ so với quý trước do có sự ra mắt của hai dự án mới, đạt khoảng 26,4 USD/m²/tháng, tăng 0,4% so với quý trước và tăng 2,0% so với cùng kỳ năm trước. Giá thuê văn phòng hạng B giảm nhẹ, với giá thuê trung bình là 14,5 USD/m²/tháng, giảm 0,6% so với quý trước và giảm 1,4% so với cùng kỳ năm trước. Đối với tỷ lệ trống, tỷ lệ trống của các dự án hạng A và hạng B lần lượt là 31,1% và 17,5%, tăng lần lượt 2,9 đpt và 0,1 đpt so với quý trước.

Trong năm 2023, khách thuê văn phòng có sự ưu tiên dành cho không gian văn phòng chất lượng cao, đặc biệt là các công ty đa quốc gia. Mặc dù gặp khó khăn về kinh tế, nguồn cung phong phú đã cho phép người thuê đàm phán giá thuê thuận lợi hơn. Các giao dịch di dời vẫn chiếm tỷ lệ đáng kể, khoảng 31% tại Hà Nội trong năm 2023. Hầu hết các giao dịch này nhằm mục đích chuyển đến các không gian văn phòng mới hơn, chất lượng cao hơn với mức giá thuê cạnh tranh. Hơn nữa, CBRE ghi nhận rằng trong năm 2023, ngành Không gian văn phòng linh hoạt và ngành Tài chính/Ngân hàng/Bảo hiểm chiếm lần lượt 24% và 16% trong các giao dịch lớn. Những ngành này ít bị ảnh hưởng bởi khủng hoảng kinh tế và có khả năng tài chính dự phòng mạnh mẽ, đồng thời thường đại diện cho các tập đoàn lớn có kế hoạch mở rộng dài hạn tại Việt Nam.

HÌNH 1: Hoạt động thị trường, Văn phòng, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2023

HÌNH 2: Giá chào thuê, văn phòng, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2023
Giá chào thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và VAT

■ **Bán Lẻ**

Thị trường bán lẻ Hà Nội chào đón nhiều dự án mở mới trong năm 2023, với gần 90.000 m2 diện tích mặt bằng bán lẻ được mở mới. Nổi bật nhất là TTTM Lotte Mall West Lake Hà Nội khai trương vào nửa cuối năm nay. Với diện tích cho thuê lên đến 72.000 m2 (chưa bao gồm diện tích hầm và thủy cung), Lotte Mall West Lake Hà Nội là dự án TTTM có quy mô lớn nhất tại Việt Nam trong vòng 4 năm qua. Mới đây nhất, gần 2.300 m2 mặt bằng bán lẻ tại đế tòa văn phòng Diamond Park Plaza Tower bắt đầu cho thuê vào Quý 4. Dự kiến năm 2024 cũng sẽ là một năm nhộn nhịp của thị trường bán lẻ với gần 50.000 m2 diện tích bán lẻ được mở mới.

Thị trường bán lẻ duy trì hoạt động ổn định trong bối cảnh kinh tế khó khăn. Cả khu vực Trung tâm và ngoài Trung tâm duy trì tăng trưởng tốt về giá thuê. Tại khu vực Trung tâm, giá thuê tiếp tục tăng nhờ sự gia nhập và mở rộng tích cực của các nhãn hàng cao cấp và hạng sang, lên mức 162 USD/m2/tháng, tăng 13% so với năm trước. Tại khu vực ngoài Trung tâm, các dự án mới mở đẩy mức giá thuê trung bình lên cao, đạt 30 USD/m2/tháng, tăng 7% so với quý trước và tăng 13% so năm trước.

Ngược lại với hiện trạng nhà phố cho thuê đang ế ẩm, các TTTM lại đang hoạt động tương đối tốt với tỷ lệ lấp đầy duy trì ở mức cao. Hầu như không có diện tích bán lẻ trống tại khu vực Trung tâm. Tại khu vực ngoài Trung tâm, tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt gần 88%.

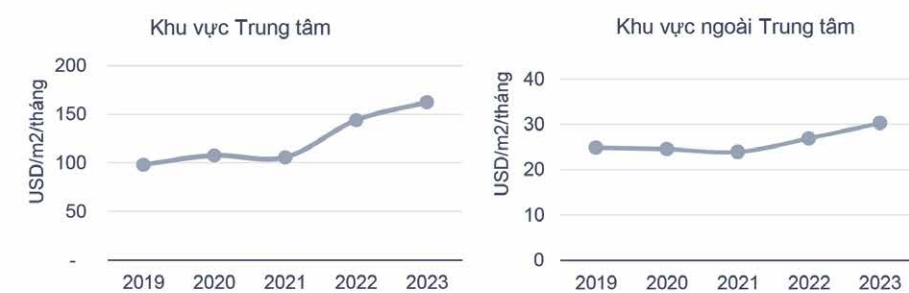
Tăng trưởng doanh thu bán lẻ Việt Nam đạt 9,6% trong năm 2023, thấp hơn mức tăng trưởng 19,8% năm trước, tuy nhiên đây vẫn là mức tăng trưởng tích cực so với nhiều quốc gia khác trong khu vực. Năm 2023 ghi nhận sự gia nhập và mở rộng tích cực của các ngành hàng như F&B, vui chơi giải trí và thời trang. Các thương hiệu bán lẻ nước ngoài, đặc biệt là các thương hiệu cao cấp và hạng sang trong năm vừa qua đa số ghi nhận doanh thu khá tốt tại khu vực Châu Á Thái Bình Dương so với các khu vực khác, do vậy tiếp tục mở rộng cửa hàng. Trong khi đó, mặt bằng bán lẻ cho thuê có chất lượng cao và vị trí đắc địa tại Việt Nam vẫn còn khan hiếm, ngay cả tại các thành phố lớn như Hà Nội và TP.HCM.

HÌNH 3: Kết quả hoạt động, Bán lẻ, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2023. Giá chào thuê tăng một, chưa bao gồm thuế và phí dịch vụ.

HÌNH 4: Giá chào thuê, Bán lẻ, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2023. Giá chào thuê tăng một, chưa bao gồm thuế và phí dịch vụ.

■ **Căn Hộ Bán**

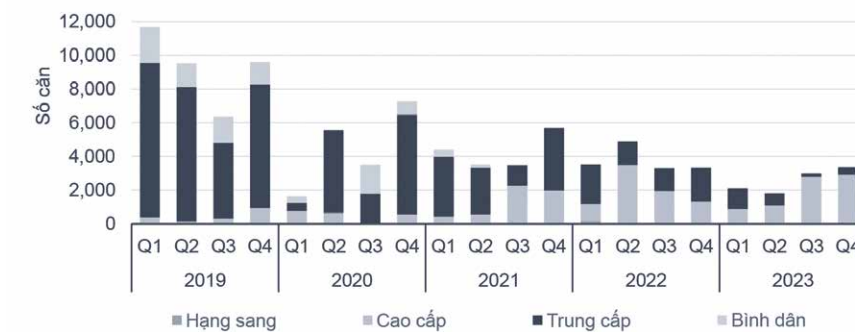
Trong năm 2023, Hà Nội ghi nhận lượng nguồn cung thấp nhất trong vòng mười năm trở lại đây. Tổng cộng đã có gần 10.300 căn hộ chung cư được mở bán mới ra thị trường, giảm 32% so với năm ngoái. Tuy nhiên, lượng nguồn cung mở bán trong nửa cuối năm 2023 đã cải thiện so với nửa đầu năm và ghi nhận mức tăng 60%. Các dự án đại đô thị ở phía Tây và phía Đông Hà Nội tiếp tục thống trị thị trường về số lượng nguồn cung, đóng góp hơn 60% tổng nguồn cung mở bán mới trong năm.

Về tỷ lệ hấp thụ, thị trường chung cư Hà Nội ghi nhận hơn 11.280 căn hộ bán được trong cả năm 2023, giảm 32% so với năm 2022. Tuy nhiên, tương tự như xu hướng ghi nhận được ở nguồn cung mở bán mới, số căn bán được trong nửa cuối năm nay đã có sự cải thiện so với sáu tháng đầu năm nhờ vào động thái tích cực từ các chủ đầu tư bao gồm việc áp dụng các chính sách ưu đãi như giãn tiến độ thanh toán, chiết khấu cao lên đến gần 15% khi thanh toán sớm. Cùng với tín hiệu tích cực từ lãi suất giảm, tâm lý người mua nhà được cải thiện, góp phần khiến số lượng căn hộ bán được trong hai quý cuối năm tại Hà Nội đã tăng hơn 60%.

Về giá bán, thị trường chung cư Hà Nội ghi nhận xu hướng giá sơ cấp tăng nhanh trong năm nay, nguyên nhân chính do tỷ trọng nguồn cung mở bán áp đảo của phân khúc cao cấp. Có thể thấy, trong năm 2023, thị trường nhà ở tại Hà Nội và TP.HCM có sự đối vai cho nhau khi thị trường Hà Nội đang đi theo xu hướng của thị trường TP.HCM ba năm về trước. Tại thời điểm cuối năm 2023, giá bán sơ cấp trung bình tại Hà Nội đạt 2.200 USD/m2 (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì), tăng 3,3% theo quý và 13,6% theo năm. Đây cũng là mức giá bằng với mức đã ghi nhận được ở TP.HCM giai đoạn 2020-2021.

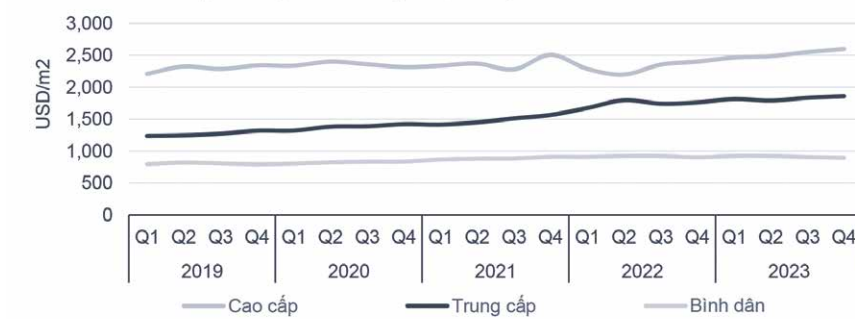
Đối với thị trường thứ cấp, giá bán trung bình vẫn duy trì đà tăng từ quý trước, đạt gần 1.375 USD/m2, tăng 5,2% theo năm. Nguồn cung duy trì hạn chế, trong khi các dự án mở bán mới có mức giá cao đã góp phần thúc đẩy nhu cầu tại thị trường chung cư thứ cấp tại Hà Nội sôi động hơn. Trong năm 2024, nguồn cung mới được kỳ vọng sẽ tăng trưởng trở lại, đạt gần 15.000 căn hộ chung cư mở bán mới, phần lớn đến từ các dự án đại đô thị ở phía Tây và phía Đông thành phố. Trong ngắn hạn, nguồn cung tiếp tục hạn chế, trong khi nhu cầu lớn sẽ khiến giá bán tiếp tục neo ở mức cao.

HÌNH 5: Nguồn cung mới, Căn hộ bán, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2023

HÌNH 6: Giá sơ cấp bình quân, Căn hộ bán, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2023. Giá bán trước thuế và kinh phí bảo trì

■ Nhà Phố & Biệt Thự

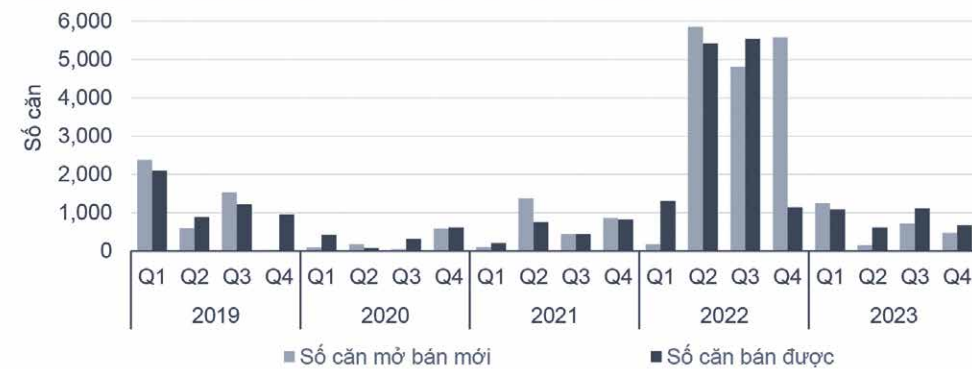
Trong năm 2023, tổng nguồn cung nhà phố & biệt thự tại Hà Nội đạt 2.600 căn, giảm 84% so với năm ngoái khi thị trường ghi nhận lượng nguồn cung mới đột biến. Dự án đại đô thị ở phía Đông Hà Nội tiếp tục đóng góp lượng nguồn cung mở bán mới lớn nhất trong Quý 4/2023.

Về tỷ lệ hấp thụ, Quý 4/2023 ghi nhận gần 680 căn bán được, nâng tổng số căn bán được trong cả năm 2023 đạt 3.490 căn và vượt tổng nguồn cung mở bán mới trong năm nay ở Hà Nội. Thị trường nhà phố & biệt thự Hà Nội cũng ghi nhận tín hiệu hấp thụ tích cực trong nửa cuối năm 2023, khi số căn bán được trong nửa cuối năm tăng 5,5% so với nửa đầu năm nay.

Lượng rao bán cất lỗ tại thị trường thứ cấp đã giảm dần kể từ nửa cuối năm nay, kéo theo đà giảm giá bán thứ cấp nhà phố & biệt thự chững lại về cuối năm. Tại Quý 4/2023, giá bán thứ cấp trung bình của BĐS thấp tầng tại Hà Nội đạt gần 6.480 USD/m², tương đương mức giảm 1% theo quý và 6,4% theo năm.

Trong năm 2024, nguồn cung mới nhà phố & biệt thự tại Hà Nội được kỳ vọng tăng lên, đặc biệt từ các dự án đại đô thị ở phía Đông và phía Bắc thành phố. Dự kiến trong năm 2024, thị trường nhà phố & biệt thự Hà Nội sẽ ghi nhận thêm 6.000 căn mở bán mới. Mặt bằng lãi suất đang theo hướng bình ổn trở lại, trong khi đó các yếu tố về chính sách và pháp lý đang trong lộ trình sửa đổi và thông qua, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất sẽ góp phần khiến niềm tin thị trường được cải thiện, từ đó giúp thị trường phục hồi trong năm 2024.

HÌNH 7: Số căn mở bán mới và Số căn bán được, Nhà ở gắn liền với đất, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2023

HÌNH 8: Giá bán thứ cấp trung bình, Nhà ở gắn liền với đất, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2023. Giá bán trước thuế

■ Căn Hộ Dịch Vụ

Trong Quý 4/2023, thị trường căn hộ dịch vụ tại Hà Nội đã chứng kiến việc dừng hoạt động dịch vụ tại một dự án hạng B, Dolphin Plaza, dẫn đến tổng nguồn cung trung bình đạt 5.072 căn hộ. Các căn hộ dịch vụ hạng A tiếp tục giữ ưu thế trong thị trường, chiếm 79% tổng nguồn cung.

Trong Quý 4/2023, giá thuê căn hộ dịch vụ trên thị trường Hà Nội đã giảm nhẹ so với quý trước. Điều này chủ yếu đến từ các hoạt động ưu đãi từ cả dự án hạng A và hạng B nhằm cải thiện tỷ lệ trống. Giá thuê trung bình cho các dự án hạng A đạt 28,0 USD/m²/tháng, tương ứng với mức giảm 0,2% so với quý trước và giảm 2,9% so với cùng kỳ năm trước. Trong phân khúc hạng B, nếu tính đến tác động của một dự án đã dừng phát triển thì giá thuê trung bình đạt 17,6 USD/m²/tháng. Tuy nhiên, nếu loại trừ yếu tố này, giá thuê trung bình cho các dự án hạng B cũng giảm 0,2% so với quý trước. Nhìn chung, giá thuê trung bình trên thị trường đạt 25,7 USD/m²/tháng.

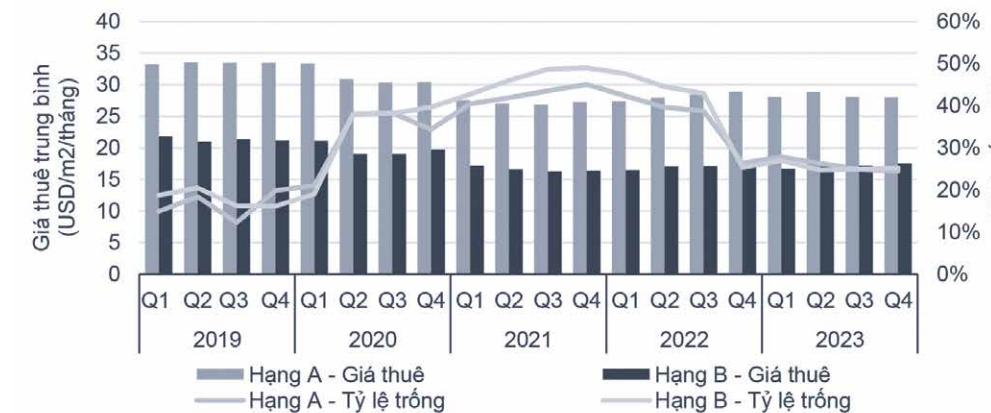
Nhờ các hoạt động khuyến mãi, tỷ lệ trống căn hộ dịch vụ hạng A giảm 0,3 đpt so với quý trước và giảm 1,9 đpt so với cùng kỳ năm trước, trung bình đạt 24,5%. Trong phân khúc căn hộ dịch vụ hạng B, tỷ lệ trống đạt 25,2%. Tuy nhiên, nếu loại trừ dự án đã dừng hoạt động, tỷ lệ trống của các dự án hạng B cũng ghi nhận mức giảm 0,9 đpt so với quý trước và giảm 1,3 đpt so với cùng kỳ năm trước. Nhìn chung, tỷ lệ trống trung bình cho cả hai phân hạng đạt 24,7%.

HÌNH 11: Tổng nguồn cung, Căn hộ dịch vụ Hà Nội, Q4/2023



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2023

HÌNH 12: Giá chào thuê và Tỷ lệ trống, Căn hộ dịch vụ Hà Nội, Q4/2023



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2023



KHU VỰC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tổng quan

■ **Văn phòng:** Năm 2023 chứng kiến mức tăng trưởng nguồn cung văn phòng lớn nhất kể từ năm 2019 với gần 170.000 m2 sàn cho thuê mới. Trong khi giá thuê của cả hai hạng không có nhiều biến động so với năm 2022, tỷ lệ diện tích cho thuê mới đạt gần 80.000m2 trong nửa sau năm 2023, với hơn 90% diện tích hấp thụ đến từ bốn tòa nhà hạng A mới.

■ **Bán lẻ:** Trong 2023, tăng trưởng doanh thu bán lẻ Việt Nam đạt 9,6%, thấp hơn mức tăng trưởng 19,8% năm trước, tuy nhiên đây vẫn là mức tăng trưởng tích cực so với nhiều quốc gia khác trong khu vực. Thị trường bán lẻ TP.HCM cho thấy khả năng phục hồi với sự duy trì mức tăng trưởng tốt về giá thuê nhờ sự gia nhập và mở rộng tích cực của các nhãn hàng cao cấp và hạng sang. Mặt bằng bán lẻ cho thuê có chất lượng cao và vị trí đặc địa tại Việt Nam vẫn còn khan hiếm, ngay cả ở hai thành phố lớn nhất.

■ **Căn hộ:** Hầu hết nguồn cung mới trong Quý 4/2023 đến từ khu Tây. Tỷ lệ hấp thụ trong 6 tháng cuối năm được cải thiện rõ rệt so với 6 tháng đầu năm nhờ nguồn cung mới tăng và chính sách bán hàng đa dạng hơn trong 6 tháng cuối năm. Giá bán ở cả thị trường sơ cấp và thứ cấp ổn định

■ **Đất Công nghiệp:** Năm 2023, đất công nghiệp tại thị trường miền Nam có diện tích hấp thụ giảm, chỉ hơn 500 ha, giảm 32% so với năm 2022. Sự sụt giảm này là do quỹ đất công nghiệp còn lại tại thị trường phía Nam khá hạn chế. Diện tích hấp thụ nhà kho và nhà xưởng xây sẵn tăng trở lại trong nửa cuối năm 2023 nhờ chính sách cho thuê linh hoạt. Mặc dù nguồn cung tăng, tỷ lệ lấp đầy của nhà xưởng xây sẵn tăng nhẹ lên 85% và tỷ lệ lấp đầy phân khúc nhà kho xây sẵn vẫn ổn định ở miền Nam.

■ **Văn phòng:**

Năm 2023 là một năm bùng nổ nhất về nguồn cung thị trường văn phòng kể từ năm 2019 với 132.000 m2 diện tích chào thuê mới được hoàn thành tại Hà Nội và gần 170.000 m2 tại TP.HCM, trong đó chủ yếu là các dự án văn phòng hạng A có vị trí thuận lợi. Tại TP.HCM, các dự án nổi bật được đi vào hoạt động có thể kể đến như The Nexus, VPbank Saigon Tower tại Quận 1, The Mett và The Hallmark tại khu vực Thủ Thiêm, nơi được kỳ vọng là trung tâm mới của Thành phố.

Giá thuê văn phòng tại TP.HCM của cả hai hạng lại tương đối ổn định, không có nhiều biến động so với năm 2023, mặc dù có nhiều dự án mới gia nhập thị trường. Các tòa nhà mới đi vào hoạt động trong năm vừa qua tại TP.HCM đều ghi nhận tỷ lệ lấp đầy tốt. TP.HCM ghi nhận gần 80.000 m2 diện tích văn phòng được hấp thụ trong H2 2023, với hơn 90% diện tích này đến từ bốn tòa nhà Hạng A mới hoàn thành. Do đó, giá thuê văn phòng hạng A và hạng B duy trì ở mức 46 USD/m2/tháng và 25,8 USD/m2/tháng.

Do nguồn cung văn phòng mới dồi dào, nên tỷ lệ văn phòng trống của các dự án hạng A và hạng B là 18,6% và 10,1%, tăng lần lượt 12,5 điểm phần trăm và 1,4 điểm phần trăm so với năm trước.

Các khách thuê, đặc biệt là các công ty đa quốc gia, có xu hướng ưa chuộng mặt bằng văn phòng có chất lượng cao. Trong bối cảnh kinh tế tuy còn nhiều khó khăn nhưng nguồn cung dồi dào đã giúp cho các khách thuê có thể thương lượng được mức giá thuê tốt với mặt bằng chất lượng cao hơn. Các giao dịch chuyển địa điểm vẫn chiếm tỷ trọng lớn với khoảng 31% tại Hà Nội và gần 48% tại TP.HCM. Phần lớn các giao dịch này đều nhằm mục đích dịch chuyển tới các văn phòng mới hơn và có chất lượng tốt hơn với mức giá thuê cạnh tranh.

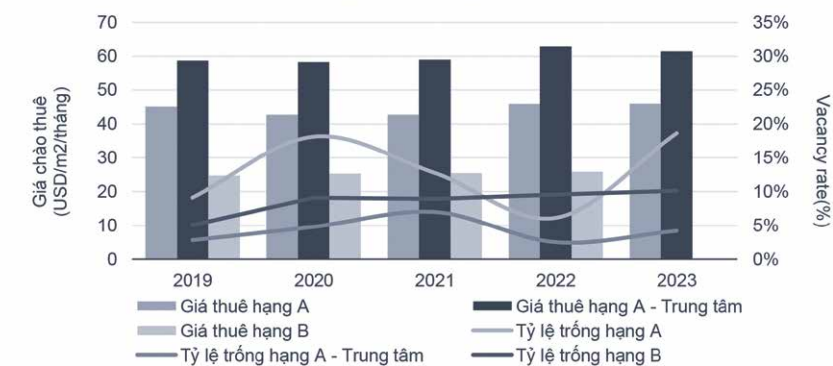
Tại TP.HCM, nhóm ngành Tài chính/Ngân hàng/Bảo hiểm chiếm đến 37%, theo sau là nhóm ngành Sản xuất và ngành Khoa học đời sống/Chăm sóc sức khỏe/Dược với lần lượt là 15% và 13% tổng diện tích giao dịch. Đây đều là những ngành không chịu nhiều ảnh hưởng từ khủng hoảng kinh tế hoặc có nền tảng tài chính vững mạnh, và thường trực thuộc các tập đoàn lớn đã có kế hoạch mở rộng lâu dài tại Việt Nam.

HÌNH 1: Hoạt động thị trường, Văn phòng, TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q4 2023

HÌNH 2: Giá thuê và Tỷ lệ trống, Văn phòng, TP.HCM



Giá chào thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT
 Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q4 2023

■ **Bán lẻ**

Tại TP.HCM, TTTM Hùng Vương Plaza tại TP.HCM sau thời gian đóng cửa cải tạo và đổi chủ, là nguồn cung mới duy nhất trong năm.

Trong tình hình kinh tế khó khăn, thị trường bán lẻ TP.HCM cho thấy khả năng phục hồi với sự duy trì mức tăng trưởng tốt về giá thuê. Giá thuê tại các vị trí đặc địa tiếp tục tăng nhờ sự gia nhập và mở rộng tích cực của các nhãn hàng cao cấp và hạng sang. Tại TP.HCM, giá thuê trung bình khu vực trung tâm gần ngưỡng 240 USD/m2/tháng, tăng 6% so với năm trước. Nguồn cung khan hiếm giúp mức giá thuê khu vực ngoài trung tâm tăng mạnh lên 51 USD/m2/tháng, tăng 28% so với năm trước, tỷ lệ lấp đầy trung bình toàn thị trường xấp xỉ 91%, tăng 2 điểm phần trăm so với năm trước.

TTTM lại đang hoạt động tương đối tốt với tỷ lệ lấp đầy duy trì ở mức cao. Các thương hiệu bán lẻ nước ngoài, đặc biệt là các thương hiệu cao cấp và hạng sang trong năm vừa qua đa số ghi nhận doanh thu khá tốt tại khu vực Châu Á Thái Bình Dương so với các khu vực khác, thúc đẩy việc tiếp tục mở rộng cửa hàng. Mặt bằng bán lẻ cho thuê có chất lượng cao và vị trí đặc địa tại Việt Nam vẫn còn khan hiếm, ngay cả ở hai thành phố lớn nhất.

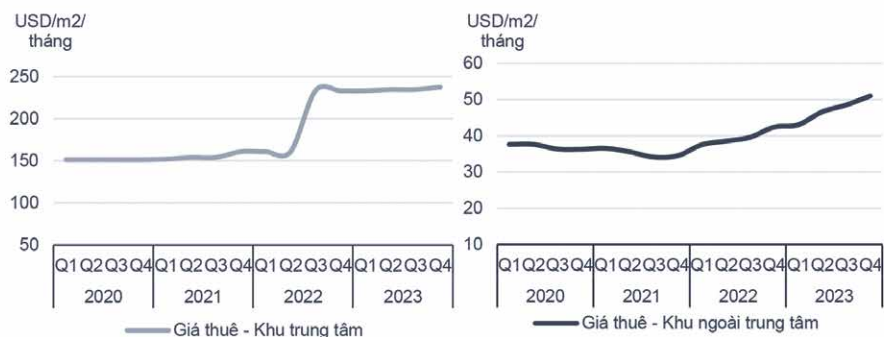
Trong 2023, tăng trưởng doanh thu bán lẻ Việt Nam đạt 9,6%, thấp hơn mức tăng trưởng 19,8% năm trước, tuy nhiên đây vẫn là mức tăng trưởng tích cực so với nhiều quốc gia khác trong khu vực. Năm 2023, chúng tôi ghi nhận sự gia nhập và mở rộng tích cực của các ngành hàng như F&B, vui chơi giải trí và thời trang tại hai thành phố lớn là HN và HCM.

HÌNH 3: Hoạt động thị trường, Bán lẻ, TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q4 2023.

HÌNH 4: Giá chào thuê, Bán lẻ, TP.HCM



Chú thích: Giá chào thuê cho Tầng Trệt và Tầng Một, chưa bao gồm thuế GTGT và Phí dịch vụ
 Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q4 2023.

■ **Căn hộ bán**

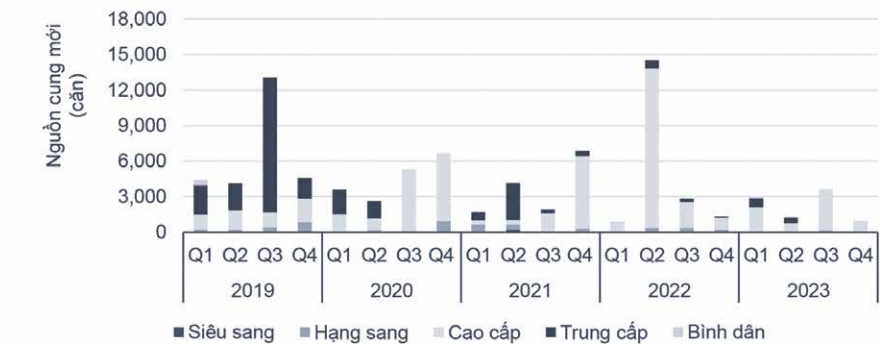
Trong Quý 4/2023, số lượng căn hộ mở bán mới tại TP.HCM giảm 74% so với quý trước, với khoảng 960 căn mở bán mới. Trong đó, một dự án mới tại khu Tây chiếm 94% nguồn cung mới trong quý. Tổng nguồn cung mới trong năm 2023 đạt mức thấp nhất trong một thập kỷ, với gần 74% nguồn cung mới đến từ các dự án hiện hữu và 80% đến từ khu Đông.

Giá sơ cấp căn hộ tại TP.HCM chứng lại ở mức khoảng hơn 61 triệu đồng/m2 trong năm 2023, giảm 1,7% theo năm. Trong năm 2023, số lượng nguồn cung cao cấp nằm xa trung tâm và nguồn cung trung cấp cao hơn năm trước. Tại thị trường thứ cấp, giá bán căn hộ tại TP.HCM ghi nhận khoảng 45 triệu đồng/m2, giảm 5% theo năm. Trong năm 2023, thị trường thứ cấp tại TP.HCM đã trải qua nhiều lần điều chỉnh giá, tuy nhiên mức giảm giá đã giảm chậm lại trong quý vừa qua.

TP.HCM ghi nhận hơn 2.200 căn hộ được bán trong Quý 4/2023, hầu hết đến từ các dự án cao cấp ở ngoại thành thành phố. Trong năm 2023, hơn 7.300 căn hộ chung cư đã được bán, chỉ bằng một nửa của năm 2022, nhưng đã có những tín hiệu tích cực hơn trong nửa cuối năm 2023. Hầu hết các dự án có tỉ lệ hấp thụ tích cực đều có kết nối giao thông thuận tiện và chính sách bán hàng ưu đãi, như kéo dài tiến độ thanh toán và chiết khấu lên đến hơn 40% cho thanh toán 95%. Cùng với lãi suất giảm, tâm lý người mua nhà đã dần được cải thiện, góp phần khiến số lượng căn hộ bán được trong hai quý cuối năm tăng gấp đôi so với nửa đầu năm.

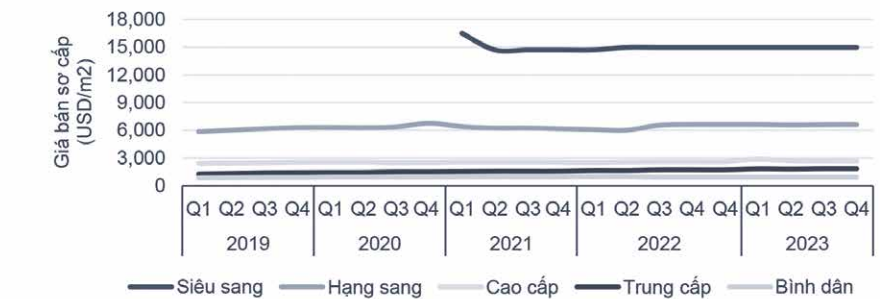
Cuối tháng 11/2023, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản 2023 đã được Quốc hội thông qua, có hiệu lực từ ngày 1/1/2025. Những thay đổi chính trong hai luật mới này bao gồm nhưng không giới hạn ở việc điều chỉnh số tiền đặt cọc tối đa, cấp sổ hồng cho căn hộ mini, điều chỉnh chính sách cụ thể hơn cho phân khúc nhà ở xã hội... Khi hai luật này có hiệu lực vào năm 2025, thị trường được kỳ vọng sẽ chặt chẽ hơn nhưng minh bạch hơn cho cả các chủ đầu tư dự án và người mua nhà.

HÌNH 5: Nguồn cung mới, Căn hộ bán, TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q4 2023

HÌNH 6: Giá sơ cấp bình quân, Căn hộ bán, TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q4 2023



• **Triển vọng kinh tế 2024**

Năm 2024, Việt nam đặt mục tiêu tăng trưởng tổng sản phẩm trong nước từ 6 - 6,5%, tuy nhiên, tăng trưởng kinh tế được dự báo còn nhiều khó khăn, trong điều kiện hồi phục kinh tế thế giới "ấm dần" từ những tháng cuối năm 2023, song chưa vững chắc và yếu tố bất định có thể xảy ra.

Các động lực tăng trưởng để điều hành và phát triển nền kinh tế trong năm 2024 bao gồm:

Thứ nhất, sự ổn định và phát triển theo chiều sâu của ngành nông nghiệp vẫn là một lợi thế và cột trụ quan trọng đóng góp vào tăng trưởng kinh tế năm 2024. Khai thác lợi thế cạnh tranh và năng lực đổi mới sản phẩm, nắm bắt thị trường sẽ giúp ngành nông nghiệp tiếp tục gia tăng đóng góp vào kim ngạch xuất khẩu của nền kinh tế.

Thứ hai, sự hồi phục của ngành công nghiệp là nhân tố quan trọng, không chỉ đóng góp vào tăng trưởng mà còn thúc đẩy gia tăng xuất - nhập khẩu năm 2024. Những nỗ lực của các doanh nghiệp công nghiệp, sự "ấm dần" của thị

trường quốc tế, cho phép dự báo tốc độ tăng trưởng ngành công nghiệp từng bước được khôi phục và phát triển trong năm 2024.

Thứ ba, tăng trưởng ngoại thương sụt giảm năm 2023 được dự báo sẽ được hồi phục trong năm 2024. Các tín hiệu hồi phục đã xuất hiện từ quý III, đặc biệt là các tháng cuối năm 2023, sẽ thúc đẩy mặt trận xuất khẩu trong năm 2024 và tiếp tục là động lực quan trọng cho tăng trưởng GDP của nền kinh tế năm 2024.

Thứ tư, khu vực dịch vụ có đóng góp lớn vào tăng trưởng GDP của nền kinh tế và đã duy trì được tốc độ tăng trưởng khá trong năm 2023. Năm 2024, sự ấm lên của thị trường bất động sản sẽ giúp "kích hoạt" nhiều ngành nghề và đóng góp vào tăng trưởng kinh tế. Du lịch khởi sắc năm 2023, dự báo nếu có chính sách tích cực, sẽ tiếp tục gia tăng trong năm 2024 và là động lực cho sự tăng trưởng của nền kinh tế.

Như vậy dưới góc độ tổng cung, dự địa tăng trưởng của năm 2024 đều có tín

hiệu khả quan, trong đó động lực mạnh mẽ của năm 2024 sẽ là sự hồi phục của sản xuất công nghiệp, đóng góp của hoạt động xuất khẩu hàng hóa và sự "ấm lên" của thị trường bất động sản.

Thứ năm, dưới góc độ tổng cầu, gia tăng tiêu dùng trong nước sẽ có đóng góp quan trọng vào tăng trưởng năm 2024. Các chính sách vĩ mô đã được thực hiện từ năm 2023 như giảm thuế VAT, hỗ trợ người tiêu dùng thông qua giảm phí, lệ phí... cần tiếp tục thực hiện trong năm 2024, thậm chí có thể tăng mức giảm thuế VAT từ 3 - 5 %; thực hiện lộ trình cải cách tiền lương, nỗ lực giảm giá hàng hóa - dịch vụ từ phía các doanh nghiệp, các hình thức khuyến mãi mua sắm, chi tiêu du lịch trong nước... sẽ góp phần gia tăng sức mua nội địa vốn bị suy giảm từ thời dịch bệnh COVID-19.

Thứ sáu, năm 2024 chi tiêu công của Chính phủ, đặc biệt là đầu tư công vẫn là động lực quan trọng để kích thích tăng trưởng về phía tổng cầu, đồng thời gia tăng được nội lực của nền kinh tế. Để thúc đẩy giải ngân đầu tư công,

các "nút thắt" về thủ tục tài chính, sự hợp tác linh hoạt và nhanh chóng giữa bộ ngành - địa phương - các nhà đầu tư... cần được đẩy mạnh hơn trong năm 2024.

Thứ bảy, sự giảm sút của đầu tư tư nhân trong năm 2023 cần được khơi thông mạnh mẽ và có giải pháp hỗ trợ doanh nghiệp trên cơ sở tái cấu trúc ngành nghề, sản phẩm, giảm chi phí sản xuất, mở rộng thị trường đầu ra, khuyến khích đầu tư vào kinh tế xanh, kinh tế số, đổi mới sáng tạo,... Sự "ấm lên" của đầu tư tư nhân sẽ là nhân tố hết sức quan trọng để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế trong năm 2024 và các năm tiếp theo.

Thứ tám, động lực mới đến từ ngoại giao kinh tế sẽ là "đột phá" quan trọng của Việt Nam trong năm 2024. Các sự kiện ngoại giao quan trọng vào cuối năm 2023, đó là việc nâng cấp quan hệ lên tầm Đối tác chiến lược toàn diện giữa Việt Nam với Mỹ và giữa Việt Nam với Nhật Bản đã mở ra cơ hội mới để Việt Nam mở rộng hơn nữa quan hệ kinh tế quốc tế.

Dự báo trong năm 2024, nền kinh tế Mỹ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng dựa vào thị trường nội địa, đầu tư công và phát triển các ngành kinh tế mới như trí tuệ nhân tạo, công nghệ sinh học và năng lượng sạch, năng lượng tái tạo.

Đặc biệt, với việc các tập đoàn lớn của Mỹ như Intel, Apple, Google, Walmart, Boeing... nghiên cứu đầu tư mở rộng chuỗi cung ứng tại Việt Nam. Các công ty lớn của Mỹ cũng đặc biệt quan tâm đến khai thác tiềm năng của Việt Nam trong lĩnh vực bán dẫn, chuyển đổi năng lượng sạch, đào tạo nhân lực chất lượng cao.

Năm 2023, tổng kim ngạch xuất nhập khẩu Việt Nam - Mỹ đạt gần 111 tỷ USD, tiếp tục duy trì là thị trường xuất siêu lớn nhất của Việt Nam. Năm 2024 với sự tiếp tục "ấm lên" và gia tăng sức mua tại thị trường nội địa của Mỹ, cơ hội gia tăng xuất khẩu của Việt Nam là rất lớn, đặc biệt là hàng nông sản và công nghiệp chế biến, chế tạo.

Dự báo thị trường bất động sản 2024

• Dự báo thị trường bất động sản sẽ khởi sắc từ nửa cuối 2024

Thị trường bất động sản được dự báo sẽ khởi sắc hơn từ nửa cuối năm 2024. Tuy nhiên, vẫn còn một số thách thức về sức cầu tiêu dùng, giá trị trái phiếu đáo hạn nhưng về cơ bản trong diễn biến thực tế thị trường, đã thấy xuất hiện nhiều dấu hiệu tích cực.

Các nhà quản lý, chuyên gia và giới đầu tư dự báo, thị trường bất động sản sẽ khởi sắc hơn từ nửa cuối 2024 nhờ các yếu tố như: 03 Luật Bất động sản lớn được thông qua; Mặt bằng lãi suất đã giảm và kỳ vọng duy trì thấp, dư địa giảm lãi suất cho vay; Niềm tin và thanh khoản dần cải thiện, tập trung ở phân khúc căn hộ; Sự phát triển cơ sở hạ tầng hỗ trợ phục hồi thị trường bất động sản. Cụ thể, về nguồn vốn, mặt bằng lãi suất cho vay kỳ vọng tiếp tục giảm về mức thấp và các chính sách ưu đãi cho vay của Ngân hàng thương mại với người mua nhà có thể giúp nhu cầu cải thiện, tăng khả năng thanh khoản của thị trường. Bên cạnh đó, giảm lãi vay cũng kỳ vọng giảm áp lực tài chính, từ đó phục hồi hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư bất động sản.

Hơn nữa, chính sách pháp lý kỳ vọng giảm thiểu khó khăn. Chính phủ đã ban hành nhiều văn bản, chính sách tháo gỡ về pháp lý như Nghị định 08 về đàm phán, gia hạn trái phiếu đáo hạn, Nghị định 10 bổ sung quy định hướng dẫn cấp Giấy chứng nhận cho bất động sản nghỉ dưỡng, condotel; đề án phát triển 1 triệu nhà ở xã hội...

Về thanh khoản, các chuyên gia và các nhà đầu tư cũng kỳ vọng thanh khoản 2024 khởi sắc hơn ở phân khúc chung cư trung cấp và bình dân, nhà ở xã hội ở trung tâm và các tỉnh ven trung tâm do nguồn cung mới chưa cải thiện nhưng nhu cầu mua nhà ở thực gia tăng; các nhà đầu tư bắt đầu giao dịch trở lại khi lãi suất cho vay giảm.

Thực tế, sự phát triển cơ sở hạ tầng kỳ vọng hỗ trợ phục hồi thị trường bất động sản. Các đại dự án trọng điểm đã đồng loạt được triển khai như cao tốc Bắc Nam giai đoạn 2021 – 2025, sân bay quốc tế Long Thành, Vành đai 3 TP.HCM, Vành đai 4 Hà Nội. Điều này sẽ tháo gỡ vấn đề hạ tầng ở Việt Nam hiện nay, qua đó, thúc đẩy các ngành nghề kinh doanh phát triển. Các dự án cao tốc sẽ giúp tăng tính kết nối giữa các vùng kinh tế, thu hút thêm nhiều nguồn vốn đầu tư vào Việt Nam.

Việc đẩy nhanh phát triển các dự án cơ sở hạ tầng kỳ vọng sẽ giúp gia tăng giá trị các dự án bất động sản nằm gần các dự án đầu tư công.

Thêm một kỳ vọng nữa được dự báo, đó là phân khúc căn hộ có nhu cầu thực ở nội đô hoặc ven trung tâm có cơ sở hạ tầng phát triển sẽ hồi phục sớm năm 2024 nhờ: Nhu cầu ở thực của người dân vẫn lớn khi nguồn cung và tỷ lệ hấp thụ phục hồi dần; Lãi suất cho vay thế chấp mua nhà kỳ vọng giảm; Thông tư 06 sửa đổi cho phép người mua nhà được vay ngân hàng trả nợ ngân hàng kia; Chính sách kích cầu của chủ đầu tư kinh doanh bất động sản (giảm giá bán, giãn tiến độ thanh toán).

Trong khi đó, nguồn cung và giá bán căn hộ dự báo tiếp tục tăng tại các thành phố trung tâm và ven trung tâm vị trí thuận lợi. Nguồn cung căn hộ mới tại Hà Nội và TP. HCM dự kiến lần lượt ghi nhận 16.000 căn, tăng 55% so với cùng kỳ và 9.000 căn, tăng 3,4% so với cùng kỳ trong năm 2024 tập trung ở phân khúc trung cấp và cao cấp. Giá bán căn hộ dự báo tiếp tục tăng 3-8% so với cùng kỳ do chênh lệch cung cầu vẫn cao.

Nguồn cung nhà ở xã hội dự kiến sẽ có 108 dự án, quy mô gần 48.000 căn hộ trong năm 2024, đây là con số tăng gần 4 lần so với 2023 tập trung ở Đồng Nai, Long An, Bắc Ninh, Hải Phòng, Quảng Ninh nhờ Chính phủ liên tục triển khai chính sách hỗ trợ tăng cung nhà ở xã hội, vừa túi tiền. Chênh lệch cung – cầu dự kiến vẫn duy trì trong năm 2024 nhưng trong bối cảnh nguồn cung khan hiếm, các dự án căn hộ có giá bán hợp lý, pháp lý đầy đủ vẫn sẽ thu hút cầu mua nhà.

• Thị trường đất nền vẫn là kênh thu hút dòng tiền

Theo các chuyên gia, trong các phân khúc, thị trường đất nền vẫn duy trì được mức ổn định, thu hút được nhà đầu tư và kênh đất nền mang lại giá trị lâu dài nên được tin tưởng. Báo cáo nghiên cứu thị trường của DKRA, phân khúc đất nền trong năm 2023 đón nhận 22 dự án với nguồn cung khoảng 1.850 nền, giảm 73% so với năm 2022, đây là mức thấp nhất trong 5 năm qua. Lượng tiêu thụ đạt khoảng 751 nền, xấp xỉ 41% tổng nguồn cung mở bán mới, giảm 84% so với năm trước. Giao dịch phát sinh chủ yếu ở nhóm sản phẩm có mức giá 12,9 - 14,9 triệu đồng/m² và diện tích phổ biến từ 70 - 90 m².

Thêm nữa, mới đây, Quốc hội đã thông qua Luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi), có hiệu lực từ đầu năm 2025 quy định siết phân lô bán nền, điều này cũng cho thấy sự điều chỉnh nóng sốt đất nền đang dần thực thi. Với số lượng phân lô bán nền ở các đô thị rậm rạp trong những năm gần đây thì việc siết phân lô này ảnh hưởng đến toàn bộ thị trường từ Bắc vào Nam và đất nền có thể không còn chứng kiến nhiều cuộc sốt đất như trước đây. Cụ thể, theo khoản 6 Điều 31 dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), sẽ không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III. Việc mở rộng phạm vi áp dụng so với quy định hiện hành (tại các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương).

Nhận định về quy định này, hầu hết các chuyên gia đều chỉ ra rằng, nhiều khả năng sẽ góp phần gia tăng áp lực lên nguồn cung mới phân khúc đất nền phân lô cung ứng ra thị trường trong thời gian tới.

Trong khi đó, theo một số chủ đầu tư, Luật bất động sản sửa đổi sẽ tác động lớn đến thị trường bất động sản, trong đó giúp minh bạch rất nhiều trong việc mua bán, đặc biệt là hoạt động phân lô bán nền. Cụ thể, luật giúp tăng cường sự kiểm soát quản lý nhà nước đối với các hoạt động phân lô bán nền; Đảm bảo đồng bộ tính mỹ quan về kiến trúc, quy hoạch đô thị (phải xây dựng nhà trên đất trước khi bán cho người mua); Đảm bảo sử dụng hợp lý, hiệu quả tránh lãng phí tài nguyên quỹ đất quốc gia...

Ngoài ra, Luật Đất đai sửa đổi cũng vừa được thông qua được kỳ vọng giúp ích rất nhiều cho thị trường bất động sản, đặc biệt là minh bạch hơn trong các khâu phát triển bất động sản.

Theo báo cáo, thị trường bất động sản trong thời gian qua gặp nhiều khó khăn vì mặt bằng lãi suất cao, việc mất niềm tin của nhà đầu tư sau những sự kiện về trái phiếu doanh nghiệp, vướng mắc pháp lý và dòng vốn tín dụng vào bất động sản bị thắt lại khi Ngân hàng Nhà nước giảm tỉ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn, hay ban hành thông tư 06. Tuy nhiên, như phân tích của các chuyên gia, các nguyên nhân trên phần nào sẽ hạ nhiệt trong năm 2024, qua đó hỗ trợ xu hướng hồi phục của thị trường bất động sản dù kịch bản tăng nóng trở lại sẽ không xảy ra.

• **Chấp nhận thách thức của thị trường trong 2024**

Mặc dù vậy, giới nghiên cứu thị trường cũng chỉ ra một số thách thức đối với thị trường bất động sản 2024.

Thứ nhất, sức cầu tiêu dùng bất động sản đang hồi phục nhưng vẫn chậm hơn kỳ vọng. Theo dữ liệu của Ngân hàng Nhà nước, dư nợ tín dụng cho hoạt động tiêu dùng bất động sản (cho vay cá nhân mua nhà) xu hướng giảm về quy mô lẫn tỷ trọng.

Thứ hai, giá trị trái phiếu đáo hạn vẫn lớn. Trong năm 2024, giá trị trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn khá lớn, ước tính khoảng 330.000 tỷ đồng. Quy mô trái phiếu đáo hạn cao hơn khoảng 20% so với năm 2023 và tập trung nhiều ở giai đoạn nửa cuối năm 2024. Rủi ro mất thanh khoản trong các năm tới có thể sẽ tăng lên nếu doanh nghiệp tiếp tục hoãn, giãn trả nợ.

Thứ ba, nhiều dự án bất động sản tại các địa phương khó khăn trong triển khai thực hiện. Tại một số địa phương lớn, khoảng 70 - 80% các dự án tạm dừng triển khai.

Thứ tư, nguồn cung giảm nhưng kèm theo đó là cơ cấu sản phẩm chưa hợp lý, thiếu nhà ở giá phù hợp với khả năng chi trả của người thu nhập thấp ở đô thị, đặc biệt là thiếu nhà ở cho công nhân, nhà ở xã hội.

Thứ năm, doanh nghiệp khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn.

Tín hiệu về kinh tế vĩ mô, kinh tế thế giới và Việt Nam đang có dấu hiệu phục hồi, năm 2024 - 2025 được dự báo sẽ tốt hơn. Hơn nữa, do nhận được sự quyết liệt tháo gỡ của Chính phủ, Bộ, ngành, địa phương, những tín hiệu tích cực của thị trường đã dần xuất hiện. Với những thách thức, khó khăn nêu trên, thị trường vẫn cần thời gian để tháo gỡ dứt điểm.



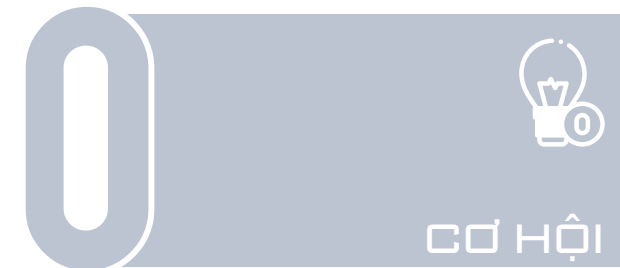
PHÂN TÍCH SWOT



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



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. Những khó khăn từ thị trường tài chính, chứng khoán và BĐS tạo thuận lợi cho việc M&A các DA đầu tư mới
3. 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
4. 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
5. 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
6. Các doanh nghiệp BĐS lớn gặp khó khăn nghiêm trọng, tạo cơ hội, thuận lợi cho các DN vừa và nhỏ
7. Năm 2023 Quốc hội dự kiến dự kiến sẽ ban hành một loạt các QĐ pháp luật tạo thuận lợi cho thị trường BĐS
8. 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;
9. Nhu cầu về nhà ở giai đoạn 2021- 2030 sẽ tiếp tục gia tăng, đặc biệt tại các khu vực đô thị.
10. 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, suy thoái 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.

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:

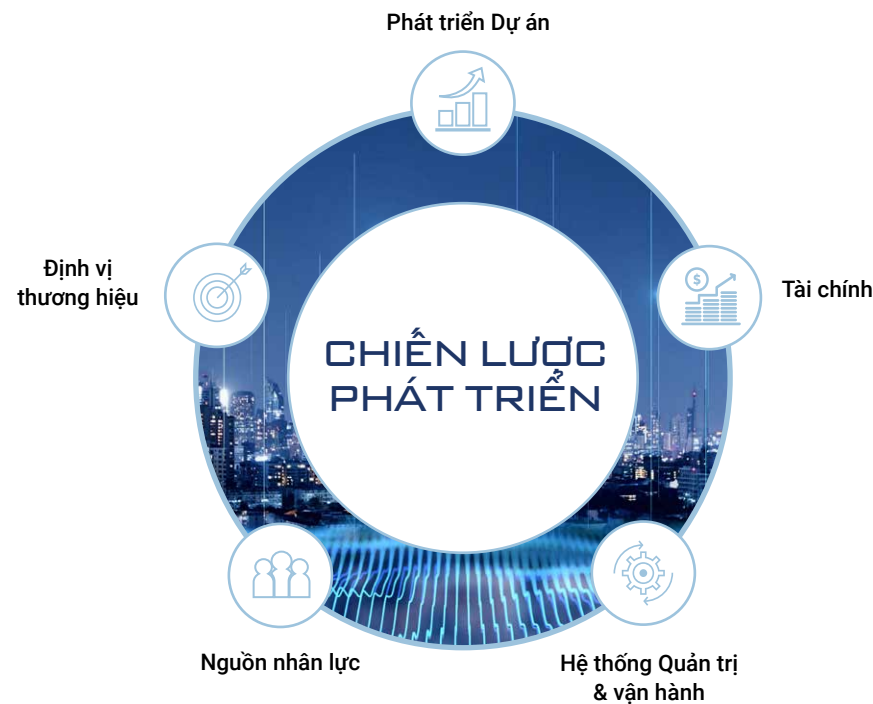
- Xây dựng và phát triển thành công thương hiệu bất động sản Rivera của Long Giang Land với chuỗi dự án bất động sản trên cả nước, trong đó tập trung ở Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các thành phố lớn như: Đà Nẵng, Nha Trang (Khánh Hòa), Phan Thiết (Bình Thuận), Hạ Long (Quảng Ninh)...
- Không ngừng nâng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

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.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN



- **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 CO2, giảm hiệu ứng nhà kính.
- Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường: Ưu tiên sử dụng các vật liệu xanh có xuất xứ tự nhiên, không gây ảnh hưởng tới môi trường thiên nhiên và khí hậu, có thể tái chế nhưng vẫn đảm bảo chất lượng và công năng sử dụng.
- Xử lý chất thải hiệu quả: Các dự án mang thương hiệu Rivera Park đều được đầu tư hệ thống xử lý nước thải và rác thải hiện đại, đạt chuẩn và hoạt động hiệu quả, góp phần giữ cho môi trường xanh – sạch, bảo vệ sức khỏe của cư dân.
- Xây dựng các quần thể du lịch theo mô hình nghỉ dưỡng sinh thái, thiết kế hạ tầng hạn chế tối đa việc làm gián đoạn hay ảnh hưởng đến cảnh quan tự nhiên, nhằm phát huy hiệu quả tiềm năng của vùng đất, tạo nên không gian sống - nghỉ dưỡng trong lành, hài hòa với thiên nhiên.



• Cộng đồng – xã hội

- Đầu tư đầy đủ các tiện ích để đáp ứng nhu cầu cuộc sống của các cộng đồng dân cư và khách hàng:
- Các dịch vụ và tiện ích luôn được quan tâm, đầu tư và vận hành hiệu quả; đảm bảo việc phục vụ đời sống cư dân được thực hiện một cách chu đáo nhất.
- Xây dựng các cộng đồng cư dân Rivera văn minh và an toàn:
- Quản lý tốt các dự án mà công ty phát triển, xây dựng hệ thống quy định nhân văn, hiện đại, tạo lập cộng đồng dân cư có văn hóa, văn minh và an toàn.
- Tích cực tài trợ và tham gia các hoạt động thiện nguyện:
 - *Coi trẻ em, người già không nơi nương tựa và bệnh nhân nghèo là ba đối tượng công ty tập trung tài trợ thường xuyên;*
 - *Tham gia cứu trợ, ủng hộ giúp đỡ đồng bào tại vùng gặp thiên tai;*
 - *Đồng hành cùng các chương trình thiện nguyện.*
- Triển khai các chương trình hỗ trợ phát triển giáo dục:
- Đồng hành cùng các chương trình tài trợ để phát triển giáo dục chất lượng ở vùng sâu, vùng xa: Ánh sáng học đường, xây dựng trường học nơi biên giới...

CÁC RỦI RO

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

• Rủi ro về bất ổn về kinh tế, chính trị

Cuộc chiến Nga – Ukraina, Israel - Palestin vẫn đang 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. Đồng thời gây ảnh hưởng tiêu cực đến kinh tế vĩ mô nói chung, từ đó tác động đến kinh tế Việt Nam và thị trường Bất động sản.

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 khắt khe hơn. Thị hiếu cũng như nhu cầu của khách hàng cũng liên tục thay đổi, đòi hỏi các công ty bất động sản cũng phải nỗ lực thay đổi để thích ứng với thị trường. 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 hơn 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 2024, 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.





CHƯƠNG

02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

Tình hình hoạt động sản xuất
kinh doanh năm 2023 ————— 68

Tổ chức và nhân sự ————— 70

Tình hình đầu tư & tình hình
thực hiện các dự án ————— 81

Tình hình tài chính ————— 88

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn
đầu tư của Chủ sở hữu ————— 92

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023



TỔNG QUAN

Năm 2023 được đánh giá là một năm kinh tế khó khăn, tình hình sản xuất, kinh doanh của nhiều doanh nghiệp không thật sự thuận lợi. Đây là một năm mà các doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản phải đối mặt với nhiều thách thức, khó khăn.

Các quy định của pháp luật về Bất động sản còn thiếu các hướng dẫn thực hiện và có những bất cập chưa được tháo gỡ, việc chống tham nhũng tiêu cực và việc xử lý những vụ án lớn đã làm ảnh hưởng đến việc hoàn thiện thủ tục pháp lý của các dự án đầu tư trên thị trường

Tín dụng cho bất động sản đã được khơi thông nhưng việc hoàn thiện các thủ tục liên quan để được giải ngân vốn vẫn còn nhiều khó khăn, vướng mắc dẫn đến khả năng tiếp cận vốn tín dụng của các doanh nghiệp bất động sản còn hạn chế.

Các yếu tố tiêu cực của nền kinh tế cũng như thị trường bất động sản tới nay phần nào tác động tới tâm lý của nhà đầu tư, những thông tin tiêu cực liên quan tới trái phiếu bất động sản đã khiến niềm tin của nhà đầu tư sụt giảm từ cuối năm 2022.

Đầu năm 2023, nhận định được sự khó khăn của thị trường cũng như những ảnh hưởng chung của nền kinh tế và thị trường bất động sản tới hoạt động của công ty, Hội đồng quản trị đã tập trung: Bảo toàn nguồn lực, tiếp tục triển khai các thủ tục pháp lý đầu tư khi đủ điều kiện, củng cố và chuẩn bị về nhân sự cũng như hệ thống quản trị để phục vụ hoạt động của công ty cho phù hợp với tình hình thực tế.

Tuy nhiên, cùng chịu ảnh hưởng chung của thị trường Bất động sản kế hoạch của công ty trong năm qua chưa đạt được kỳ vọng, công tác chuẩn bị đầu tư các dự án bị chậm so với kế hoạch đã đặt ra vì vậy gây ảnh hưởng tới kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của công ty trong năm 2023. Để khắc phục trong năm 2023 công ty đã thực hiện cơ cấu lại danh mục đầu tư nhằm đảm bảo hoạt động bình thường của doanh nghiệp và tiếp tục thực hiện các công việc gối đầu cho năm tiếp theo.

Doanh thu hợp nhất và lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2023 lần lượt đạt 91 và 16,6 tỷ đồng.

• Kết quả sản xuất kinh doanh so với cùng kỳ năm 2023 (theo BCTC hợp nhất đã kiểm toán)

(Đơn vị: tỷ đồng)

| Chỉ tiêu | Năm 2023 | Năm 2022 | % Thực hiện 2023 so với 2022 |
|----------------------------------|----------|----------|------------------------------|
| Doanh thu thuần | 91 | 208 | 43,99% |
| Lợi nhuận hợp nhất trước thuế | 27 | 19 | 142,27% |
| Lợi nhuận hợp nhất sau thuế | 17 | 7 | 236,54% |
| Lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ | 15 | 5 | 281,90% |
| EPS (VND/CP) | 297 | 105 | 281,90% |

• Kết quả sản xuất kinh doanh công ty mẹ so với kế hoạch năm 2023

(Đơn vị: tỷ đồng)

| Chỉ tiêu | Kế hoạch năm 2023 | Thực hiện năm 2023 | % Hoàn thành kế hoạch năm |
|--------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| Tổng doanh thu | 450 | 196,31 | 43,62% |
| Lợi nhuận sau thuế | 30 | 18,57 | 61,89% |
| Vốn điều lệ | 515 | 515 | 100% |

Năm 2023, tổng doanh thu công ty mẹ đạt gần 200 tỷ đồng mới hoàn thành 43,62% kế hoạch năm. Trong đó doanh thu thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh đạt 116 tỷ đồng, chiếm 60% tổng doanh thu do trong năm Công ty cơ cấu lại các khoản đầu tư tài chính. Doanh thu thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh đạt gần 80 tỷ chiếm 40%. Lợi nhuận sau thuế đạt 18,57 tỷ đồng tương ứng hoàn thành 62% kế hoạch năm.

• Cơ cấu doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh qua các năm (theo BCTC hợp nhất)

(Đơn vị: tỷ đồng)

| Chỉ tiêu | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|----------------------------|-------|------|------|-------|------|
| Doanh thu bán bất động sản | 1.137 | 32 | 30 | 80,0 | 2,7 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 21 | 27 | 26 | 100,2 | 62,4 |
| Doanh thu khác | 126 | 112 | 69 | 27,4 | 26,2 |
| Tổng | 1.284 | 171 | 125 | 208 | 91 |



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ NĂM 2023

• Ban điều hành công ty

Giới thiệu Ban điều hành:

Cơ cấu thành viên Ban Giám đốc Công ty bao gồm các thành viên:

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BDH | Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu LGL | Ghi chú |
|----------------------|-------------------|--|---------------------------|---------|
| Nguyễn Mạnh Hà | Tổng Giám đốc | Từ 01/01/2020 đến nay | 0,141% | |
| Nguyễn Thị Hồng Sinh | Phó Tổng Giám đốc | Từ 08/07/2019 đến nay | 0,095% | |
| Lê Quốc Trung | Phó Tổng Giám đốc | Từ 08/07/2019 đến nay | 0,041% | |
| Nguyễn Trọng Khoa | Phó Tổng Giám đốc | Từ 12/09/2023 đến nay | 0% | |
| Đặng Thị Loan | Kế toán trưởng | Từ 08/07/2019 đến nay | 0,05% | |



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

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

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

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

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



ÔNG NGUYỄN TRỌNG KHOA
Phó Tổng Giám đốc Long Giang Land

Năm sinh: 1978

Trình độ chuyên môn:

Kĩ sư Xây dựng Cầu Đường - Đại học xây dựng

Kinh nghiệm:

Ông đã có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực thi công xây dựng công trình dân dụng và gần 15 năm kinh nghiệm quản lý.

Chức vụ công tác đã trải qua:

- Phó phòng Kế hoạch và Đầu tư - Công ty cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam
- Phó Tổng Giám đốc - Công ty CP Confitech số 3
- Tổng Giám đốc - Công ty CP Confitech số 3
- Trưởng phòng QLDA - 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

THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

Ngày 12/09/2023, Ban Giám đốc công ty bầu bổ sung 01 Phó Tổng Giám đốc giúp việc cho Tổng Giám đốc trong hoạt động SXKD của Công ty, cơ cấu thành viên Ban Giám đốc công ty tính đến 31/12/2023 như 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 thuis Việt Hưng 2. Chủ tịch HĐQT Công ty CP TMDV Nghĩa Đô |
| Nguyễn Thị Hồng Sinh | Phó Tổng Giám đốc | |
| Lê Quốc Trung | Phó Tổng Giám đốc | |
| Nguyễn Trọng Khoa | Phó Tổng Giám đốc | |
| Đặng Thị Loan | Kế toán trưởng | |



• Nhân sự

Nhân sự nhóm công ty Long Giang đến ngày 31/12/2023 là

204 nhân sự,
trong đó:

| STT | Công ty | Số lao động tính đến 31/12 | | |
|-------------|------------------|----------------------------|------|------|
| | | Tổng | LDGT | LDTT |
| 1. | Long Giang Group | 23 | 22 | 1 |
| 2. | Long Giang Land | 26 | 24 | 2 |
| 3. | Long Giang E&C | 21 | 18 | 3 |
| 4. | Rivera Homes | 83 | 41 | 42 |
| 5. | Rivera Invest | 22 | 20 | 2 |
| 6. | Rivera Hanoi | 8 | 8 | |
| 7. | Xuân Thủy | 12 | 12 | |
| 8. | Nghĩa Đô | 9 | 5 | 4 |
| Cộng | | 204 | 150 | 54 |

Năm 2023 đã khép lại trong bối cảnh nền kinh tế tăng trưởng không như kỳ vọng, với Long Giang Land thành tựu không nằm ở những con số mà ở ý chí quyết tâm không bỏ cuộc, không đầu hàng, là sự nỗ lực bền bỉ và kiên nhẫn. Song song với mục tiêu sản xuất kinh doanh, Long Giang Land tập trung thực hiện chương trình kiện toàn và nâng cao năng lực quản trị một cách toàn diện, tạo nền tảng phát triển bền vững.

CÁC THAY ĐỔI THỂ HIỆN TRÊN SỐ LIỆU CHÍNH NHƯ SAU:

Tính đến 31/12/2023, tổng số CBNV của nhóm Công ty Long Giang đạt 204 người, số lượng nhân sự có giảm nhẹ so với năm 2022 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 lại Long Giang Land chiếm 59% trên tổng số lao động.

Năm 2023, 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.

Năm 2023 Long Giang Land và nhóm công ty Long Giang đã xây dựng mục tiêu chuyển đổi của tổ chức hướng tới các mục tiêu:

- Xây dựng và nâng cao tính chuyên nghiệp trong công tác quản lý điều hành
- Cải thiện môi trường văn hóa doanh nghiệp
- Nâng cao đời sống vật chất tinh thần của Cán bộ nhân viên

• 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 2023.

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 2023, Long Giang Land và nhóm công ty Long Giang đã tuyển bổ sung được 39 nhân sự trong đó có 03 cán bộ lãnh đạo, 02 cán bộ quản lý, 13 cán bộ nhân viên ở các bộ phận/phòng ban và 21 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 2023 là năm mà công tác Đào tạo, kiểm tra sau đào tạo và phát triển nguồn nhân lực tại Long Giang Land và nhóm công ty Long Giang diễn ra sôi nổi nhất, với 9 khóa học dành cho CBLĐ, 20 khóa học dành cho CBQL, 35 khóa đào tạo nghiệp vụ dành cho CBNV. Nội dung các khóa học này nhằm nâng cao kỹ năng quản lý, kỹ năng chuyên môn và kỹ năng mềm đội ngũ cán bộ nhân viên, khắc phục những thiếu sót để cải thiện năng suất làm việc.

Năm 2023, có 21 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.



• **Công tác quản lý và sử dụng nhân sự**

Hướng tới tiêu chí Xây dựng và nâng cao tính chuyên nghiệp trong công tác quản lý điều hành Long Giang Land đã xây dựng và ban hành một số văn bản quản lý như Nội quy lao động, nâng cấp mô tả vị trí nhân sự, quy trình chuyên môn chính, biểu mẫu của các phòng ban, đơn vị Công ty và đặc biệt ban hành tiêu chuẩn xếp loại cán bộ. Đã góp phần nâng cao ý thức chấp hành nội quy, quy định của Công ty. Nhằm nâng cao hiệu quả làm việc của Cán bộ nhân viên để cải thiện thu nhập của Người lao động và thúc đẩy hoàn thành tốt mục tiêu, kế hoạch của từng đơn vị và công ty. Kết quả đánh giá mục tiêu/ hiệu quả thực hiện của từng đơn vị/cá nhân sẽ là một trong những căn cứ để xét thu nhập của Người lao động, xét thưởng, chế độ đãi ngộ, xem xét đánh giá hết hạn Hợp đồng lao động, đào tạo cán bộ nguồn, xem xét khi bổ nhiệm/ miễn nhiệm/ điều chuyển Cán bộ 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 2023, Long Giang Land bổ nhiệm 01 cán bộ lãnh đạo và 02 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**

Năm 2023 là năm được coi là bước đột phá của Long Giang Land và nhóm các công ty Long Giang khi đã hoàn thành đã xây dựng và ban hành Quy chế tiền lương và triển khai áp dụng từng bước và tiến tới áp dụng triệt để tới CBNV nhằm tạo động lực thúc đẩy cho CBNV nói chung và CBNV trẻ nói riêng.

Việc ban hành Quy chế tiền lương nhằm mục đích thực hiện theo quy định của Pháp luật về tiền lương và các chế độ đối với Người lao động. Đảm bảo cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đúng kế hoạch đề ra. Để Người lao động yên tâm công tác, khuyến khích tăng năng suất, hiệu quả trong công việc, đảm bảo tính công bằng và cạnh tranh. Để động viên và ghi nhận kịp thời và những đóng góp của Người lao động trong việc thực hiện công việc, thu hút nhân tài và giữ chân Người lao động có năng lực.

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 thông qua tặng quà Noel và tổ chức thành công lễ kỷ niệm 30 năm thành lập Long Giang Group, 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 2023, 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

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

Trong năm 2023, Long Giang Land không có hoạt động góp
vốn, chuyển nhượng vốn.

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 án:

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

Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng: 600.000.000.000 đồng

Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:

- Hoàn thành thủ tục thu hồi và giao đất thực hiện dự án: tháng 5/2024
- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 9/2024
- Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 09/2026



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

Vị trí dự án: Khu đô thị mới Việt Hưng, Quận Long Biên, TP. Hà Nội

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang

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

Loại hình sản phẩm: Biệt thự - trung tâm thương mại, văn phòng và khách sạn

Quy mô dự án:

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

Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng: 800.000.000.000 đồng

Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:

- Hoàn thiện xin điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: tháng 07/2024
- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 12/2024
- Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 12/2026



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 hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Minh Phát.

Loại hình sản phẩm: Biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ khách sạn

Quy mô dự kiến của dự án:

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

Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng: 1.400.000.000.000 đồng.

Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:

- Hoàn thành điều chỉnh chủ trương: tháng 5/2024
- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 12/2024
- Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 08/2026



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 quan công ty con là Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô.

Loại hình sản phẩm: Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ

Quy mô dự kiến của dự án:

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

Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng: 800.000.000.000 đồng

Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:

- Hoàn thành chủ trương lập và phê duyệt quy hoạch 1/500: tháng 12/2024
- Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: tháng 06/2025
- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 04/2026
- Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 04/2028

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

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 2019 | Năm 2020 | Năm 2021 | Năm 2022 | Năm 2023 |
|---------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| KẾT QUẢ KINH DOANH | | | | | |
| Doanh thu thuần | 102,793 | 291,977 | 235,549 | 358,938 | 203,148 |
| Lợi nhuận gộp | 37,205 | 41,472 | 20,026 | 47,181 | 45,279 |
| Lợi nhuận thuần từ HĐKD | 11,453 | 9,626 | 5,798 | 13,350 | 18,714 |
| Lợi nhuận sau thuế | 15,799 | 7,968 | 3,872 | 3,977 | 4,356 |
| Tỷ suất lợi nhuận | | | | | |
| Tỷ lệ lãi gộp | 36.2% | 14.2% | 8.5% | 13.74% | |
| Tỷ suất lợi nhuận thuần | 11.1% | 3.3% | 2.5% | 2.03% | |
| CÂN ĐỐI KẾ TOÁN | | | | | |
| Tài sản ngắn hạn | 209,209 | 169,738 | 276,638 | 239,325 | 232,964 |
| Tổng tài sản | 856,115 | 937,598 | 758,578 | 580,687 | 552,837 |
| Nợ phải trả | 486,677 | 586,785 | 45,409 | 236,130 | 198,592 |
| Nợ ngắn hạn | 354,941 | 339,602 | 388,018 | 172,515 | 148,050 |
| Vốn chủ sở hữu | 369,438 | 350,813 | 304,488 | 344,557 | 354,245 |

Rivera Invest sở hữu 20.600 m² diện tích 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). Hiện nay, công ty đã lấp đầy đến 90% diện tích thương mại – văn phòng tại 3 tòa nhà. Doanh thu hợp nhất năm 2023 của công ty đạt khoảng 203,1 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ (theo BCTC hợp nhất) đạt khoảng 4,4 tỷ đồng.

Dự kiến năm 2024, công ty sẽ đẩy mạnh hoạt động tiếp thị - kinh doanh, phấn đấu lấp đầy đến 100% 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.

Theo BCTC hợp nhất, tính đến thời điểm cuối năm 2023, các công ty con, công ty liên kết của Long Giang Land bao gồm:

- 1 công ty con là Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô với tỷ lệ sở hữu là 52,46%.
- 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 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 2019 | Năm 2020 | Năm 2021 | Năm 2022 | Năm 2023 |
|---------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| KẾT QUẢ KINH DOANH | | | | | |
| Doanh thu thuần | 27,336 | 48,180 | 78,378 | 104,545 | 91,845 |
| Lợi nhuận gộp | 687 | 1,214 | 2,148 | 2,336 | 1,728 |
| Lợi nhuận thuần từ HĐKD | 683 | 1,667 | 1,928 | 2,268 | 1,886 |
| Lợi nhuận sau thuế | 366 | 1,433 | 1,436 | 1,666 | 1,482 |
| Tỷ suất lợi nhuận | | | | | |
| Tỷ lệ lãi gộp | 2.51% | 2.52% | 2.74% | 13.74% | |
| Tỷ suất lợi nhuận thuần | 2.50% | 3.46% | 2.46% | 2.03% | |
| CÂN ĐỐI KẾ TOÁN | | | | | |
| Tài sản ngắn hạn | 35,925 | 48,989 | 52,569 | 57,903 | 53,669 |
| Tổng tài sản | 36,024 | 51,075 | 54,735 | 59,968 | 55,722 |
| Nợ phải trả | 14,471 | 28,307 | 30,532 | 35,624 | 29,897 |
| Nợ ngắn hạn | 14,471 | 28,307 | 30,532 | 35,624 | 29,897 |
| Vốn chủ sở hữu | 21,553 | 22,767 | 24,203 | 24,344 | 25,825 |

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 vận hành, khai thác các dự án Long Giang Land đã triển khai.

Năm 2023, doanh thu của Rivera Homes đạt khoảng 92 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt khoảng 1,2 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):

• Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô

Là công ty sở hữu dự án, trong năm 2023 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)

| Chỉ tiêu | Công ty mẹ | | Hợp nhất | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2023 | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
| Tổng tài sản | 1,667,336,964,242 | 1,383,837,213,955 | 1,634,531,352,449 | 1,346,996,919,845 |
| Vốn chủ sở hữu | 714,014,445,385 | 732,580,965,170 | 658,175,484,073 | 673,931,511,334 |
| Doanh thu thuần | 132,308,610,661 | 79,877,436,467 | 207,614,278,633 | 91,321,602,864 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30,669,040,502 | 36,984,276,389 | 31,827,183,076 | 35,417,121,882 |
| Lợi nhuận trước thuế | 18,004,005,269 | 28,799,314,764 | 19,141,439,011 | 27,232,588,933 |
| Lợi nhuận sau thuế | 8,643,495,269 | 18,566,519,785 | 7,029,332,183 | 16,627,329,661 |
| Lợi nhuận sau thuế CĐ công ty mẹ | | | 5,431,827,061 | 15,312,578,494 |

- Tổng tài sản của công ty tính đến 31/12/2023 đạt 1.347 tỷ đồng, giảm 288 tỷ so với năm 2022 tương ứng mức giảm khoảng 17,6%. Trong đó:
 - Tài sản ngắn hạn giảm 40 tỷ tương ứng mức giảm 3,4%, tỷ trọng trong tổng tài sản tăng từ 71% lên 83%, nguyên nhân chủ yếu đến từ việc tăng các khoản phải thu ngắn hạn.
 - Tài sản dài hạn giảm 51,5% tương ứng 248 tỷ, cũng là nguyên nhân chính khiến tổng tài sản biến động so với năm 2022. Tài sản dài hạn chiếm 17% tổng tài sản so với mức 29% của năm 2022.
- Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ tăng gấp 2 lần so với năm 2022 và đạt hơn 18,5 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất cũng tăng hơn 2 lần so với năm 2022 và đạt hơn 15 tỷ đồng.

Tuy nhiên, công ty chưa hoàn thành các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận 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 2023 hoàn thành chậm so với kế hoạch, do đó Công ty chưa có nguồn doanh thu từ việc bán các căn hộ mới.
- Về chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế:
 - Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động thương mại và cung cấp dịch vụ đều có biên lợi nhuận thấp.
 - Lợi nhuận trong năm chủ yếu là lợi nhuận tài chính đến từ việc Công ty cơ cấu lại danh mục đầu tư thông qua việc chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con, công ty liên kết.

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 31/12/2023

(Đơn vị: đồng)

| Chỉ tiêu | Công ty mẹ | | |
|--|--------------------------|--------------------------|------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2023 | Tăng giảm |
| Nợ phải trả | 953,322,518,857 | 651,256,248,785 | 68,3% |
| Nợ ngắn hạn | 950,956,629,066 | 650,924,759,630 | 68,4% |
| Vay và nợ ngắn hạn | 177,271,487,566 | 241,169,060,524 | 136% |
| Phải trả người bán | 104,723,053,337 | 96,658,633,985 | 92,3% |
| Người mua trả tiền trước | 363,700,279,176 | 13,369,053,504 | 3,7% |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 68,744,500,126 | 67,263,564,992 | 97,8% |
| Phải trả người lao động | 1,316,568,703 | 988,049,216 | 75% |
| Chi phí phải trả | 584,714,827 | 16,298,891,461 | 2787% |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 216,104,176,898 | 196,785,827,515 | 91% |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 18,511,848,433 | 18,391,678,433 | 99,3% |
| Nợ dài hạn | 2,365,889,791 | 331,489,155 | 14 |
| Vốn chủ sở hữu | 714,014,445,385 | 732,580,965,170 | 102,6% |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 1,667,336,964,242 | 1,383,837,213,955 | 83% |

• Cơ cấu nguồn vốn hợp nhất tại ngày 31/12/2023

(Đơn vị: đồng)

| Chỉ tiêu | Hợp nhất | | |
|--|--------------------------|------------------------|--------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2023 | Tăng giảm |
| Nợ phải trả | 976,355,868,376 | 673,065,408,511 | 68,9% |
| Nợ ngắn hạn | 973,400,115,093 | 672,733,919,356 | 69,1% |
| Vay và nợ ngắn hạn | 176,017,672,565 | 239,674,060,524 | 136,2% |
| Phải trả người bán | 104,723,053,337 | | 92,3% |
| Người mua trả tiền trước | 363,700,279,176 | 96,658,633,985 | 3,7% |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 68,944,515,730 | 13,369,183,104 | 98% |
| Phải trả người lao động | 1,380,188,703 | 67,585,627,334 | 87,1% |
| Chi phí phải trả | 584,714,827 | 1,201,996,164 | 2787% |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 216,892,971,321 | 16,298,891,461 | 91,1% |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 18,830,994,206 | 197,653,476,911 | 99% |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 22,325,725,228 | 18,635,790,006 | 97% |
| Nợ dài hạn | 2,955,753,283 | 21,656,259,867 | 11,2% |
| Vốn chủ sở hữu | 658,175,484,073 | 331,489,155 | 103,4% |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 1,634,531,352,449 | 673,931,511,334 | 82,4% |

So với năm 2022, tổng nguồn vốn công ty mẹ và hợp nhất giảm lần lượt 17% và 17,6%, tương đương lần lượt hơn 283 tỷ đồng và gần 288 tỷ đồng. Cụ thể do các nguyên nhân:

- BCTC công ty mẹ: Nợ phải trả dài hạn giảm hơn 2,3 tỷ tương đương mức giảm 86%; và Nợ phải trả ngắn hạn giảm hơn 300 tỷ tương đương mức giảm 32%. Tổng nợ phải trả do đó giảm gần 302 tỷ tương đương mức giảm 33% so với Tổng nợ phải trả năm 2022.
Vốn chủ sở hữu tăng hơn 18 tỷ đồng tương ứng 2,6%. Do đó đến cuối năm, tổng cộng nguồn vốn giảm hơn 283 tỷ.
- BCTC hợp nhất: Nợ phải trả dài hạn cũng giảm hơn 2,6 tỷ tương đương mức giảm 89%; Nợ phải trả ngắn hạn tăng hơn 300 tỷ tương ứng mức giảm 31%. Tổng nợ phải trả giảm hơn 303 tỷ tương đương 31,1%.
Vốn chủ sở hữu tăng gần 16 tỷ đồng tương đương 17,6% so với vốn chủ sở hữu năm 2022.

• **Cơ cấu tài sản công ty mẹ tại ngày 31/12/2023**

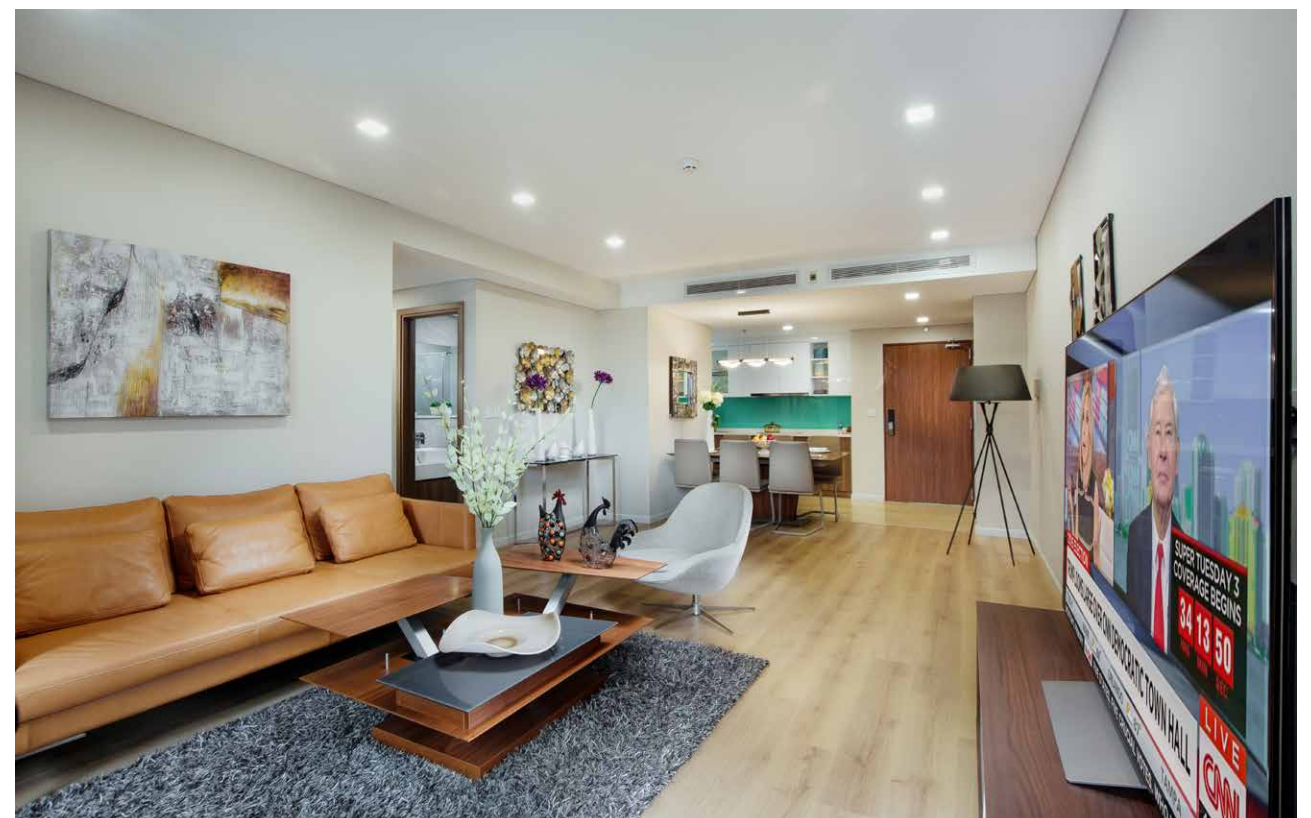
(Đơn vị: triệu đồng)

| Chỉ tiêu | Công ty mẹ | | |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2023 | Tăng giảm |
| Tài sản ngắn hạn | 1,129,457,150,213 | 1,088,306,277,413 | 96,3% |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 20,623,752,156 | 8,580,880,619 | 41,6% |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | 5,320,670,000 | 1,229,800 | 0,02% |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 744,844,444,760 | 720,774,765,904 | 96,8% |
| Hàng tồn kho | 351,579,898,893 | 353,259,470,566 | 104,4% |
| Tài sản ngắn hạn khác | 7,088,384,404 | 5,689,930,524 | 80,3% |
| Tài sản dài hạn | 537,879,814,029 | 295,530,936,542 | 54,9% |
| Phải thu dài hạn | 22,123,590,250 | 22,060,590,250 | 99,7% |
| Tài sản cố định | 3,302,686,422 | 2,061,857,003 | 2,4% |
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 511,191,056,038 | 270,337,410,000 | 52,9% |
| Tài sản dài hạn khác | 1,262,481,319 | 1,071,079,289 | 84,8% |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 1,667,336,964,242 | 1,383,837,213,955 | 83% |

• **Cơ cấu tài sản hợp nhất tại ngày 31/12/2023**

(Đơn vị: triệu đồng)

| Chỉ tiêu | Hợp nhất | | |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2023 | Tăng giảm |
| Tài sản ngắn hạn | 1,152,700,178,390 | 1,113,307,093,545 | 96,6% |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 21,497,759,344 | 9,839,468,213 | 45,8% |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | 5,320,670,000 | 1,229,800 | 0,02% |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 767,213,465,749 | 744,495,719,443 | 97% |
| Hàng tồn kho | 351,579,898,893 | 353,259,470,566 | 100,4% |
| Tài sản ngắn hạn khác | 7,088,384,404 | 5,711,205,523 | 80,6% |
| Tài sản dài hạn | 481,831,174,059 | 233,689,826,300 | 48,5% |
| Phải thu dài hạn | 22,165,590,250 | 22,060,590,250 | 99,5% |
| Tài sản cố định | 4,253,886,442 | 2,061,857,003 | 48,5% |
| Bất động sản đầu tư | 0 | 0 | 0 |
| Tài sản dở dang dài hạn | 0 | 0 | 0 |
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 405,285,637,079 | 167,827,315,760 | 41,4% |
| Tài sản dài hạn khác | 50,126,060,288 | 41,740,063,287 | 83,3% |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 1,634,531,352,449 | 1,346,996,919,845 | 82,4% |



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

(Theo danh sách cổ đông chốt ngày 26/03/2024)

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

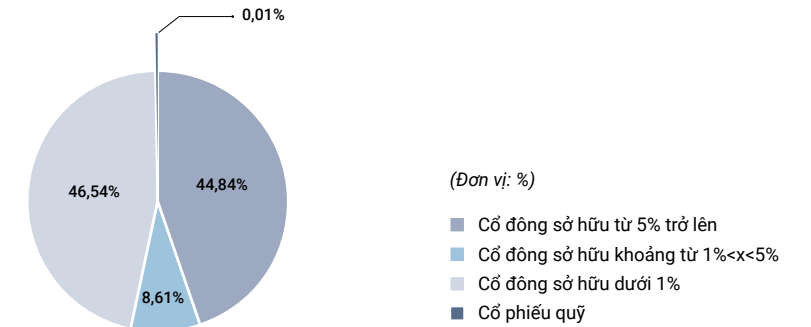
Tỷ lệ sở hữu vốn cổ phần

| 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% | 4 | 3,911,100 | 7.59 | 1 | 525,000 | 1.02 | 4,436,100 | 8.61 |
| Cổ đông sở hữu dưới 1% | 3,287 | 23,552,400 | 45.74 | 26 | 413,648 | 0.8 | 23,966,048 | 46.54 |
| Cổ phiếu quỹ | 1 | 2,900 | 0.01 | - | - | - | 2,900 | 0.01 |
| TỔNG | 3,293 | 50,561,352 | 98 | 27 | 938,648 | 2 | 51,500,000 | 100 |

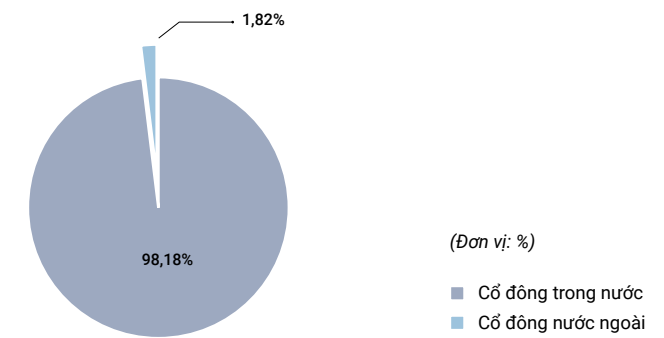
Cơ cấu cổ đông phân theo cá nhân/tổ chức

| Cơ cấu cổ đông | Số lượng | Số cổ phần | Tỷ lệ % sở hữu |
|--------------------|--------------|-------------------|----------------|
| Cổ phiếu quỹ | 1 | 2,900 | 0.01 |
| Cổ đông trong nước | 3,292 | 50,558,452 | 98.17 |
| • Tổ chức | 14 | 12,461,226 | 24.19 |
| • Cá nhân | 3,278 | 38,097,226 | 73.98 |
| Cổ đông nước ngoài | 27 | 938,648 | 1.82 |
| • Tổ chức | 9 | 368,276 | 0.71 |
| • Cá nhân | 18 | 570,372 | 1.11 |
| TỔNG | 3,320 | 51,500,000 | 100 |

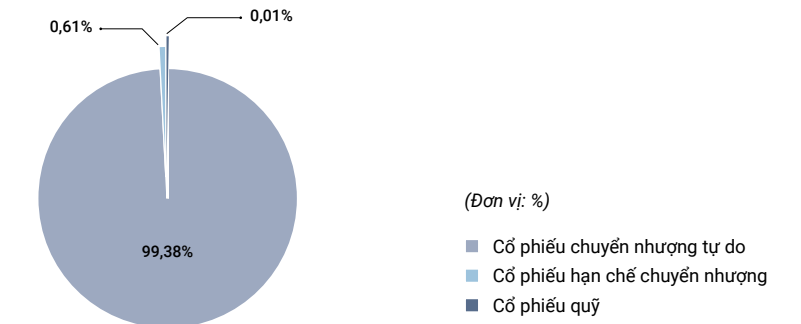
Cơ cấu sở hữu theo tỷ lệ nắm giữ:



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 | |
| TỔNG | 23,094,952 | 44,84% | |

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

- Số lượng cổ phiếu quỹ đến 31/12/2023: **2.900 cổ phiếu**
- Trong năm 2023 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 | 96 |
| Tình hình tài chính | 98 |
| Báo cáo công tác phát triển dự án | 102 |
| Báo cáo công tác Quản lý dự án | 104 |
| Báo cáo Công tác Kinh doanh | 105 |
| Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý | 107 |
| Hoạt động của Công ty con - Công ty liên kết | 108 |
| Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 | 110 |

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2019 - 2023

(Đơn vị: tỷ đồng)

| Chỉ tiêu | Năm 2019 | Năm 2020 | Năm 2021 | Năm 2022 | Năm 2023 |
|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Doanh thu thuần | 1.284 | 171 | 125 | 208 | 91 |
| LN trước thuế | 78 | 19 | 13 | 19 | 27 |
| LNST | 69 | 4 | 4.6 | 7 | 16.6 |

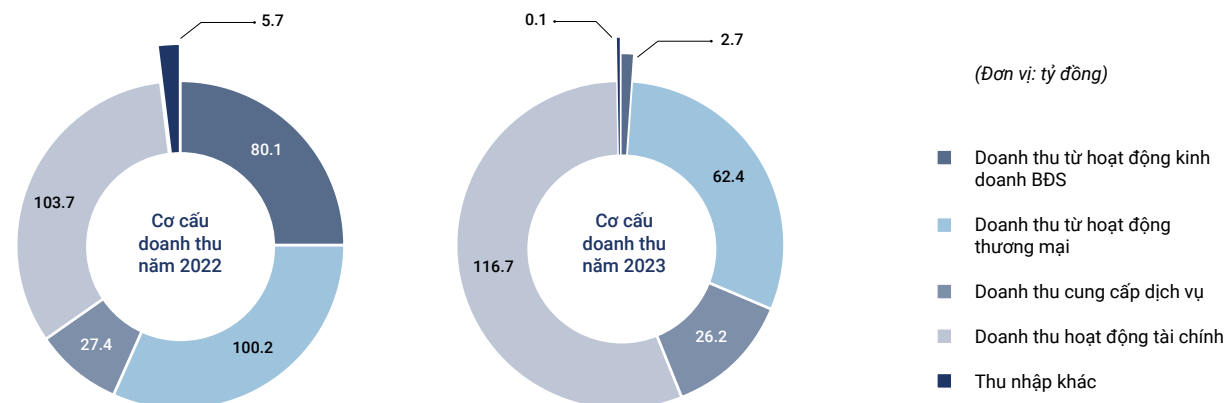
Trong năm 2019, doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ của công ty đạt mức kỷ lục, chủ yếu đến từ việc bán căn hộ 02 dự án Rivera Park Sài Gòn và Rivera Park Hà Nội.

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, các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận cũng như biên lợi nhuận của Công ty đã có sự tăng trưởng nhẹ nhờ việc chủ động cơ cấu lại danh mục đầu tư.

Năm 2023, lợi nhuận của Công ty tăng trưởng mạnh so với năm 2022 nhờ việc ghi nhận doanh thu từ việc cơ cấu khoản đầu tư vào Công ty liên kết.

Cơ cấu doanh thu năm 2022 và 2023 theo BCTC hợp nhất đã kiểm toán



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. Đồng thời Công ty tiếp tục 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 2023, doanh thu từ hoạt động thương mại chiếm 30% tổng doanh thu. 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 55% tổng doanh thu và thu nhập khác. Doanh thu cung cấp dịch vụ được giữ ổn định so với năm 2022. Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản giảm mạnh so với năm 2022, do Công ty hầu như không ghi nhận doanh thu từ chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản.

Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2023 so với kế hoạch năm

(Đơn vị: tỷ đồng)

| Chỉ tiêu | Kế hoạch năm 2023 | Thực hiện năm 2023 | % hoàn thành kế hoạch năm |
|-----------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| Doanh thu | 450 | 208 | 46,24% |
| LNST | 30 | 16.6 | 55,42% |
| VĐL | 515 | 515 | 100% |

Ghi chú: Số liệu năm 2023 theo BCTC hợp nhất đã được kiểm toán ngày 12/04/2024

Trong năm 2023, tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, doanh thu tài chính và thu nhập khác của Công ty đạt 208 tỷ đồng, hoàn thành 46,24% kế hoạch SXKD đề ra. Lợi nhuận sau thuế tương ứng đạt 16.6 tỷ đồng và hoàn thành 55,42% kế hoạch năm.

Về chỉ tiêu vốn điều lệ, theo Nghị quyết được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên 2023, công ty không tiến hành chia cổ tức bằng cổ phiếu cũng như phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.

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 2023 hoàn thành chậm so với kế hoạch, do đó Công ty chưa có nguồn doanh thu từ việc bán các căn hộ mới.
- Về chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế:**
 - Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động thương mại và cung cấp dịch vụ đều có biên lợi nhuận thấp.
 - Lợi nhuận trong năm chủ yếu là lợi nhuận tài chính đến từ việc Công ty cơ cấu lại danh mục đầu tư thông qua việc chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con, công ty liên kết.

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

Công ty không thực hiện thủ tục tăng vốn điều lệ trong năm.

Tình hình tài sản (theo bctc hợp nhất đã kiểm toán)

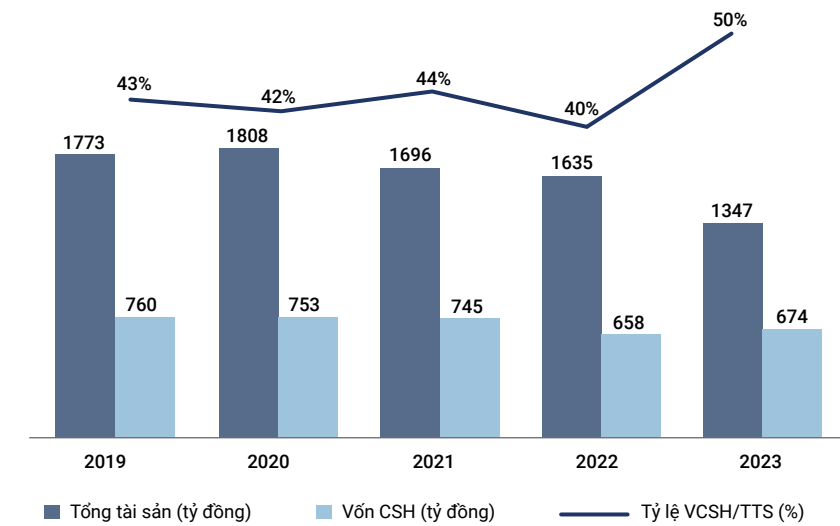
• Tổng quan tình hình tài sản năm 2023 so với năm 2022

| STT | Chỉ tiêu | Năm 2023 | | Năm 2022 | | Tăng/ giảm 2023/2022 | |
|-----|----------------------|-------------------|----------|-------------------|----------|----------------------|--------|
| | | Giá trị (tỷ đồng) | Tỷ trọng | Giá trị (tỷ đồng) | Tỷ trọng | Giá trị (tỷ đồng) | % |
| A | Tổng tài sản | 1.347 | 100% | 1.635 | 100% | -288 | -17,6% |
| I | Tài sản ngắn hạn | 1.113 | 83% | 1.153 | 71% | -40 | -3,4% |
| II | Tài sản dài hạn | 234 | 17% | 482 | 29% | -248 | -51,5% |
| B | Tổng nguồn vốn | 1.347 | 100% | 1.635 | 100% | -288 | -17,6% |
| I | Nợ phải trả | 673 | 49,97% | 977 | 60% | -302,9 | -31% |
| 1 | Nợ ngắn hạn | 672,7 | 49,94% | 974 | 59,82% | -300,3 | -30,9% |
| 2 | Nợ dài hạn | 0,3 | 0,03% | 3 | 0,18% | -2,7 | -89% |
| II | Nguồn vốn chủ sở hữu | 674 | 50,03% | 658 | 40% | 15,9 | 2,4% |

Tổng tài sản của công ty tính đến 31/12/2023 đạt 1.347 tỷ đồng, giảm 288 tỷ so với năm 2022 tương ứng mức giảm khoảng 17,6%. Trong đó:

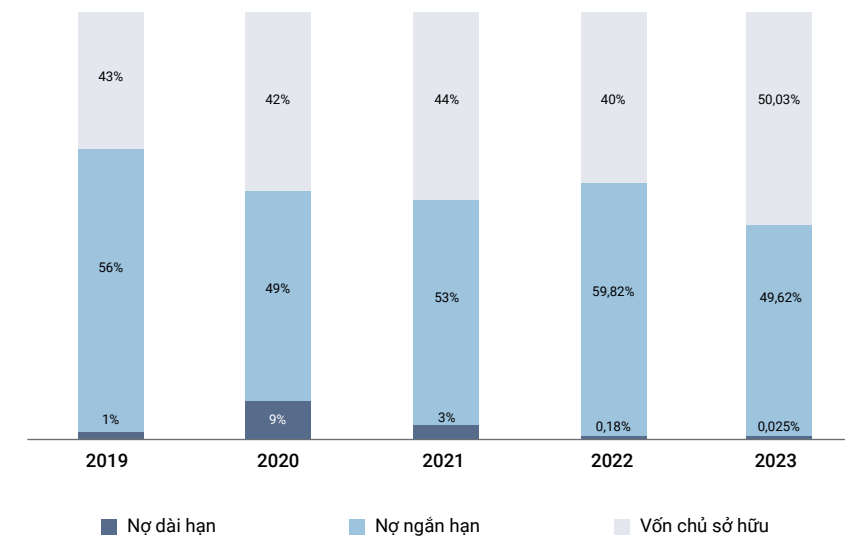
- Tài sản ngắn hạn giảm 40 tỷ tương ứng mức giảm 3,4%, tỷ trọng trong tổng tài sản tăng từ 71% lên 83%, nguyên nhân chủ yếu đến từ việc tăng các khoản phải thu ngắn hạn.
- Tài sản dài hạn giảm 51,5% tương ứng 248 tỷ, cũng là nguyên nhân chính khiến tổng tài sản biến động so với năm 2022. Tài sản dài hạn chiếm 17% tổng tài sản so với mức 29% của năm 2022.
- Nguồn vốn chủ sở hữu tăng 15 tỷ tương đương tăng 2,4%, chủ yếu do việc ghi nhận lợi nhuận từ việc cơ cấu các khoản đầu tư khi thoái vốn tại công ty liên kết.
- Nợ phải trả giảm 308 tỷ tương đương giảm 31% do các nguyên nhân trong kỳ công ty đã ghi giảm khoản người mua trả tiền trước từ năm 2022, thanh toán các khoản phải trả nhà thầu, nhà cung cấp, thanh toán một phần các khoản nợ ngân sách nhà nước.

• Tổng hợp tài sản và vốn chủ sở hữu giai đoạn 2019 – 2023 (theo BCTC hợp nhất đã kiểm toán)



Sau khi hoàn thành bàn giao dự án Rivera Park Hà Nội năm 2019, trong 4 năm 2019 – 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. Riêng năm 2023 tổng tài sản giảm 17,6% so với năm 2022.

• Tổng hợp cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2019 - 2023 (Theo BCTC hợp nhất đã kiểm toán)



Cơ cấu nguồn vốn từ năm 2019 – 2023 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.

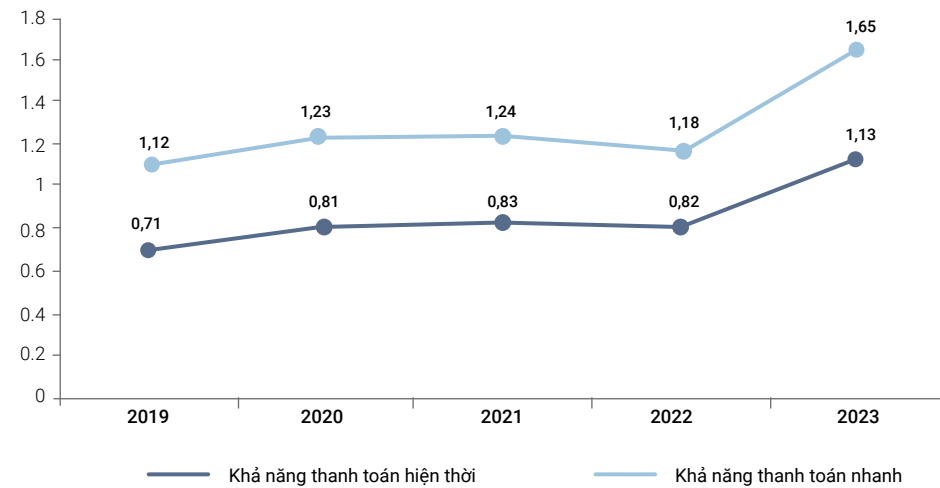
Tình hình công nợ và khả năng thanh toán

• **Tình hình công nợ theo BCTC hợp nhất**

| Chỉ số | Năm 2022 | Năm 2023 | Tăng/giảm |
|---|----------|----------|-----------|
| Nợ phải trả/ Tổng tài sản | 60% | 50% | -10% |
| Nợ phải trả/ Nguồn vốn chủ sở hữu | 148% | 99,9% | -48,1% |
| Vay ngắn hạn và dài hạn/ Tổng tài sản | 11% | 17,8% | 6,8% |
| Vay ngắn hạn và dài hạn/ Nguồn vốn chủ sở hữu | 27% | 35,6% | 8,6% |

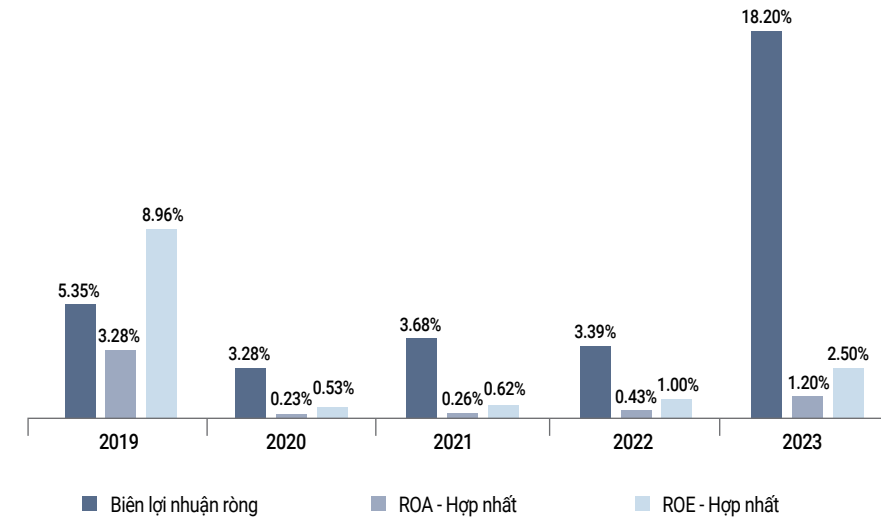
- Hệ số Nợ phải trả/Tổng tài sản và Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu có tỷ lệ lần lượt là 50% và 99,9 % tương ứng mức giảm 10% và 48,1% so với năm 2022.
- Tỷ lệ Vay ngắn hạn và dài hạn/Tổng tài sản là 17,8 % tăng 6,8 % so với mức của năm 2022. Bên cạnh đó, tỷ lệ Vay ngắn hạn và dài hạn /Vốn chủ sở hữu tăng từ mức 27 % năm 2022 lên 35,6% năm 2023.

• **Khả năng thanh toán theo BCTC hợp nhất đã kiểm toán**



Nhìn chung, các chỉ số thể hiện khả năng thanh toán của Long Giang Land trong 3 năm 2021 – 2023 đã được cải thiện. Năm 2023, khả năng thanh toán hiện thời và khả năng thanh toán nhanh đều tăng, 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 đã kiểm toán**

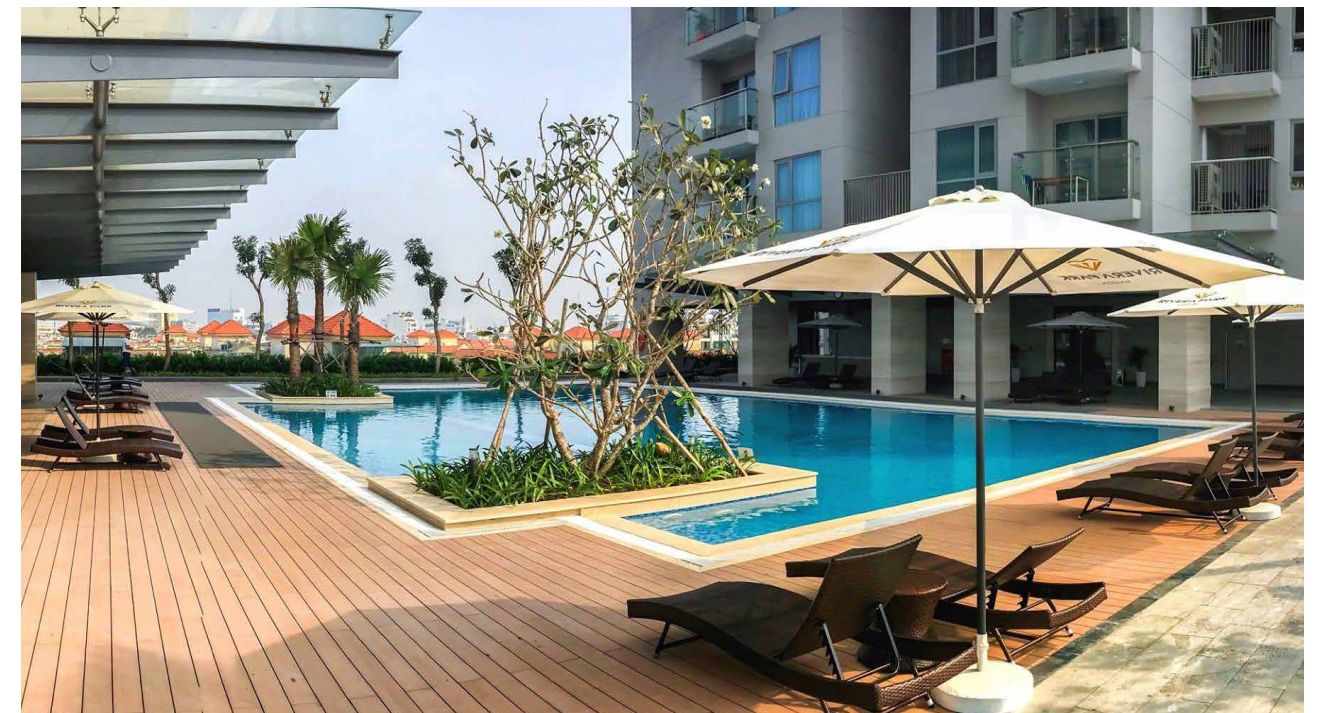


Nhìn chung, so với năm 2022, các chỉ tiêu thể hiện khả năng sinh lời của Công ty đã có sự thay đổi tích cực. Các chỉ tiêu biên ROA và ROE đều có sự tăng trưởng.

Biên lợi nhuận ròng năm 2023 đạt 18,2%, tăng so với mức 3,39% của năm 2022, hệ số lợi nhuận trên tổng tài sản đạt mức 1,2%, hệ số lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu hợp nhất đạt mức 2,5%

Xét về giá trị, các hệ số trên vẫn ở mức khiêm tốn nhưng đã cho thấy tình hình SXKD khả quan hơn.

Năm 2024, với kế hoạch khởi công dự án mới, dự kiến sẽ 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 2023, tiếp tục 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, các dự án đầu tư của Long Giang Land hiện nay đang triển khai chậm so với kế hoạch đã đề ra, tuy nhiên nhờ nghiêm túc thực hiện theo chỉ đạo và định hướng của HĐQT trong năm 2023 Ban Giám đốc công ty cũng đã đạt được một số kết quả nhất định như sau:



Dự án Rivera Park Cần Thơ:

Công tác lập, thẩm tra, thẩm định hồ sơ thiết kế của dự án Rivera Park Cần Thơ tại Bộ Xây dựng đã hoàn thành vào tháng 06/2023. Hiện nay công tác hoàn thiện thủ tục về đất, gia hạn đầu tư đang được thực hiện. Dự kiến dự án hoàn thiện thủ tục pháp lý vào 30/09/2024.

Dự án Rivera Park Mũi Né:



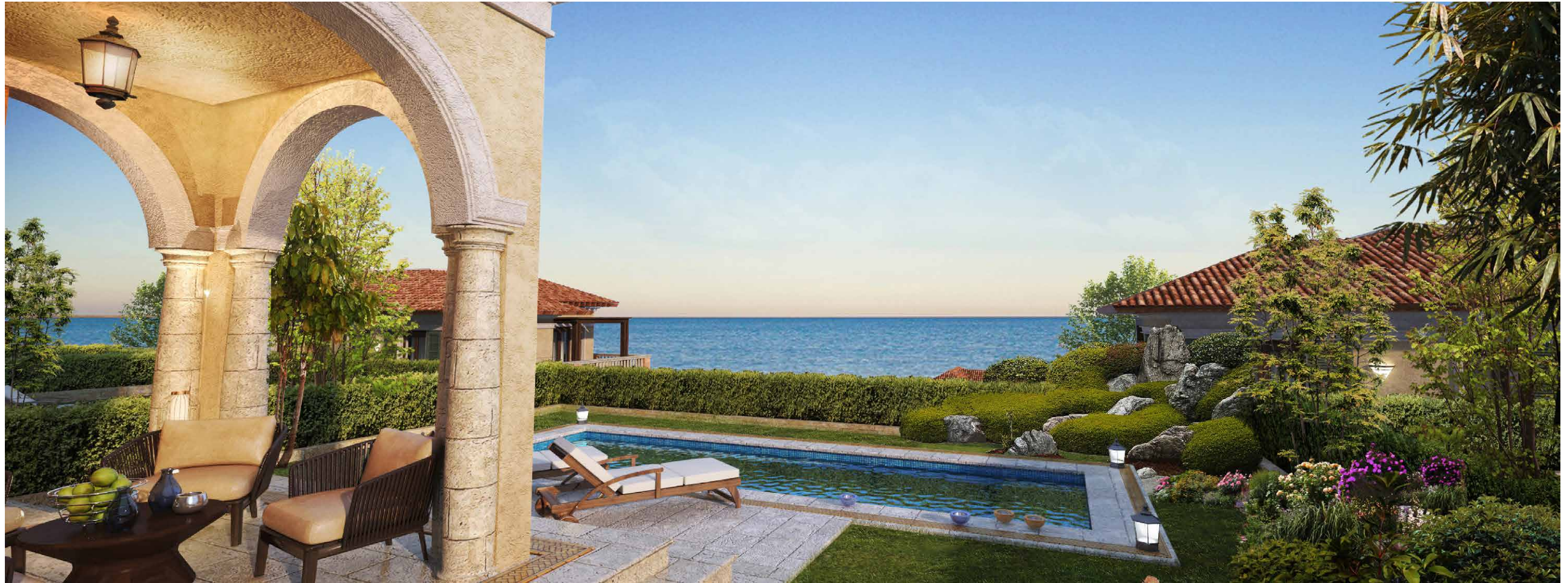
Dự án do Công ty hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Minh Phát: Dự án đã có quyết định của UBND tỉnh Bình Thuận về gia hạn thời gian sử dụng đất 12 tháng cho dự án Rivera Park Mũi Né vào tháng 10/2023 và hoàn thành quyết định của UBND Thành phố Phan Thiết phê duyệt đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/500 của dự án vào tháng 12/2023.

Dự án Kim Bôi:



Đồ án quy hoạch phân khu của khu vực Dự án đang được đơn vị tư vấn triển khai thực hiện. Dự án đã được cập nhật vào danh mục dự án cần thu hồi đất và kế hoạch sử dụng đất năm 2024. UBND huyện Kim Bôi đã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch 1/500 đối với 2 điểm dân cư nông thôn tại huyện Kim Bôi, làm tiền đề cho việc triển khai các thủ tục pháp lý tiếp theo của Dự án.

Ngoài ra, Công ty cũng đã triển khai công tác quy hoạch phục vụ việc lập đầu tư dự án Khu đô thị Hòa Hương - Tam Kỳ, Thành phố Trà Vinh - Tỉnh Trà Vinh,...



BÁO CÁO CÔNG TÁC QUẢN LÝ DỰ ÁN

- Trong năm 2023, Công ty đã hoàn thành các hồ sơ xác nhận giá trị hoàn thành Lô C để làm việc với Sở Tài chính TP. HCM. Tháng 10/2023, Sở Tài chính đã hoàn thành thẩm tra và có tờ trình gửi UBND TP.HCM về phê duyệt giá trị quyết toán Lô C với số tiền là khoảng 290 tỷ đồng (chưa bao gồm lãi vay phát sinh trong thời gian chờ thanh toán). Cuối tháng 11/2023 Lãnh đạo UBND thành phố HCM đã tổ chức cuộc họp riêng để xem xét Tờ trình của Sở Tài chính và đã có thông báo kết luận để chỉ đạo các Sở ngành hoàn thiện các thủ tục thanh toán Lô C dự án Thành Thái. Hiện nay, Ban Giám đốc đang tiếp tục làm việc với UBND TP. HCM và các Sở ngành để hoàn thiện thủ tục thanh toán hoặc tạm ứng giá trị hoàn thành Lô C.
- 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 cơ bản hạng mục nhà mẫu – phòng bán hàng của Dự án và các công tác chuẩn bị khác để có thể triển khai khởi công xây dựng dự án Rivera Park Cần Thơ trong năm 2024.

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, năm 2023 Ban Giám đốc công ty đã hoàn thành phê duyệt kế hoạch kinh doanh chi tiết của dự án Rivera Park Cần Thơ và triển khai các công tác chuẩn bị kinh doanh để có thể triển khai công tác bán hàng trong năm 2024.
- Công ty đã phối hợp chặt chẽ với các đơn vị tư vấn trong lĩnh vực kinh doanh trong việc triển khai công tác chuẩn bị kinh doanh dự án Rivera Park Cần Thơ cũng như công tác kinh doanh các dự án khác của Công ty.
- Công ty đã hoàn thành hồ sơ xin 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 Hà Nội (trừ một số căn hộ chưa hoàn thiện hồ sơ gửi Chủ đầu tư) và trong năm 2023, Ban Giám đốc đã tích cực làm việc với UBND thành phố Hồ Chí Minh và các Sở ngành để giải quyết các vướng mắc và hoàn thiện các thủ tục để được phê duyệt chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các căn hộ Dự án Rivera Park Sài Gòn.
- Công ty đã duy trì việc khảo sát thị trường định kỳ tại các địa phương có dự án đầu tư để cập nhật kịp thời các thông tin thị trường phục vụ việc hoạch định kế hoạch kinh doanh phù hợp với tình hình thị trường.

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

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

- Năm 2023, Công ty đã tiếp tục hoàn thiện hệ thống văn bản quản lý và ban hành Quy chế quản trị nội bộ của Công ty, các đơn vị phiên bản 2023 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. Năm 2023, trách nhiệm cá nhân của Tổng Giám đốc và các Giám đốc khối đã được nâng cao trong công tác quản lý điều hành.

Tập trung nâng cấp chất lượng Nhân sự

- Trong năm 2023, 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 với 48 khóa đào tạo dành cho cho cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý và cán bộ nhân viên công ty.
- Đồng thời, công ty đẩy mạnh công tác kiểm tra, đánh giá hiệu quả thực hiện công việc của cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý và cán bộ nhân viên trên cơ sở phân công công việc, báo cáo và kế hoạch làm việc của nhân sự công ty. Cụ thể đã tuyển dụng bổ sung được 01 cán bộ lãnh đạo, 01 cán bộ quản lý và 04 cán bộ trẻ.
- 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.
- Cán bộ nhân viên công ty, đặc biệt là cán bộ trẻ được tạo điều kiện để phát huy tối đa năng lực, kinh nghiệm, từ đó nâng cao hiệu suất công việc.

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 cũng quan tâm đến đời sống tinh thần của CBNV thông qua việc duy trì các hoạt động sinh hoạt tập thể, tổ chức các ngày hội tháng, qua đó 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 m² tại số 1 phố Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội và dự kiến sẽ phát triển dự án Rivera Park Nghĩa Đô.
- Song song với việc triển khai các thủ tục pháp lý đầu tư, công ty đang duy trì hoạt động cho thuê mặt bằng, mang lại doanh thu và lợi nhuận ổn định. Doanh thu hàng năm của công ty khoảng 6,5 tỷ đồng, cổ tức năm 2023 là 8% vốn điều lệ.
- Dự kiến năm 2024, công ty sẽ phối hợp, cập nhật thông tin việc UBND quận Cầu Giấy lập đồ án QH chi tiết khu tập thể Nghĩa Tân. Sau khi UBND thành phố Hà Nội phê duyệt đồ án QH này Công ty sẽ có căn cứ để tiếp tục thực hiện các thủ tục đầu tư theo quy định.



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.

Năm 2023, Rivera Invest sở hữu 27.515 m² diện tích sàn thương mại văn phòng tại 2 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). Hiện nay, công ty đã lấp đầy đến 90% diện tích thương mại – văn phòng tại 2 tòa nhà. Doanh thu hợp nhất năm 2023 của Công ty đạt 203,1 tỷ đồng và lợi nhuận hợp nhất sau thuế đạt 13,6 tỷ đồng..

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 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 2023, doanh thu của Rivera Homes đạt 91,8 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 1,17 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.

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

CÁC MỤC TIÊU CHÍNH CỦA KẾ HOẠCH SXKD CÔNG TY TRONG NĂM 2024

Công tác Phát triển dự án:

- Hoàn thành thủ tục cấp phép xây dựng và khởi công Dự án Cái Khế trước ngày 30/9/2024.
- Hoàn thành gia hạn dự án đầu tư của Dự án Mũi Né trước ngày 30/04 và khởi công giai đoạn 1 của dự án trước ngày 30/11/2024.
- Hoàn thành thủ tục điều chỉnh quy hoạch, chấp thuận chủ trương đầu tư và thẩm định thiết kế cơ sở của dự án Việt Hưng trước ngày 31/12/2024.
- Hoàn thành phê duyệt quy hoạch phân khu IV và quy hoạch 1/500 điểm dân cư nông thôn dự án Kim Bôi – Hòa Bình.
- Hoàn thành thủ tục quy hoạch, đề xuất và chấp thuận chủ trương đầu tư 02 dự án mới tại Tam Kỳ và Trà Vinh.

Công tác Quản lý dự án:

- Hoàn thành thủ tục sửa chữa để bàn giao chính thức phục vụ thanh toán đợt 1 của 289 tỷ giá trị quyết toán lô C – Dự án Thành thái (giá trị chưa bao gồm lãi chậm thanh toán sau khi nghiệm thu công trình) trước ngày 30/09/2024.
- Hoàn thành thi công phần cọc khoan nhồi của dự án Rivera Park Cần Thơ.
- Triển khai thi công giai đoạn 1 – phần hạ tầng của dự án Rivera Park Mũi Né.
- 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 thi công phần hoàn thiện nhà mẫu, hoàn thành công tác chuẩn bị kinh doanh cho dự án Rivera Park Cần Thơ, tổ chức lễ ra mắt dự án, khai trương nhà mẫu phòng bán hàng và triển khai bán hàng đợt 1 của Dự án (khi đủ điều kiện).
- 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 và khu thương mại Văn phòng Lô A, B tại dự án Rivera Park Sài Gòn.
- Hoàn thành phê duyệt phương án kinh doanh, công tác chuẩn bị kinh doanh của dự án Việt Hưng.
- Hoàn thành thủ tục chuyển nhượng 01 dự án để cơ cấu tài chính công ty.

Công tác tài chính:

- Hoàn thành việc thu hồi công nợ giá trị quyết toán giai đoạn 1/tạm ứng Lô C dự án Thành Thái – Rivera Park Sài Gòn với số tiền tối thiểu là 150 tỷ đồng.
- Hoàn thành ký hợp đồng tín dụng tài trợ vốn cho dự án Rivera Park Cần Thơ với giá trị 200 tỷ đồng, giải ngân 60 tỷ đồng.
- Hoàn thành huy động nguồn vốn từ tổ chức, cá nhân với số tiền dự kiến là 150 tỷ đồng.
- Hoàn thành thu tiền chuyển nhượng một dự án với số tiền dự kiến là 100 tỷ đồng.
- 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.
- Hoàn thành thanh toán 100 tỷ công nợ cũ của công ty, trong đó thanh toán dứt điểm 100% nợ thuế tồn đọng với số tiền gần 40 tỷ đồng.

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 2024 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 (đạt tối thiểu 48 khóa) và đào tạo bên ngoài, đồng thời kiểm tra sau đào tạo kỹ năng quản lý, kỹ năng chuyên môn 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, 02 cán bộ quản lý và 06 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 2024

(Đơn vị: tỷ đồng)

| Chỉ tiêu | Kết quả 2023 | | Kế hoạch 2024 | |
|--------------------|--------------|----------|---------------|----------|
| | Công ty mẹ | Hợp nhất | Công ty mẹ | Hợp nhất |
| Doanh thu | 196,3 | 208 | 450 | 470 |
| Lợi nhuận sau thuế | 18,6 | 16,6 | 6 | 6 |
| Vốn điều lệ | 515 | 515 | 515 | 515 |

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

Giải trình cơ sở của Kế hoạch kinh doanh 2024:

Chỉ tiêu doanh thu:

- Năm 2024, 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 150 tỷ đồng. Đây là những nguồn thu chính trong kế hoạch doanh thu của Công ty năm 2024.

Chỉ tiêu lợi nhuận:

- Chỉ tiêu lợi nhuận của công ty mẹ được ước tính dựa trên kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 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 2024.

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 2023 dự kiến trình Đại Hội đồng Cổ đông của công ty như sau:

- Cổ tức 2023: Không thực hiện.
- Thù lao HĐQT, BKS: 1 tỷ đồng





CHƯƠNG

04

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 2023 ————— 116

Định hướng hoạt động sản xuất
kinh doanh của công ty năm 2024 ————— 124



ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐIỀU HÀNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY NĂM 2023

Năm 2023, hoạt động của các doanh nghiệp vẫn bị tác động mạnh mẽ bởi hàng loạt khó khăn, thách thức: Xung đột Ukraina-Nga tiếp diễn trong khi xung đột mới bùng phát ở Trung Đông trong các tháng cuối năm; Lạm phát tuy hạ nhiệt nhưng vẫn tiếp tục neo ở mức cao, tăng trưởng thương mại yếu và niềm tin người tiêu dùng chậm phục hồi; Chính sách tiền tệ thắt chặt được duy trì để ưu tiên kiềm chế lạm phát;

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 giảm mạnh tuy nhiên các doanh nghiệp vẫn khó tiếp cận nguồn vốn vay; 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...

Những bất ổn của nền kinh tế và thị trường nói chung dẫn đến sự trầm lắng của bức tranh bất động sản năm 2023. Theo số liệu từ Tổng Cục thống kê (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), trong 11 tháng năm 2023, có 1.160 doanh nghiệp bất động sản rời khỏi thị trường. Doanh thu của đa số các doanh nghiệp bất động sản tiếp tục giảm trong bối cảnh các chi phí tài chính tăng mạnh.

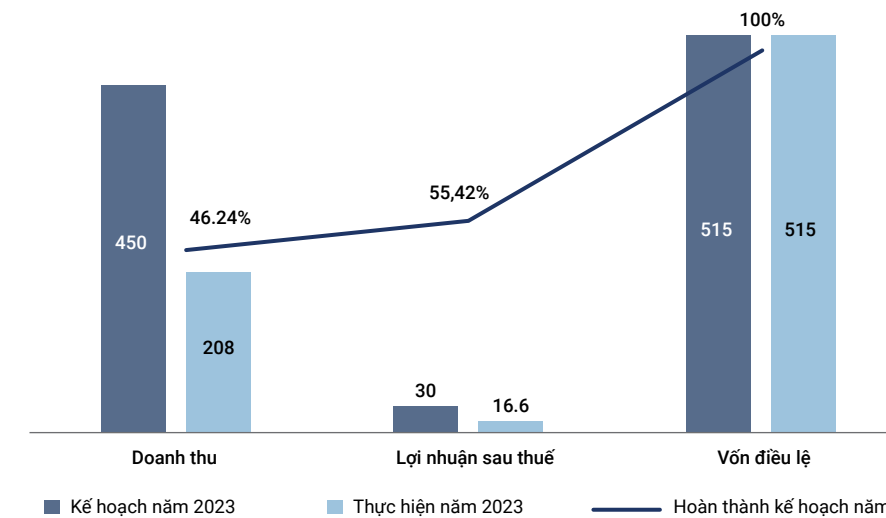
Giữa bối cảnh đó, kết quả hoạt động SXKD của Long Giang Land cũng bị tác động lớn, nhưng Ban lãnh đạo công ty đã đưa ra các định hướng, phương án cải thiện tích cực, tối ưu hóa các nguồn lực, quyết liệt triển khai các giải pháp kinh doanh phù hợp, giúp cải thiện kết quả hoạt động SXKD. Trong năm 2023, chỉ tiêu chính lợi nhuận sau thuế của công ty đã đạt hơn 55% kế hoạch năm 2023 đã được ĐHCĐ phê duyệt. Tuy nhiên, những mục tiêu quan trọng khác của Công ty vẫn bị chậm tiến độ so với kế hoạch đề ra như: Chưa hoàn thành dứt điểm thu hồi công nợ tồn đọng tại Lô C dự án Thành Thái; Công tác chuẩn bị đầu tư các dự án mới - Chưa đạt tiến độ theo kế hoạch được phê duyệt, điều này đã ảnh hưởng lớn tới doanh thu và lợi nhuận của công ty trong năm 2023.

Nhận thấy những khó khăn chung của nền kinh tế cũng như của thị trường bất động sản, Long Giang Land đã dồn lực nhằm tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án đầu tư, hoàn thiện hệ thống quản trị điều hành, xem xét cơ cấu lại danh mục đầu tư của công ty cho phù hợp để duy trì hoạt động của công ty, các công việc tuy chậm nhưng có các bước tiến triển tích cực như: Đã hoàn thành quyết toán/xác nhận giá trị Lô C dự án Thành Thái tại Sở Xây dựng, Sở Tài chính TP. HCM và đang trình UBND TP. HCM thẩm định phê duyệt; Dự án Rivera Park Cần Thơ dự kiến khởi công vào Quý III.2024, Dự án Rivier Park Mũi Né đã được phê duyệt đồ án quy hoạch 1/500; Triển khai cơ cấu lại danh mục đầu tư phù hợp với tình hình SXKD của công ty; Đã cải thiện năng lực tài chính để chuẩn bị khởi công các dự án mới khi điều kiện thuận lợi; Bộ máy nhân sự đã được tinh gọn và nâng cao chất lượng nhân sự tạo tiền đề để công ty có thể phát triển trong giai đoạn tiếp theo.

ĐÁNH GIÁ VỀ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH 2023

Kết quả sản xuất kinh doanh công ty năm 2023 so với kế hoạch năm

Kết quả SXKD hợp nhất



Doanh thu hoàn thành 46,24% kế hoạch năm. Lợi nhuận sau thuế hoàn thành 55,42% kế hoạch năm – chưa đạt kế hoạch do ĐHCĐ đã thông qua.

Nguyên nhân

- Công ty chưa hoàn thành việc bàn giao chính thức 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 290 tỷ đồng.
- Các thủ tục pháp lý để khởi công dự án mới trong năm 2023 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 2023 có cải thiện so với năm 2022 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 2023 với các năm trước

(Đơn vị: tỷ đồng)

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|
| Lợi nhuận hợp nhất trước thuế | 78 | 19 | 13 | 19 | 27 |
| Lợi nhuận hợp nhất sau thuế | 69 | 4 | 4,6 | 7 | 16,6 |
| Lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ | 62 | 2 | 1,2 | 5,4 | 15,3 |

Nguồn: Số liệu năm 2023 theo BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023

Do bối cảnh kinh tế khó khăn và hoạt động SXKD bị đình trệ, các chỉ tiêu kết quả về lợi nhuận năm 2023 của công ty đã tăng về giá trị tuyệt đối so với năm 2021.

- Lợi nhuận hợp nhất sau thuế đạt 16,6 tỷ đồng.
- Lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ đạt 15,3 tỷ đồng.



ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ VIỆC THỰC HIỆN CÁC NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM NĂM 2023

Năm 2023, với phương châm hành động “Làm việc chuyên nghiệp - Ứng xử văn minh – Đãi ngộ thỏa đáng”, trên cơ sở đảm bảo phù hợp với mục tiêu định hướng năm 2023 của Công ty. Ban Giám đốc đã triển khai công việc theo đúng chỉ đạo và định hướng của HĐQT cải thiện môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động để giữ chân và thu hút các nhân sự có lực gắn bó với công ty.

Trong năm qua, mặc dù bị ảnh hưởng bởi những khó khăn của thị trường bất động sản nói chung và những có khăn nội tại của công ty nói riêng dẫn đến các chỉ tiêu chưa đạt kết hoạch năm đã được ĐHCĐ phê duyệt, nhưng Ban Giám đốc đã chủ động thích ứng và linh hoạt áp dụng nhiều giải pháp trong hoạt động SXKD để ứng phó, kiểm soát rủi ro, củng cố nội lực và các kết quả đạt được cũng đã tiệm cận với kế hoạch ĐHCĐ đề ra, cụ thể như sau:

Công tác phát triển dự án:

Công việc triển khai thủ tục pháp lý còn chậm so với kế hoạch dẫn đến tiến độ khởi công các dự án bị đẩy lùi sang năm 2024. Tuy nhiên, một số kết quả Ban Giám đốc đã đạt được một số kết quả trong công tác phát triển dự án như sau:

- Đã và 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 30/09/2024;
- Đã hoàn thành quyết định của UBND tỉnh Bình Thuận về gia hạn thời gian sử dụng đất 12 tháng cho dự án Rivera Park Mũi Né và hoàn thành quyết định của UBND Thành phố Phan Thiết phê duyệt đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/500 của dự án;
- 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 phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/500;
- Ngoài ra, Công ty đang triển khai công tác quy hoạch, phục vụ 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 2023, Công ty chưa khởi công được dự án đầu tư mới theo kế hoạch. Tuy nhiên, Ban giám đốc công ty 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: Công ty đã hoàn thành các hồ sơ xác nhận giá trị hoàn thành Lô C để làm việc với Sở Tài chính TP. HCM. Tháng 10/2023, Sở Tài chính đã hoàn thành thẩm tra và có tờ trình gửi UBND TP.HCM về phê duyệt giá trị quyết toán Lô C với số tiền là khoảng 290 tỷ đồng (chưa bao gồm lãi vay phát sinh trong thời gian chờ thanh toán). Cuối tháng 11/2023 Lãnh đạo UBND thành phố HCM đã tổ chức cuộc họp riêng để xem xét Tờ trình của Sở Tài chính và đã có thông báo kết luận để chỉ đạo các Sở ngành hoàn thiện các thủ tục thanh toán Lô C dự án Thành Thái. Hiện nay, Ban Giám đốc đang tiếp tục làm việc với UBND TP. HCM và các Sở ngành để hoàn thiện thủ tục thanh toán hoặc tạm ứng giá trị hoàn thành Lô C.
- Tiếp tục hoàn thiện, nâng cấp 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.
- Công ty cũng đã hoàn thành cơ bản hạng mục nhà mẫu – phòng bán hàng của Dự án và các công tác chuẩn bị khác để có thể triển khai khởi công xây dựng dự án Rivera Park Cần Thơ trong năm 2024.

Công tác kinh doanh:

Trong năm 2023 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. Bên cạnh đó công tác hoàn thiện thủ tục 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 của Dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn tiếp tục được triển khai thực hiện.

Một số kết quả đạt được trong năm là:

- 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
- Đã hoàn thành việc xây dựng phương án kinh doanh của Dự án Rivera Park Cần Thơ.
- Đã thực hiện các công tác chuẩn bị kinh doanh như: Hoàn thiện nhà mẫu – phòng bán hàng, dự thảo Hợp đồng mua bán căn hộ, tuyển dụng và đào tạo nhân sự của Phòng kinh doanh để có thể triển khai bán hàng Dự án Rivera Park Cần Thơ trong năm 2024.

Công tác tài chính:

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 khoản công nợ tồn đọng khoảng 300 tỷ giá trị hoàn thành Lô C Dự án Thành Thái. 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 tối thiểu 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 nỗ lực trong việc tìm kiếm, hợp tác với các đối tác tài chính mới để mở rộng nguồn huy động vốn cho Công ty
- Đã áp dụng triệt để Quy chế tài chính phiên bản năm 2021 trong hoạt động SXKD của Công ty và có đề xuất hiệu chỉnh Quy chế cho phù hợp với tình hình thực tế.
- 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 với tổng số tiền thu là 348 tỷ đồng.

Công tác nhân sự và quản trị điều hành:

Trong năm 2023, HĐQT đã chỉ đạo Tổng Giám đốc trong việc nâng cao hiệu quả công tác quản trị điều hành để cải thiện hiệu quả hoạt động SXKD của công ty. 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.
- Trong năm 2023, 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 với 48 khóa đào tạo dành cho cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý và cán bộ nhân viên 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. Cụ thể đã tuyển dụng bổ sung được 01 cán bộ lãnh đạo, 01 cán bộ quản lý và 04 cán bộ trẻ. Cán bộ nhân viên công ty, đặc biệt là cán bộ trẻ được tạo điều kiện để phát huy tối đa năng lực, kinh nghiệm, từ đó nâng cao hiệu suất công việc.
- 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 TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Năm 2023, công tác giám sát của HĐQT đã được hoàn thiện, đồng bộ hơn khi Quy chế tổ chức hoạt động của HĐQT được hiệu chỉnh, nấp cấp phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty và phù hợp với các quy định pháp luật. Theo đó, công tác giám sát của HĐQT được bao quát và đầy đủ hơn tạo điều kiện thuận lợi cho các tiểu ban trực thuộc HĐQT tham mưu triển khai hoạt động giám sát và cụ thể hóa cơ chế phối hợp giữa các phòng ban/đơn vị trong công ty.

Trên tinh thần tuân thủ đúng theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ công ty và các Quy chế nội bộ quản trị Công ty Hội đồng quản trị thực hiện việc 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 2023 và các Nghị quyết của Hội đồng quản trị đã ban hành trong năm 2023.

Hoạt động kiểm tra, giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc trong năm 2023 như sau:

Các nội dung giám sát:

- Giám sát quá trình triển khai các Nghị quyết của ĐHĐCĐ/HĐQT trong năm 2023
- Giám sát quá trình lập kế hoạch sản xuất kinh doanh năm, 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 các Hợp đồng/giao dịch với bên liên quan và quá trình triển khai các Hợp đồng/ giao dịch
- 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:

Thông qua hoạt động giám sát HĐQT nhận thấy về cơ bản Ban Giám đốc đã triển khai kịp thời đầy đủ các chỉ đạo và định hướng của HĐQT và các công việc theo chức năng nhiệm vụ được giao. Vì vậy, HĐQT nhận định mặc dù kết quả hoạt động SXKD chưa đạt chỉ tiêu doanh thu theo kế hoạch ĐHĐCĐ phê duyệt nhưng Ban Giám đốc đã bám sát các chỉ đạo, định hướng và phương châm hành động do HĐQT đưa ra, trên cơ sở đó lập phương án hành động với các nhiệm vụ cụ thể, mục tiêu rõ ràng giúp Công ty dẫn cải thiện tình hình SXKD so với năm 2022, kết quả năm 2023 cũng cho thấy tín hiệu tích cực, rất đáng ghi nhận khi tình hình chung toàn thị trường rất khó khăn. Sức khỏe tài chính công ty năm 2023 đã có các dấu hiệu khởi sắc để chuẩn bị cho giai đoạn phát triển mới của Công ty.

Trong quá trình điều hành, Ban Giám đốc luôn 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. 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.

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 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.

Hội đồng quản trị ghi nhận và đánh giá nỗ lực của Ban Giám đốc trong việc thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm của Công ty theo kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thường niên 2023 giao. Ban Giám đốc đã luôn tích cực trong việc xây dựng môi trường làm việc theo các tiêu chí do HĐQT đặt ra là "Môi trường chuyên nghiệp - Ứng xử văn minh - Đãi ngộ thỏa đáng".

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY NĂM 2024



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 2024 được ĐHCĐ thường niên năm 2024 thông qua, cơ bản như sau:

- Xây dựng và triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 phù hợp với tình hình kinh tế xã hội và tình hình cụ thể của Công ty.
- Hoàn thành thủ tục để thanh toán đợt 1 (hoặc tạm ứng) tối thiểu 50% giá trị 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 trước ngày 30/9/2024.
- Hoàn thành các thủ tục để gia hạn dự án đầu tư đối với dự án Mũi Né trước ngày 30/04/2024 và thủ tục để khởi công giai đoạn 1 của dự án trước ngày 30/11/2024.
- Hoàn thành thủ tục điều chỉnh quy hoạch, chấp thuận chủ trương đầu tư và thẩm định thiết kế cơ sở của dự án Việt Hưng trước ngày 31/12/2024.
- Hoàn thành khai trương nhà mẫu và các công tác chuẩn bị kinh doanh của dự án Rivera Park Cần Thơ.
- Hoàn thành công tác thi công phần cọc khoan nhồi của Dự án Rivera Park Cần Thơ.
- Hoàn thành thủ tục để phê duyệt quy hoạch phân khu IV và quy hoạch tỷ lệ 1/500 dự án Kim Bôi - Hoà Bình và các thủ tục để có thể lựa chọn nhà đầu tư cho dự án.
- Hoàn thành thủ tục quy hoạch, chấp thuận đầu tư để phát triển 02 dự án mới tại thành phố Tam Kỳ - Tỉnh Quảng Nam và thành phố Trà Vinh - Tỉnh Trà Vinh.
- Tiếp tục 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:

- Nâng cao vai trò của Hội đồng quản trị trong quản trị công ty với việc duy trì cuộc họp giao ban định kỳ của thường trực HĐQT với Tổng Giám đốc để hỗ trợ và kiểm soát việc triển khai kế hoạch của Ban Giám đốc Công ty.
- Triển khai áp dụng triệt để Quy chế tiền lương và thu nhập phiên bản 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

Các Nguyên tắc quản trị tại Long Giang Land — 128

Hội đồng quản trị — 130

Ban kiểm soát — 138

Các giao dịch, thù lao và các khoản
lợi ích của HĐQT, BGD, BKS — 146

Báo cáo đánh giá tình hình quản trị công ty
theo thể điểm quản trị công ty khu vực ASEAN — 148

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 2023 để nâng cao hiệu quả công tác quản trị Long Giang Land đã triển khai áp dụng Bộ Nguyên tắc Quản trị công ty về quản trị công ty theo Thông lệ Tốt nhất trong quá trình xây dựng hệ thống quản trị nội bộ, là một định hướng quan trọng được Long Giang Land triển khai và duy trì. Đây là một trong những công tác nhằm giúp công ty thu hút đầu tư, tăng cường giá trị cổ đông và giảm thiểu các rủi ro.



CÁC NGUYÊN TẮC QUẢN TRỊ TẠI LONG GIANG LAND

Nguyên tắc 1:

Thiết lập rõ vai trò, trách nhiệm và cam kết của HĐQT

Hội đồng quản trị hành động trên cơ sở có đầy đủ thông tin vì lợi ích lâu nhất và lâu dài của Công ty:

1.1 Vai trò và trách nhiệm của Hội đồng quản trị của Long Giang Land được thể hiện cụ thể tại Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. Các tài liệu được công bố minh bạch trên website của Long Giang Land - <https://longgiangland.com.vn/quan-he-co-dong/thong-tin-chung-ve-cong-ty/>

1.2 HĐQT xác định chiến lược, lập kế hoạch, thiết lập chính sách quản lý rủi ro và duyệt ngân sách, kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty. HĐQT cũng giám sát các hoạt động đầu tư và/hoặc thoái vốn tại các khoản đầu tư sau đó có các chỉ đạo kịp thời trong quá trình triển khai.

1.3 Các thành viên HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp nhằm định hướng, xử lý các công việc của Công ty theo đúng quy định và thẩm quyền. Các thành viên độc lập đều tham gia vào các tiểu ban trực thuộc HĐQT nhằm giám sát, đánh giá rủi ro, phối hợp, hỗ trợ Ban điều hành công ty.

Nguyên tắc 2:

Thiết lập một HĐQT có năng lực và chuyên nghiệp

2.1 Các thành viên HĐQT đều là những người có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực chuyên môn và quản lý. Các lĩnh vực chuyên môn của từng thành viên đều phù hợp với định hướng, ngành nghề kinh doanh của công ty. Với năng lực đa dạng và phù hợp các thành viên HĐQT đã đóng vai trò định hướng, giám sát công ty hiệu quả.

2.2 HĐQT cùng với sự hỗ trợ của Tiểu ban nhân sự luôn tìm kiếm và lập danh sách ứng viên HĐQT có đầy đủ phẩm chất, năng lực theo quy trình để khi cần bầu cổ sung, bầu mới thành viên HĐQT. HĐQT có đề xuất để các cổ đông bầu chọn khi cần thiết.

2.3 Công ty có số lượng thành viên là 05 người phù hợp với quy mô, hoạt động của công ty. HĐQT đang có 01 thành viên là nữ và được bổ nhiệm là Phó Chủ tịch HĐQT đầu năm 2023.

2.4 HĐQT của Long Giang Land hiện nay có 4/5 thành viên không điều hành, hội tụ đủ các tiêu chuẩn để tham gia một cách hiệu quả và độc lập về hoạt động của Công ty.

2.5 Các thành viên HĐQT đều tham gia các khóa đào tạo quản trị công ty.

Nguyên tắc 3:

Bảo đảm vai trò lãnh đạo hiệu quả và tính độc lập của HĐQT

3.1 HĐQT Long Giang Land có 03 thành viên độc lập, đảm bảo yêu cầu về số lượng thành viên độc lập theo quy định pháp luật. Các thành viên HĐQT có đầy đủ kiến thức, năng lực chuyên môn để thực hiện nhiệm vụ mà không chịu tác động của bất kỳ mối quan hệ cá nhân hay chuyên môn nào.

3.2 Các thành viên HĐQT độc lập tham gia HĐQT của Long Giang land đều ít hơn 9 năm liên tục.

Nguyên tắc 4:

Thành lập các ủy ban thuộc HĐQT

4.1 HĐQT của Long Giang Land hiện nay có 03 tiểu ban trực thuộc như sau:

- Tiểu ban Lương thưởng
- Tiểu ban Nhân sự
- Tiểu ban kiểm toán

4.2 Các thành viên độc lập HĐQT đều tham gia vào các tiểu ban của công ty.

Nguyên tắc 5:

Bảo đảm hoạt động của HĐQT

5.1 HĐQT có đánh giá hàng năm các kết quả công việc nhằm rà soát và hiểu rõ hơn về vai trò của từng thành viên HĐQT.

5.2 Thù lao HĐQT năm 2023 đã được ĐHCĐ thường niên năm 2023 thông qua là 1 tỷ đồng. Thù lao HĐQT sẽ được tính và chi trả theo đúng quy định. Mức chi trả cho từng thành viên sẽ do tiểu ban lương thưởng đề xuất cho HĐQT xét duyệt.

Nguyên tắc 6:**Thiết lập và duy trì văn hóa đạo đức Công ty**

6.1 HĐQT và Ban Giám đốc công ty cần bảo đảm để mọi quyết định và hành động dựa trên giá trị nòng cốt là nền tảng của quản trị tốt – trách nhiệm, công bằng và minh bạch.

6.2 HĐQT chịu trách nhiệm cao nhất về quản trị, luôn phải đảm bảo công ty tuân thủ mọi quy định pháp luật; quy định, chuẩn mực và chính sách nội bộ.

Nguyên tắc 7:**Thiết lập khung quản lý rủi ro và môi trường kiểm soát vững mạnh**

Long Giang Land đã xây dựng hệ thống kiểm soát nội bộ và khung quản lý rủi ro:

7.1 HĐQT phê duyệt các kế hoạch chiến lược và theo dõi Ban Giám đốc thực hiện triển khai các kế hoạch, chỉ đạo kịp thời khi cần thiết.

7.2 HĐQT đã thành lập tiểu ban kiểm toán nội bộ để đảm bảo khách quan và tư vấn độc lập cho phòng Tài chính kế toán. Hỗ trợ HĐQT trong công tác đánh giá và nâng cao hiệu quả quản lý rủi ro.

7.3 HĐQT đã đưa ra các tiêu chí lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, đánh giá chất lượng công việc của kiểm toán độc lập cũng như quy trình theo dõi việc thực hiện các khuyến nghị mà kiểm toán độc lập đưa ra.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị tại thời điểm 31/12/2023**

Trong năm 2023, HĐQT Long Giang Land nhiệm kỳ 2021 – 2026 không có sự thay đổi về thành viên Hội đồng quản trị tuy nhiên Hội đồng quản trị có bầu bổ sung Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị để hỗ trợ 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 |
|---|-----------------------|--|--------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|------------------|--|
| HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2021 - 2026 | | | | | | | | |
| 1 | Lê Hà Giang | Chủ tịch HĐQT, Thành viên không 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 | Nguyễn Toàn Thắng | 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 |
| 3 | Phùng Thị Thanh Giang | Phó Chủ tịch HĐQT, Thành viên không điều hành | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| 4 | Nguyễn Đình Thanh | Thành viên độc lập HĐQT, Thành viên không điều hành | 50.000 | 0,097 | 50.000 | 0,097 | | TGD Công ty CP Tư vấn kiến trúc Đô thị Hà Nội |
| 5 | Đặng Anh Tâm | Thành viên độc lập HĐQT, không điều hành | 50.000 | 0,097 | 50.000 | 0,097 | | Chủ tịch HĐQT Công ty CP Công nghiệp lạnh Hưng Trí |

Nguyên tắc 8:**Tăng cường hoạt động công bố thông tin của công ty**

HĐQT luôn hướng tới việc truyền thông đầy đủ các hoạt động của công ty tới cổ đông, nhà đầu tư, cơ quan quản lý thông qua các kênh truyền thông chính thống.

8.1 Công ty cam kết luôn công bố đầy đủ, khách quan, chính xác và kịp thời mọi sự việc hoặc sự kiện trọng yếu xảy ra đến tất cả các cổ đông và các bên có quyền lợi liên quan khác.

8.2 Công ty luôn công bố thông tin đầy đủ trên website Công ty, cổng công bố thông tin của Ủy ban chứng khoán, Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh,...

8.3 HĐQT đảm bảo các giao dịch của công ty với các bên liên quan luôn được xem xét đúng thẩm quyền và công bố thông tin theo đúng quy định pháp luật.

8.4 HĐQT cam kết bảo đảm việc công bố các thông tin phi tài chính, bao gồm báo cáo về môi trường và xã hội (chi tiết tại các Báo cáo thường niên của Công ty).

Nguyên tắc 9:**Các quyền của cổ đông**

9.1 Các chính sách mô tả đầy đủ các quyền của cổ đông được quy định đầy đủ tại Điều lệ và các quy chế quản trị của công ty. Các thủ tục và quy tắc tham gia họp ĐHĐCĐ được công bố hướng dẫn đầy đủ trên website của công ty.

9.2 Hàng năm công ty đều tổ chức ĐHĐCĐ thường niên đúng quy định, hiệu quả phù hợp với chương trình công ty gửi tới các cổ đông. Công ty cũng niêm yết đầy đủ các thông tin liên quan tới ĐHĐCĐ để các cổ đông có thời gian nghiên cứu.

9.3 Các giao dịch với bên liên quan luôn được thông qua theo đúng quy định và thẩm quyền đảm bảo các xung đột lợi ích được quản lý hợp lý và bảo vệ lợi ích của công ty và cổ đông. Giao dịch với các bên liên quan được công ty công bố đầy đủ tại Báo cáo quản trị và báo cáo thường niên định kỳ của công ty.

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2023



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.

BÀ PHÙNG THỊ THANH GIANG
Phó Chủ tịch 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.



ÔNG ĐẶNG ANH TÂM
Thành viên độc lập HĐQT

Năm sinh: 1967

Trình độ chuyên môn:
Thạc sĩ

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



CÁC TIỂU BAN THUỘC HĐQT

Tiểu ban kiểm toán:

Hoạt động của các tiểu ban trực thuộc HĐQT trong năm 2023 có một số nội dung sau:

- 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.
- Kiến nghị các biện pháp giải quyết và khắc phục những tồn tại nhận thấy trong quá trình kiểm tra, kiểm soát, góp phần hoàn thiện hệ thống kiểm toán nội bộ cũng như quản trị doanh nghiệp.
- 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.

Năm 2023, tiểu ban kiểm toán làm việc theo nhiệm vụ được giao: Quản lý về mặt chuyên môn, nghiệp vụ đối với hoạt động của kiểm toán nội bộ; Định kỳ đánh giá các báo cáo tài chính công ty mẹ và báo cáo tài chính hợp nhất của Long Giang Land hàng năm bà giữa niên độ về việc tuân thủ các chuẩn mực kiểm toán, các quy định của pháp luật liên quan báo cáo tài chính; tiểu ban đã đánh giá và đề xuất lựa chọn đối với đơn vị cung cấp dịch vụ kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2023 của công ty.

Bộ máy và phương thức hoạt động của tiểu ban kiểm toán năm 2023 có được điều chỉnh phù hợp, sửa đổi để đáp ứng công việc. Từ đó đưa ra nhưng đánh giá về việc thực hiện các quy định của Nhà nước trong lĩnh vực hoạt động của công ty, giúp các đơn vị được tăng cường tính tuân thủ pháp luật.

Tiểu ban nhân sự:

- Tiểu ban có chức năng chỉ đạo xây dựng khung chính sách và quy trình nhân sự cho Long Giang Land.
- Có vai trò tham mưu, giúp việc cho HĐQT trong công tác quản trị nhân sự. Xây dựng chiến lược, chính sách phát triển bộ máy nhân sự và định hướng phát triển của công ty.
- Hỗ trợ công ty trong việc lựa chọn, đề xuất bổ nhiệm/bãi nhiệm, chế độ đãi ngộ và đánh giá hiệu quả hoạt động của các thành viên HĐQT, BGD, người đại diện và các chức danh quản lý khác 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 2023, sau khi theo dõi tình hình biến động nhân sự, tình hình thị trường lao động Tiểu ban Nhân đã phối hợp với tiểu ban Lương thưởng và các phòng ban liên quan xây dựng, ban hành và áp dụng Quy chế tiền lương và thu nhập nhằm đánh giá hiệu quả và nâng cao hiệu quả công việc.

Trong năm tiểu ban nhân sự đã tham mưu HĐQT xây dựng nguồn lực và kế hoạch kế nhiệm các vị trí do HĐQT quản lý.

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.

Năm 2023, tiểu ban Lương thưởng đã kết hợp với tiểu ban nhân sự xây dựng, ban hành và áp dụng Quy chế tiền lương và thu nhập của Công ty phù hợp với quy định pháp luật và tình hình kinh doanh của Công ty nhằm nâng cao năng suất, hiệu quả, đảm bảo tính công bằng và cạnh tranh trong công việc của người lao động cũng như thúc đẩy hoạt động SXKD của Công ty.

Trong năm 2023, do tình hình hoạt động SXKD của công ty trong năm còn chưa thực sự khôi phục nên tiểu ban đã có đề xuất tới HĐQT các chương trình phúc lợi đối với người lao động phù hợp với tình hình của công ty.

HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

Năm 2023, 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, các quyết định/chỉ đạo luôn phù hợp với tình hình hoạt động của công ty giúp công ty ổn định, vượt qua giai đoạn khó khăn và góp phần các kết quả đạt được gắn với kế hoạch ĐHCĐ đề ra. 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 2023, ghi nhận HĐQT đã hoàn thành một số nhiệm vụ trọng yếu, chủ động và tích cực trong việc thực hiện trách nhiệm của mình. Các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh đã được ĐHCĐ phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2023/NQ - ĐHCĐ ngày 28/04/2023 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 ĐHCĐ 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, Sở Tài chính 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 cho phù hợp với tình hình hoạt động của công ty.
- 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 lãnh đạo và cán bộ nguồn.
- Chỉ đạo Ban Giám đốc kiểm tra việc đưa Văn hóa Long Giang vào mọi hoạt động hàng ngày của công ty. Việc áp dụng Văn hóa doanh nghiệp 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.

Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021 – 2026 đã họp 18 cuộc họp trong năm 2023. Các cuộc họp HĐQT đã tập trung giải quyết các vấn đề trọng tâm liên quan đến kế hoạch ĐHCĐ TN năm 2023 đặt ra, xây dựng và chỉ đạo triển khai kế hoạch theo NQ của ĐHCĐ. Các Nghị quyết được HĐQT thống nhất là những định hướng quan trọng giúp Ban Giám đốc tổ chức thực hiện nhiệm vụ điều hành hoạt động SXKD của công ty đúng hướng, đúng trọng tâm và đạt hiệu quả.

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 | Ông Lê Hà Giang | Chủ tịch HĐQT | 29/04/2021 | 18/18 | 100% | |
| 2 | Bà Phùng Thị Thanh Giang | Phó Chủ tịch HĐQT | 15/04/2022 | 18/18 | 100% | |
| 3 | Ông Nguyễn Toàn Thắng | Thành viên HĐQT | 29/04/2021 | 18/18 | 100% | |
| 4 | Ông Nguyễn Đình Thanh | Thành viên HĐQT độc lập | 29/04/2021 | 18/18 | 100% | |
| 5 | Ông Đặng Anh Tâm | Thành viên HĐQT độc lập | 29/04/2021 | 18/18 | 100% | |

Trong năm 2023, HĐQT đã tham dự và quyết định thông qua 18 Biên bản/Nghị quyết liên quan đến hoạt động của công ty, cụ thể như sau:

| STT | Số Nghị quyết | Ngày | Nội dung |
|-----|--------------------|------------|--|
| 1 | 01/2023/NQ-HĐQT | 10/01/2023 | Nhận thế chấp tài sản của NNB,... để bảo đảm cho tất cả các khoản vay vốn, của Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang tại các Ngân hàng |
| 2 | 02/2023/BB.NQ-HĐQT | 11/01/2023 | Thảo luận việc rút 1 TS đang bảo đảm và bổ sung các tài sản từ bên T3 để bảo đảm cho tất cả các khoản vay của LGL tại Agribank |
| 3 | 02/2023/NQ-HĐQT | 14/02/2023 | Thông qua chủ trương ký Hợp đồng kinh tế với Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera |
| 4 | 03/2023/NQ-HĐQT | 07/03/2023 | Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 |
| 5 | 03A/2023/NQ-HĐQT | 31/03/2023 | Ban hành quy chế tiền lương và thu nhập năm 2023 |
| 6 | 03B/2023/NQ-HĐQT | 03/04/2023 | Thành lập Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 |
| 7 | 04/2023/NQ-HĐQT | 27/04/2023 | Bổ nhiệm Phó chủ tịch Hội đồng quản trị công ty |
| 8 | 05/2023/NQ-HĐQT | 17/05/2023 | Thông qua việc vay vốn ngân hàng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh |
| 9 | 06/2023/NQ-HĐQT | 27/06/2023 | Thông qua chủ trương cấp bảo lãnh cho cá nhân |
| 10 | 07/2023/NQ-HĐQT | 27/06/2023 | Thông qua chủ trương vay vốn ngân hàng để hoạt động sản xuất kinh doanh |
| 11 | 08/2023/NQ-HĐQT | 21/07/2023 | Bổ sung tài sản bảo đảm tại Ngân hàng |
| 12 | 09/2023/NQ-HĐQT | 31/07/2023 | Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2023 |
| 13 | 10/2023/NQ-HĐQT | 15/08/2023 | Vay vốn ngân hàng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh |
| 14 | 11/2023/BB.NQ-HĐQT | 15/08/2023 | Cơ cấu lại thời hạn trả nợ gốc (gia hạn nợ) giữ nguyên nhóm nợ tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Đông Hà Nội |
| 15 | 12/2023/BB-HĐQT | 12/09/2023 | Thông qua việc bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty |
| 16 | 13/2023/NQ-HĐQT | 27/11/2023 | Bổ sung tài sản bảo đảm tại Ngân hàng |
| 17 | 14/2023/BB-HĐQT | 01/07/2023 | Thông qua chủ trương mua bổ sung tài sản cố định phục vụ các hoạt động của công ty |
| 18 | 15/2023/NQ-HĐQT | 29/12/2023 | Thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng giữa Công ty với người có liên quan của người nội bộ |

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP KHÔNG ĐIỀU HÀNH

Nhiệm vụ, quyền hạn và nghĩa vụ của thành viên độc lập HĐQT theo quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ và các Quy chế hoạt động của Long Giang Land, thành viên độc lập HĐQT Long Giang Land trong năm 2023 đều tham gia đầy đủ vào các quyết định/vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT, tuân thủ các quy định và phần công của Chủ tịch 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 quyền hạn và trách nhiệm của thành viên HĐQT theo luật và điều lệ công ty, các thành viên độc lập HĐQT còn thực hiện nhiệm vụ với tư cách là thành viên của các tiểu ban trực thuộc HĐQT, cụ thể như 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.

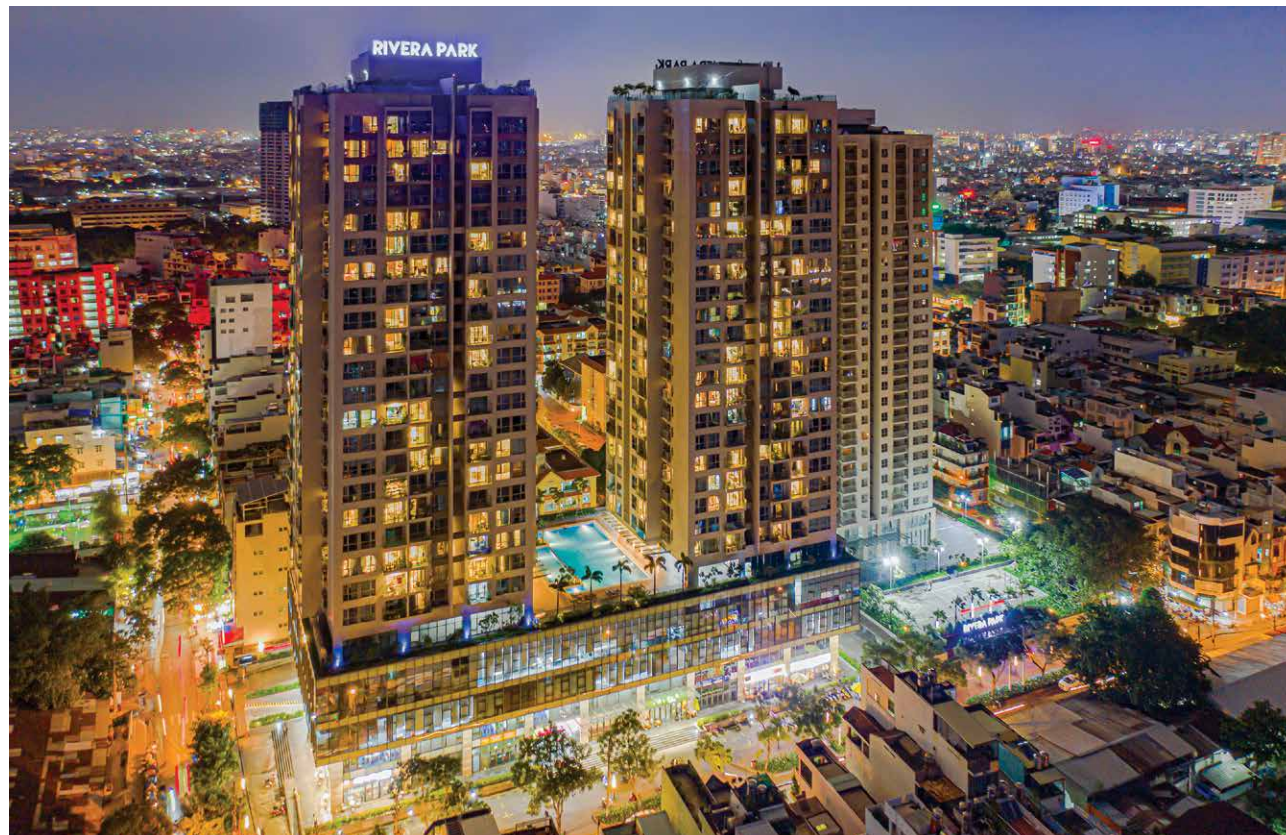
Tham gia biểu quyết, ban hành các chính sách, các chiến lược hoạt động của Long Giang Land thuộc thẩm quyền của HĐQT.

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. Các thành viên Ban kiểm soát đều hoạt động độc lập, không giữ chức vụ quản lý/không làm việc tại bộ phận kế toán của Long Giang Land hoặc kiểm toán viên độc lập kiểm toán báo cáo tài chính của Long Giang Land.

Trong năm 2023, Ban kiểm soát không có sự thay đổi, các thành viên Ban kiểm soát tại thời điểm 31/12/2023:

| 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 | 9.000 | 0,017 | |




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 có gần 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán và gần 15 năm kinh nghiệm quản lý.



Bà NGUYỄN THỊ MAI HƯƠNG
Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh: 1977

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Học viện Tài chính

Kinh nghiệm:
Bà có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực trong 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 có hơn 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 2023 của công ty.
- Trong năm 2023, Ban Kiểm soát đã tiến hành họp 4 lần với sự tham dự đầy đủ các thành viên với các nội dung sau:

| Lần họp | Thành viên dự họp | Nội dung chính |
|---------------------|-------------------|--|
| Lần 1 01/2/2023 | 4/4 | <ol style="list-style-type: none"> Đánh giá kết quả hoạt động của BKS trong năm 2022, thông qua kế hoạch làm việc của Ban kiểm soát năm 2023 Kiểm tra, kiểm soát đánh giá Báo cáo hoạt động năm 2023 của Ban Giám đốc, Hội đồng quản trị. Xem xét BCTC và BCTC hợp nhất quý IV.2022 và báo cáo năm tự lập của Công ty. Cập nhật, kiểm tra, theo dõi danh sách những người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên BKS, ban giám đốc của Long Giang Land. |
| Lần 2 30/3/2023 | 4/4 | <ol style="list-style-type: none"> Phối hợp tổ chức thực hiện công tác chuẩn bị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 Kiểm tra, giám sát quá trình công bố thông tin liên quan tới việc tổ chức ĐHĐCĐ TN năm 2023. Xem xét BCTC và BCTC hợp nhất năm 2022 Kiểm tra định kỳ, đột xuất công tác điều hành của Ban Giám đốc công ty trong hoạt động SXKD. Đánh giá/giám sát các giao dịch, hợp đồng theo quy định pháp luật và Điều lệ công ty |
| Lần 3 24/8/2023 | 4/4 | <ol style="list-style-type: none"> 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/2023 Tham gia các cuộc họp của HĐQT khi thấy cần thiết Xem xét Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2023 và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2023. 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 6 tháng đầu năm 2023 |
| Lần 4 25/12/2023 | 4/4 | <ol style="list-style-type: none"> 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 6 tháng cuối năm 2023. Xem xét Báo cáo tài chính Quý III.2023 và Quý IV.2023. Kiểm tra hoạt động công bố thông tin. Kiểm tra, rà soát các hoạt động SXKD của công ty định kỳ, đột xuất trong năm. Đánh giá tình hình tuân thủ quy chế, quy định công ty cũng như quy định của pháp luật hiện hành. |

Trong năm 2023, 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 TGD trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của mình.

KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY

Ban Kiểm soát thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính năm 2023 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 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 31/12/2023, 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.

Tuy nhiên, năm 2023 Ban Giám đốc đã chậm trễ công bố Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán theo đúng quy định pháp luật.

Một số các chỉ tiêu cơ bản thực hiện trong năm 2023 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 2022 | Thực hiện năm 2023 | % Thực hiện so với năm 2022 |
|----------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|
| Tổng doanh thu | 316.962.193.612 | 208.093.256.002 | 65,7% |
| Doanh thu thuần | 207.614.278.633 | 91.321.602.864 | 44% |
| Lợi nhuận trước thuế | 19.141.439.011 | 27.232.588.933 | 142,3% |
| Lợi nhuận sau thuế | 7.029.332.183 | 16.627.329.661 | 236,5% |

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

(Đơn vị: đồng)

| Chỉ tiêu | Thực hiện năm 2022 | Thực hiện năm 2023 | % Thực hiện so với năm 2022 |
|------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|
| Tài sản ngắn hạn | 1.152.700.178.390 | 1.113.299.830.544 | 96,6% |
| Tài sản dài hạn | 481.831.174.059 | 233.689.826.300 | 48,5% |
| Tổng tài sản | 1.634.531.352.449 | 1.346.996.919.845 | 82,4% |

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 2023 đã được Ban điều hành tổ chức triển khai phù hợp với chủ trương của Đại hội đồng cổ đông và theo chỉ đạo, định hướng của Hội đồng quản trị, giúp phần đảm bảo thực hiện có hiệu quả mục tiêu sản xuất kinh doanh; tích cực triển khai các giải pháp tháo gỡ khó khăn nhằm giải quyết các công việc tồn đọng, chậm tiến độ; Cân đối vốn được điều hành chủ động, linh hoạt; Áp dụng việc chuyển đổi số trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

Tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị

Nhân sự của Hội đồng quản trị đến trong năm không có sự biến động, Hội đồng đã tiến hành bầu chức vụ Phó chủ tịch Hội đồng quản trị đối với bà Phùng Thị Thanh Giang kể từ ngày 28/4/2023:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| • Ông Lê Hà Giang | Chủ tịch HĐQT |
| • Bà Phùng Thị Thanh Giang | Phó Chủ tịch HĐQT |
| • Ông Nguyễn Toàn Thắng | Thành viên HĐQT |
| • Ông Nguyễn Đình Thanh | Thành viên HĐQT |
| • Ông Đặng Anh Tâm | Thành viên HĐQT |

- Hội đồng quản trị đã quản lý, chỉ đạo điều hành hoạt động của công ty theo đúng pháp luật, điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng quản trị đề 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 2023, 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.

Năm 2023, công ty vẫn đang trong giai đoạn khó khăn và dần dần phục hồi nhưng BKS đánh giá HĐQT công ty đã có những định hướng đúng trong hoạt động Sản xuất kinh doanh cũng như kế hoạch cải thiện tình hình tài chính, nhờ đã đưa ra các chỉ đạo phù hợp HĐQT đã cải thiện được tình hình hoạt động SXKD của công ty, hỗ trợ Ban Giám đốc thực hiện nhiệm vụ và gần hoàn thành mục tiêu kế hoạch do ĐHĐCĐ đề ra.

Tình hình hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Về tình hình tài chính công ty:

- Chưa hoàn thành 100% chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh do ĐHĐCĐ đề ra.
- Chưa đảm bảo nguồn thu để hoàn thành nghĩa vụ về thuế với cơ quan Nhà nước.
- Chưa cân đối được nguồn tài chính để thanh toán các khoản công nợ còn tồn đọng.
- Chưa thu hồi được vốn Lô C dự án Rivera Park Sài Gòn gần 300 tỷ ...

Từ những tồn tại trên Ban Giám đốc chưa hoàn thành các công việc trọng tâm do HĐQT đề ra. Tuy nhiên, Ban Giám đốc cũng đã tích cực xây dựng nhiều phương án, triển khai tương đối có hiệu quả, các chỉ tiêu kế hoạch đạt được trên 50% trong giai đoạn khó khăn chung của thị trường bất động sản.

Năm 2023, việc quản lý điều hành của Ban Giám đốc đã có những cải thiện đáng kể giúp Công ty đạt được một số kết quả khả quan hơn so với năm 2022. Việc 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

Ban Kiểm soát tham dự các phiên họp định kỳ/đột xuất của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc.

Ban kiểm soát đã nhận được sự phối hợp rất tích cực từ HĐQT, BGD trong quá trình kiểm tra, kiểm soát và cung cấp thông tin tài liệu về công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Long Giang Land.

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 hiệu chỉnh, bổ sung Quy chế tài chính trong năm 2024 cho phù hợp với tình hình thực tế hoạt động của công ty. 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 phù hợp với quy định pháp luật và quy định, quy chế hoạt động của Công ty.
- Cần có cơ chế, chế tài cụ thể trong điều hành sản xuất kinh doanh, kế hoạch thu hồi xử lý công nợ để đảm bảo việc sản xuất kinh doanh có hiệu quả. Tập trung thu hồi vốn Lô C dự án Thành Thái - Rivera Park Sài Gòn gần 300 tỷ để cân đối thanh toán các khoản nợ của công ty.
- Ban Giám đốc cần nâng cao hiệu quả quản lý vốn đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết thông qua việc thiết lập cơ chế quản lý người đại diện vốn đầu tư của Long Giang Land tại các công ty này;

PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2024

Trên cơ sở Kế hoạch hoạt động năm 2024 của công ty, Ban Kiểm soát xác định phương hướng kế hoạch hoạt động năm 2024 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;
- Triển khai hoàn thành kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2024, xây dựng kiểm toán nội bộ năm 2025 và hoàn thành các nội dung khác liên quan hoạt động của Ban kiểm soát.
- Tiếp tục bổ sung, tăng cường nhân sự và đào tạo nâng cao chất lượng cán bộ kiểm toán nội bộ nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao về hoạt động kiểm toán, giám sát.
- Hoàn thiện hệ thống văn bản chế độ của BKS; chỉ đạo tăng cường nghiên cứu các ứng dụng công nghệ số vào hoạt động kiểm toán để nâng cao chất lượng kiểm toán.
- Xem xét sổ sách, chứng từ kế toán và các tài liệu khác của công ty, các công việc quản lý, điều hành hoạt động của công ty định kỳ và/hoặc đột xuất khi thấy cần thiết hoặc theo yêu cầu của cổ đông công ty (nếu có);
- Thẩm định báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính hàng quý, báo cáo 6 tháng và báo cáo năm của công ty đảm bảo tính hợp lý, hợp pháp, trung thực; Báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT công ty;
- Kiểm tra việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên;
- Xem xét báo cáo của công ty về các hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi trình HĐQT chấp thuận và xem xét kết quả điều tra nội bộ...;
- Duy trì sự phối hợp chặt chẽ giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và các đơn vị trực thuộc trong công ty và các cổ đông;
- Các nhiệm vụ khác (nếu có).



CÁC GIAO DỊCH THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BKS NHIỆM KỲ 2021-2026

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

| STT | Họ và tên | Cơ cấu lương | Cơ cấu lương | Tổng thù lao năm 2023 | Ghi chú |
|--------------------------|-----------------------|--------------|--------------|-----------------------|---------|
| HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ | | | | | |
| 1 | Lê Hà Giang | 0% | 0% | 180.000.000 | |
| 2 | Nguyễn Toàn Thắng | 0% | 0% | 90.000.000 | |
| 3 | Mai Thanh Phương | 0% | 0% | 90.000.000 | |
| 4 | Đặng Anh Tâm | 0% | 0% | 90.000.000 | |
| 5 | Phùng Thị Thanh Giang | 0% | 0% | 90.000.000 | |
| BAN KIỂM SOÁT | | | | | |
| 1 | Lưu Thị Thanh Nga | 0% | 0% | 30.000.000 | |
| 2 | Nguyễn Thị Mai Hương | 0% | 0% | 15.000.000 | |
| 3 | Nguyễn Thị Cẩm Tú | 0% | 0% | 15.000.000 | |
| TỔNG | | 0% | 0% | 600.000.000 | |

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Trong năm 2023, 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 nội bộ:

- Ông Lê Quốc Trung đăng ký giao dịch cổ phiếu ngày 28/06/2023.

2. Liên quan đến các giao dịch khác:

- Hoàn thành 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; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ.

Trong năm 2023, 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 | 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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | 15/02 | 02/2023/NQ-HĐQT | 88.962.740 | Lãi vay |
| 2 | 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, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | | | 851.097.600 | Nhận cố tức |
| 3 | 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 | | | 138.077.159 | Cung cấp dịch vụ |
| | | | | | | | 138.151.958 | Công nợ |
| | | | | | | | 11.584.330.883 | Cung cấp dịch vụ |
| | | | | | | | 10.709.358.517 | Công nợ |
| | | | | | | | 92.763.293 | |
| 4 | Công ty CP Tập đoàn đầu tư Long Giang | Tổ chức liên quan | 100512604 | VP 6 tầng 24 tháp A, tòa 173 Xuân Thủy - Cầu Giấy - Hà Nội | | 24/2019/NQ-HĐQT | 15.509.306.138 | Dịch vụ |
| 5 | Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang | Tổ chức liên quan | 101689202 | VP1, T24A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, P. Dịch Vọng Hậu, Q. Cầu Giấy, Hà Nội | | | 13.890.623.971 | Chi phí xây dựng |
| | | | | | | | 17.707.224.878 | Công nợ |
| 6 | Công ty cổ phần công nghiệp lạnh Hưng Trí | Tổ chức liên quan | 0301055926 | 51 Trần Phú, Phường 04, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 29/12 | 14/2023/NQ-HĐQT | | Giao kết hợp đồng |

BÁO CÁO TÌNH HÌNH THỰC HIỆN QUẢN TRỊ CÔNG TY DỰA TRÊN THẺ ĐIỂM QUẢN TRỊ CÔNG TY KHU VỰC ASEAN

Long Giang Land luôn quan tâm hoạt động quản trị công ty vì mục tiêu hướng tới là đạt được sự hài hòa tối đa giữa lợi ích của cá nhân, của công ty và của xã hội. Ngoài ra khi quản trị công ty tốt sẽ góp phần cải thiện năng lực cạnh tranh, uy tín của công ty, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp cận thị trường vốn, nhờ đó thúc đẩy hoạt động SXKD của công ty. Vì vậy, bên cạnh việc tuân thủ các quy định về quản trị công ty theo pháp luật Việt Nam, Long Giang Land luôn 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 LGL | | Cơ sở đánh giá | Ghi chú/ Đề xuất |
|-----------------------------------|--|----------------------------|------|--|--|
| | | 2022 | 2023 | | |
| A. QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG | | | | | |
| A1 | Quyền cơ bản của cổ đông | | | | |
| A1.1 | Công ty trả cổ tức một cách bình đẳng và kịp thời trong vòng 30 ngày sau khi công bố hoặc sau khi được thông qua bởi ĐHĐCĐ. | ● | ● | Năm 2023 do tình hình hoạt động SXKD khó khăn ĐHĐCĐ đã thông qua việc không chi trả cổ tức năm 2022. | Khi hoạt động SXKD được cải thiện HĐQT sẽ có đề xuất tới ĐHĐCĐ về việc chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu |
| A2 | Quyền tham gia vào các quyết định liên quan đến những thay đổi quan trọng của công ty | | | | |
| <i>Cổ đông có quyền tham gia:</i> | | | | | |
| 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 | |
| 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. | ● | ● | | |
| A3 | Quyền tham gia một cách hiệu quả và biểu quyết tại ĐHĐCĐ và phải được thông tin về quy định hợp ĐHĐCĐ, bao gồm cả thủ tục biểu quyết | | | | |
| A.3.1 | Cổ đông có cơ hội, thể hiện bởi nội dung trên chương trình nghị sự, thông qua thủ lao (phí, thù lao, các hình thức quyền lợi hiện vật và các khoản thù lao khác) hoặc mọi khoản tặng thù lao cho thành viên/ ủy viên HĐQT không điều hành. | ● | ● | 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. | |
| A.3.3 | Công ty có cho phép cổ đông bầu chọn từng thành viên/ủy viên HĐQT. | ● | ● | Cổ đông có đầy đủ quyền bầu cử, ứng cử thành viên/ủy viên HĐQT theo Quy chế bầu cử công ty đã công bố. | |
| A.3.4 | Công ty có công bố thủ tục biểu quyết được sử dụng trước khi đại hội tiến hành? | ● | ● | Công bố đầy đủ trong tài liệu và Ban bầu cử hướng dẫn trước khi tiến hành. | |
| A.3.5 | Biên bản họp ĐHĐCĐ mới nhất có ghi nhận rằng cổ đông có cơ hội đặt câu hỏi và câu hỏi, 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 2023 đã được thông qua. | |

| Mã | Tiêu chí | Tình hình tuân thủ tại LGL | | Cơ sở đánh giá | Ghi chú/ Đề xuất |
|--|--|----------------------------|------|---|------------------|
| | | 2022 | 2023 | | |
| A.3.7 | Công ty có công bố danh sách thành viên HĐQT tham dự ĐHĐCĐ gần nhất? | ● | ● | Tại BB. ĐHĐCĐ 2023 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. | ● | ● | | |
| 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. | ● | ● | Công ty sẽ cải thiện trong các đợt ĐHĐCĐ tiếp theo | |
| 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 bắt 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 căn cứ đồng thông qua trong thông báo về ĐHĐCĐ/tài liệu ĐHĐCĐ/ Dự thảo và/hoặc báo cáo đính kèm. | ● | ● | Tài liệu tại ĐHĐCĐ 2023 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 | |
| A4 | Thị trường giao dịch đầu tư công ty phải được phép hoạt động một cách hiệu quả và minh bạch | | | | |
| A.4.1 | Trong trường hợp sáp nhập, mua lại và/ hoặc 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. | |
| A.5 | Cần tạo điều kiện thực hiện quyền sở hữu cho mọi cổ đông, bao gồm cả các nhà đầu tư tổ chức | | | | |
| A.5.1 | Công ty công bố công khai chính sách/ thực hành nhằm khuyến khích tham gia của cổ đông bên ngoài khuôn khổ ĐHĐCĐ? | ● | ● | LGL công bố tại BCTN, thông báo và tài liệu họp ĐHĐCĐ của công ty. | |
| A. ĐỐI XỬ BÌNH ĐẲNG VỚI CỔ ĐÔNG | | | | | |
| B.1 | Cổ phiếu và quyền biểu quyết | | | | |
| B.1.1 | Mỗi cổ phiếu phổ thông của công ty có một 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.2 | Thông báo ĐHĐCĐ | | | | |
| B.2.1 | Mỗi Nghị quyết trong ĐHĐCĐ gần 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. | ● | ● | | |

| Mã | Tiêu chí | Tình hình tuân thủ tại LGL | | Cơ sở đánh giá | Ghi chú/ Đề xuất |
|---|--|----------------------------|------|--|------------------|
| | | 2022 | 2023 | | |
| B.2.2 | Thông báo tài liệu ĐHCĐ gần nhất có được dịch đầy đủ sang tiếng Anh và công bố vào cùng ngày với tài liệu theo ngôn ngữ Việt Nam. | ● | ● | Quy định tại Quy chế biểu quyết, bầu cử tại ĐHCĐ. | |
| <i>Thông báo về ĐHCĐ có những chi tiết sau không:</i> | | | | | |
| B.2.3 | Có cung cấp tiểu sử của thành viên/ủy viên HĐQT sẽ được bầu chọn/bầu chọn lại (tối thiểu là tuổi, trình độ đào tạo, chuyên môn, ngày bố 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 họp ĐHCĐ 2023 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 ĐHCĐ được cung cấp dễ dàng | ● | ● | | |
| B.3 | Phải ngăn cấm giao dịch nội gián và lạm dụng mua bán tư lợi cá nhân | | | | |
| B.3.1 | Công ty có chính sách và/hoặc quy định cấm thành viên HĐQT và nhân viên không được kiếm lợi từ những kiến thức không được công bố ra bên ngoài. | ● | ● | Quy định tại Điều lệ và Quy chế quản trị công ty | |
| B.3.2 | Thành viên HĐQT có được yêu cầu phải báo cáo giao dịch cổ phiếu công ty trong vòng 3 ngày làm việc. | ● | ● | Đã tuân thủ đúng theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC | |
| B.4 | Giao dịch bên liên quan của thành viên HĐQT và cán bộ quản lý cấp cao | | | | |
| B.4.1 | Công ty có chính sách yêu cầu thành viên HĐQT công bố lợi ích có liên quan trong các giao dịch và mọi xung đột lợi ích với công ty không. | ● | ● | Long Giang Land quy định tại Điều lệ, Quy chế quản trị công ty và tuân thủ đúng theo quy định pháp luật. | |
| B.4.2 | Công ty có chính sách yêu cầu một tiểu ban bao gồm thành viên HĐQT độc lập rà soát giao dịch bên liên quan trọng yếu/quan trọng để xác định liệu những giao dịch đó có phục vụ lợi ích tốt nhất của công ty và cổ đông không? | ● | ● | Tiểu ban Kiểm toán chịu trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ này. | |
| B.4.3 | Công ty có chính sách yêu cầu thành viên HĐQT không tham gia họp HĐQT trong các cuộc họp về hoạt động, giao dịch mà thành viên đó có xung đột lợi ích. | ● | ● | Long Giang Land quy định về việc thành viên HĐQT không có quyền biểu quyết, chưa quy định việc không tham gia họp. | |
| B.4.4 | Công ty có chính sách về khoản vay cho thành viên HĐQT, trong đó quy định cấm hoạt động này hoặc đảm bảo rằng các khoản vay được thực hiện dựa trên cơ sở giao dịch hợp lý theo lãi suất thị trường. | ● | ● | Công ty thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và quy định rõ ràng tại Điều lệ và Quy chế của công ty. | |
| B.5 | Bảo vệ cổ đông thiểu số trước các hành vi lạm dụng | | | | |
| B.5.1 | Công ty có công bố về việc giao dịch bên liên quan được thực hiện theo cách đảm bảo rằng những giao dịch đó là hợp lý theo cơ chế thị trường. | ● | ● | Các giao dịch công ty đều được công bố công khai minh bạch theo 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. | |

| Mã | Tiêu chí | Tình hình tuân thủ tại LGL | | Cơ sở đánh giá | Ghi chú/ Đề xuất |
|---|---|----------------------------|------|---|------------------|
| | | 2022 | 2023 | | |
| C. VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN | | | | | |
| C.1 | Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng | | | | |
| <i>Công ty có công bố chính sách và thực hành về:</i> | | | | | |
| 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. | |
| C.1.3 | Công bố chính sách và các thực hành, mô tả nỗ lực của công ty nhằm bảo đảm chuỗi giá trị của công ty thân thiện với môi trường hoặc phù hợp với việc thúc đẩy phát triển bền vững. | ● | ● | Phản Báo cáo phát triển bền vững thuộc Báo cáo thường niên. | |
| C.1.4 | Công bố chính sách và mô tả nỗ lực của công ty trong việc tương tác với cộng đồng nơi công ty hoạt động. | ● | ● | LGL công bố tại BCTN. | |
| C.1.5 | Công bố chính sách và các thực hành phòng chống tham nhũng của công ty. | ● | ● | | |
| C.1.6 | Công bố chính sách và các thực hành mô tả cách thức bảo vệ quyền lợi của chủ nợ. | ● | ● | Quy định tại bộ Hợp đồng mẫu và các Hợp đồng hợp tác khi ký kết của công ty. | |
| C.1.7 | Công ty có viết báo cáo/nội dung riêng mô tả các nỗ lực về các vấn đề về môi trường/kinh tế và xã hội. | ● | ● | Được trình bày chi tiết tại Báo cáo thường niên. | |
| C.2 | Khi lợi ích của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật bảo vệ, các bên có quyền lợi liên quan phải có cơ hội được khiếu nại hiệu quả khi quyền lợi của họ bị vi phạm | | | | |
| C.2.1 | Công ty có cung cấp thông tin liên hệ trên website của công ty hay 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. | |
| C.3 | Các cơ chế nâng cao hiệu quả tham gia của người lao động cần được phép xây dựng | | | | |
| C.3.1 | Công ty có công bố rõ ràng chính sách và thực hành, nỗ lực về sức khỏe, an toàn và phúc lợi cho nhân viên. | ● | ● | LGL có quy định về chế độ phúc lợi khá tốt, 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. | ● | ● | | |
| C.4 | Các bên có quyền lợi liên quan, bao gồm cả người lao động và tổ chức đại diện cho họ, phải được tự do truyền đạt những lo ngại của họ về những việc làm không hợp pháp hoặc không phù hợp đạo đức lên HĐQT và việc này không được ảnh hưởng tới quyền lợi của họ. | | | | |
| C.4.1 | Công ty có chính sách tố giác bao gồm quy trình khiếu nại dành cho nhân viên và các bên liên quan về hành vi không hợp pháp (kể cả tham nhũng) hoặc không phù hợp với đạo đức nghề nghiệp. | ● | ● | Quy định chi tiết tại Quy chế quản trị nội bộ công ty. | |
| C.4.2 | Công ty có chính sách hay thủ tục để bảo vệ nhân viên/cá nhân khỏi bị trả đũa vì đã tiết lộ hành vi không hợp pháp/ không phù hợp đạo đức. | ● | ● | Công ty đã nâng cấp, xây dựng chính sách chi tiết hơn tại Quy chế QTNB phiên bản 2021 | |

| Mã | Tiêu chí | Tình hình tuân thủ tại LGL | | Cơ sở đánh giá | Ghi chú/ Đề xuất |
|---|---|----------------------------|------|---|------------------|
| | | 2022 | 2023 | | |
| D. CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH | | | | | |
| D.1 | Cấu trúc sở hữu minh bạch | | | | |
| D.1.1 | Thông tin về cổ đông có tiết lộ danh tính của các chủ sở hữu nắm giữ 5% cổ phần trở lên. | ● | ● | | |
| D.1.2 | Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của cổ đông lớn. | ● | ● | | |
| D.1.3 | Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của thành viên HĐQT. | ● | ● | Thực hiện Báo cáo theo mẫu của Sở Giao dịch Chứng khoán HCM và Công bố chi tiết tại Báo cáo quản trị, Báo cáo thường niên công ty | |
| D.1.4 | Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của Ban Điều hành. | ● | ● | | |
| D.1.5 | Công ty có công bố chi tiết về công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh và doanh nghiệp/công ty có mục đích đặc biệt (SPE/SPV). | ● | ● | | |
| D.2 | Chất lượng của báo cáo thường niên | | | | |
| <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 | ● | ● | Năm 2023 ĐHCĐ thông qua việc không chi trả cổ tức năm 2022 | |
| 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. | |
| D.3 | Công bố giao dịch bên liên quan | | | | |
| D.3.1 | Công ty có công bố chính sách về rà soát và phê duyệt giao dịch trọng yếu/ quan trọng. | ● | ● | Quy định rõ ràng tại Điều lệ và Quy chế của công ty. | |
| D.3.2 | Công ty có công bố tên của bên liên quan, mối quan hệ, bản chất và giá trị cho mỗi giao dịch bên liên quan trọng yếu/ quan trọng. | ● | ● | Công bố thông tin minh bạch theo Thông tư 96/2020/TT-BTC | |
| D.4 | Thành viên/ủy viên HĐQT giao dịch cổ phiếu của công ty | | | | |
| D.4.1 | Công ty có công bố giao dịch cổ phiếu của công ty do người nội bộ của công ty thực hiện | ● | ● | Công bố thông tin minh bạch theo Thông tư 96/2020/TT-BTC | |

| Mã | Tiêu chí | Tình hình tuân thủ tại LGL | | Cơ sở đánh giá | Ghi chú/ Đề xuất |
|--|--|----------------------------|------|--|------------------|
| | | 2022 | 2023 | | |
| D.4 | Thành viên/ủy viên HĐQT giao dịch cổ phiếu của công ty | | | | |
| D.4.1 | Công ty có công bố giao dịch cổ phiếu của công ty do người nội bộ của công ty thực hiện | ● | ● | Công bố thông tin minh bạch theo Thông tư 96/2020/TT-BTC | |
| D.5 | Kiểm toán độc lập và Báo cáo kiểm toán | | | | |
| D.5.1 | Phí dịch vụ kiểm toán/phi kiểm toán có được công bố công khai | ● | ● | | |
| D.5.2 | Phí dịch vụ phi kiểm toán có cao hơn phí dịch vụ kiểm toán. | ● | ● | | |
| D.6 | Phương tiện truyền thông | | | | |
| 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 | ● | ● | | |
| D.7 | Nộp/công bố báo cáo thường niên/báo cáo tài chính đúng hạn | | | | |
| D.7.1 | Báo cáo tài chính năm đã kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 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. | |
| D.8 | Trang thông tin điện tử của công ty | | | | |
| <i>Công ty có trang thông tin điện tử công bố thông tin cập nhật về:</i> | | | | | |
| D.8.1 | Báo cáo tài chính (quý gần nhất). | ● | ● | | |
| D.8.2 | Tài liệu của chuyên gia phân tích và cơ quan truyền thông. | ● | ● | | |
| D.8.3 | Báo cáo thường niên có thể được tải về. | ● | ● | Cung cấp đầy đủ thông tin và được cập nhật thường xuyên tại mục Quan hệ cổ đông. | |
| D.8.4 | Thông báo và tài liệu họp ĐHCĐ và/ hoặc ĐHCĐ bất thường. | ● | ● | | |
| D.8.5 | Biên bản họp ĐHCĐ và/ hoặc ĐHCĐ bất thường. | ● | ● | | |
| D.8.6 | Điều lệ công ty có thể được tải về. | ● | ● | | |
| D.9 | Quan hệ nhà đầu tư | | | | |
| D.9.1 | Công ty có công bố thông tin liên hệ (ví dụ: số điện thoại, fax, email) của cán bộ/ bộ phận chịu trách nhiệm về quan hệ nhà đầu tư. | ● | ● | Công bố đầy đủ trên website công ty. | |
| E. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT | | | | | |
| E.1 | Nhiệm vụ và trách nhiệm của HĐQT | | | | |
| <i>Trách nhiệm của HĐQT và quy chế quản trị công ty được xác định rõ ràng:</i> | | | | | |
| E.1.1 | Công ty có công bố quy chế quản trị công ty/điều lệ hoạt động của HĐQT. | ● | ● | Công bố trên website công ty. | |
| E.1.2 | Các loại quyết định phải có phê duyệt của thành viên HĐQT có được công bố công khai. | ● | ● | Thực hiện công bố theo đúng quy định trên website, BCTN, BCQT. | |

| Mã | Tiêu chí | Tình hình tuân thủ tại LGL | | Cơ sở đánh giá | Ghi chú/ Đề xuất |
|--|--|----------------------------|------|---|--|
| | | 2022 | 2023 | | |
| 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. | ● | ● | | |
| E.2 | Cơ cấu HĐQT | | | | |
| <i>Bộ quy tắc đạo đức hoặc ứng xử:</i> | | | | | |
| E.2.1 | Chi tiết của bộ quy tắc đạo đức hoặc ứng xử có được công bố công khai. | ● | ● | | Công ty còn thiếu sót chưa thực hiện công bố công khai. Điều này sẽ được công ty cân nhắc, bổ sung trong năm gần nhất. |
| E.2.2 | Công ty có công bố về việc tất cả thành viên HĐQT, lãnh đạo cấp cao và nhân viên phải tuân thủ bộ quy tắc? | ● | ● | | |
| E.2.3 | Công ty có công bố cách thực hiện và giám sát việc tuân thủ Bộ quy tắc Đạo đức hoặc ứng xử. | ● | ● | | |
| <i>Thành phần và cơ cấu của Hội đồng quản trị:</i> | | | | | |
| E.2.4 | Thành viên HĐQT độc lập có chiếm tối thiểu 50% số thành viên HĐQT. | ● | ● | Chiếm 80% | |
| E.2.5 | Công ty có giới hạn về nhiệm kỳ tối đa 9 năm hoặc ít hơn hoặc tối đa 2 nhiệm kỳ năm đối với mỗi thành viên HĐQT độc lập. | ● | ● | Công ty áp dụng theo QĐ của Luật doanh nghiệp. | |
| E.2.6 | Công ty có đặt ra giới hạn tối đa năm vị trí HĐQT mà một thành viên HĐQT độc lập/không điều hành có thể nắm giữ đồng thời tại những công ty khác không. | ● | ● | Quy định tại Điều lệ, Quy chế quản trị của công ty. | |
| E.2.7 | Công ty có thành viên HĐQT điều hành nào đang nắm giữ hơn 2 chức vụ trong HĐQT ở các công ty niêm yết khác ngoài tập đoàn. | ● | ● | Không có | |
| <i>Tiểu ban Nhân sự:</i> | | | | | |
| E.2.8 | Công ty có tiểu ban Nhân sự hay không. | ● | ● | | |
| E.2.9 | Tiểu ban nhân sự có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập | ● | ● | | |
| E.2.10 | Chủ tịch của tiểu ban Nhân sự có phải là thành viên HĐQT độc lập. | ● | ● | | |
| E.2.11 | Công ty có công bố quy chế hoạt động/ cơ cấu quản trị/điều lệ của tiểu ban Nhân sự. | ● | ● | | |
| 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. | ● | ● | | |
| <i>Tiểu ban Thù lao/lương thưởng:</i> | | | | | |
| 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. | ● | ● | | |

| Mã | Tiêu chí | Tình hình tuân thủ tại LGL | | Cơ sở đánh giá | Ghi chú/ Đề xuất |
|----------------------------|--|----------------------------|------|---|------------------|
| | | 2022 | 2023 | | |
| 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. | |
| <i>Tiểu ban Kiểm toán:</i> | | | | | |
| E.2.18 | Công ty có Tiểu ban Kiểm toán/Ban kiểm soát không. | ● | ● | | |
| E.2.19 | Tiểu ban Kiểm toán có bao gồm toàn bộ thành viên HĐQT không điều hành với đa số thành viên/ủy viên HĐQT độc lập. | ● | ● | | |
| E.2.20 | Chủ tịch của Tiểu ban Kiểm toán/Ban kiểm soát có phải là thành viên HĐQT độc lập. | ● | ● | | |
| E.2.21 | Công ty có công bố quy chế hoạt động/ cơ cấu quản trị/điều lệ của Tiểu ban Kiểm toán/Ban Kiểm soát. | ● | ● | | |
| E.2.22 | Tối thiểu một thành viên độc lập của Tiểu ban kiểm toán có chuyên môn về kế toán không (trình độ chuyên môn hoặc kinh nghiệm kế toán). | ● | ● | Tiểu ban đã tiến hành họp nhưng chưa công bố công khai từng cuộc họp. | |
| E.2.23 | Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Tiểu ban Kiểm toán/Ban Kiểm soát có được công bố công khai, nếu có, Tiểu ban Kiểm toán có họp tối thiểu bốn lần trong năm. | ● | ● | 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. | ● | ● | | |
| E.3 | Quy trình HĐQT | | | | |
| E.3.1 | Họp HĐQT có được lập kế hoạch trước khi bắt đầu năm tài chính. | ● | ● | LGL thực hiện tốt tiêu chí này. | |
| E.3.2 | Thành viên HĐQT có họp tối thiểu sáu lần trong năm. | ● | ● | LGL thực hiện 18 cuộc họp trong năm 2023. | |
| E.3.3 | Mỗi thành viên HĐQT có tham dự tối thiểu 75% số cuộc họp HĐQT trong năm. | ● | ● | Tham dự 100% | |
| 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. | ● | ● | Theo quy định pháp luật | |
| 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. | ● | ● | | |
| <i>Tiếp cận thông tin</i> | | | | | |
| 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. | ● | ● | | |
| E.3.7 | Thư ký công ty có đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ HĐQT thực hiện trách nhiệm của mình. | ● | ● | | |

| Mã | Tiêu chí | Tình hình tuân thủ tại LGL | | Cơ sở đánh giá | Ghi chú/ Đề xuất |
|--|--|----------------------------|------|---|------------------|
| | | 2022 | 2023 | | |
| 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. | |
| <i>Bổ nhiệm và tái cử thành viên HĐQT:</i> | | | | | |
| 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. | |
| <i>Các vấn đề thù lao:</i> | | | | | |
| 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 ĐHĐCĐ. | |
| 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 khoán thưởng hoãn lại. | ● | ● | Long Giang Land đáp ứng tốt chuẩn mực này. | |
| <i>Kiểm toán nội bộ:</i> | | | | | |
| 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 | |
| E.3.18 | Việc bổ nhiệm và miễn nhiệm kiểm toán nội bộ có phải được Tiểu ban Kiểm toán thông qua. | ● | ● | | |
| <i>Giám sát rủi ro:</i> | | | | | |
| 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 | |

| Mã | Tiêu chí | Tình hình tuân thủ tại LGL | | Cơ sở đánh giá | Ghi chú/ Đề xuất |
|--|--|----------------------------|------|--|------------------|
| | | 2022 | 2023 | | |
| E.4 | Nhân sự trong HĐQT | | | | |
| <i>Chủ tịch HĐQT:</i> | | | | | |
| 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.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.4.4 | Vai trò và trách nhiệm của Chủ tịch có được công bố công khai. | ● | ● | Điều lệ, Quy chế của công ty. | |
| <i>Trưởng thành viên HĐQT độc lập:</i> | | | | | |
| E.4.5 | Nếu Chủ tịch không phải là thành viên HĐQT độc lập, HĐQT có bầu chọn Trưởng thành viên độc lập và vai trò của vị trí này có được xác định rõ ràng. | ● | ● | Nếu thành viên độc lập có đủ kinh nghiệm sẽ được bổ nhiệm. | |
| E.4.6 | Công ty có tối thiểu 1 thành viên HĐQT không điều hành có kinh nghiệm làm việc trước đó trong lĩnh vực chính mà công ty đang hoạt động. | ● | ● | Đáp ứng chuẩn mực. | |
| E.5 | Hiệu quả HĐQT | | | | |
| <i>Phát triển thành viên HĐQT:</i> | | | | | |
| E.5.1 | Công ty có chương trình định hướng cho thành viên HĐQT mới. | ● | ● | | |
| E.5.2 | Công ty có chính sách khuyến khích thành viên HĐQT tham gia các chương trình đào tạo liên tục hay đào tạo chuyên môn. | ● | ● | | |
| <i>Bổ nhiệm và hiệu quả của TGD/Ban Điều hành:</i> | | | | | |
| E.5.3 | Công ty có công bố cách thức thành viên HĐQT xây dựng quy hoạch kế nhiệm cho vị trí TGD/Giám đốc điều hành/Quản lý chủ chốt? | ● | ● | Long Giang Land đáp ứng chuẩn mực này. | |
| E.5.4 | Thành viên HĐQT có thực hiện đánh giá hiệu quả hàng năm đối với TGD/Giám đốc điều hành/Quản lý chủ chốt. | ● | ● | Thực hiện đánh giá thông qua báo cáo năm của HĐQT. | |
| <i>Đánh giá HĐQT:</i> | | | | | |
| E.5.5 | Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hàng năm đối với HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như tiêu chí dùng trong đánh giá. | ● | ● | Long Giang Land đã thực hiện đánh giá trong năm. | |
| <i>Đánh giá thành viên HĐQT:</i> | | | | | |
| E.5.6 | Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hàng năm đối với từng thành viên HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá. | ● | ● | Long Giang Land thực hiện tại BCTN. | |
| <i>Đánh giá tiểu ban:</i> | | | | | |
| E.5.7 | Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hàng năm đối với các tiểu ban của HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá. | ● | ● | Long Giang Land thực hiện tại BCTN. | |

THẺ ĐIỂM THƯỜNG

| Mã | Tiêu chí | Tình hình tuân thủ tại LGL | | Cơ sở đánh giá | Ghi chú/ Đề xuất |
|--|---|----------------------------|------|--|------------------|
| | | 2020 | 2021 | | |
| A. QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG | | | | | |
| A1 | Quyền cơ bản của cổ đông | | | | |
| A1.1 | Công ty có cho phép sử dụng biểu quyết vắng mặt bằng phương thức điện tử có đảm bảo tại Đại hội cổ đông? | ● | ● | Điều lệ và quy chế nội bộ về quản trị công ty có hình thức biểu quyết từ xa nhưng LGL chưa thực hiện tại các kỳ đại hội. | |
| B. ĐỐI XỬ CÔNG BẰNG VỚI CỔ ĐÔNG | | | | | |
| B1 | Thông báo ĐHĐCĐ | | | | |
| B.1.1 | Công ty có ra thông báo về ĐHĐCĐ (có chương trình chi tiết và thông báo giải thích) như thông báo cho Sở Giao dịch, tối thiểu 28 ngày trước ngày họp? | ● | ● | Công ty thực hiện thông báo trước 21 ngày theo quy định tại Điều 143 Luật Doanh nghiệp. | |
| C. VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN | | | | | |
| C1 | Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng | | | | |
| C.1.1 | Công ty có thực hiện khuôn khổ báo cáo được quốc tế công nhận về phát triển bền vững (nghĩa là GRI, Báo cáo tích hợp, SASB) không? | ● | ● | LGL đã lập dựa trên chuẩn GRI nhưng chưa thực hiện tốt. Công ty sẽ cải thiện trong Báo cáo năm sau. | |
| D. CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH | | | | | |
| D.1 | Chất lượng báo cáo thường niên | | | | |
| D.1.1 | Báo cáo tài chính hàng năm được kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 60 ngày kể từ khi kết thúc năm tài chính? | ● | ● | | |
| D.1.2 | Công ty có công bố chi tiết về thù lao của Tổng Giám đốc | ● | ● | | |
| E. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT | | | | | |
| E.1 | Năng lực và sự đa dạng của HĐQT | | | | |
| E.1.1 | Công ty có tối thiểu 01 thành viên Hội đồng quản trị là nữ. | ● | ● | | |
| E.1.2 | Công ty có công bố chính sách, công bố những yêu cầu đo lường về đa dạng thành viên HĐQT và theo dõi tiến độ triển khai cũng như thành quả thực hiện? | ● | ● | Thể hiện tại BCTN. | |
| E.2 | Cấu trúc HĐQT | | | | |
| E.2.1 | Tiểu ban Nhân sự có hoàn toàn là thành viên HĐQT. | ● | ● | Tại thời điểm thành lập tiểu ban đều bao gồm các thành viên HĐQT độc lập. | |
| E.2.2 | Tiểu ban Nhân sự có thực hiện quy trình xác định chất lượng của thành viên HĐQT phù hợp với định hướng chiến lược của công ty. | ● | ● | | |
| E.3 | Bổ nhiệm và tái cử HĐQT | | | | |
| E.3.1 | Công ty có sử dụng các công ty tìm kiếm hay nguồn ứng viên độc lập khác khi tìm ứng viên cho thành viên HĐQT? | ● | ● | | |
| E.4 | Cơ cấu và thành phần của HĐQT | | | | |
| E.4.1 | Thành viên HĐQT độc lập không điều hành chiếm trên 50% số thành viên HĐQT với Chủ tịch là thành viên HĐQT độc lập. | ● | ● | Trên 50% thành viên HĐQT là thành viên độc lập, tuy nhiên Chủ tịch HĐQT của LGL chưa phải là thành viên độc lập, LGL sẽ cân nhắc trong nhiệm kỳ tới. | |
| E.5 | Quản lý rủi ro | | | | |
| E.5.1 | HĐQT có mô tả việc quản trị liên quan đến các vấn đề CNTT đảm bảo tất cả các rủi ro chính được xác định, quản lý và Báo cáo đến HĐQT. | ● | ● | BCTN 2022, Báo cáo HĐQT đã thể hiện. Tiểu ban Kiểm toán định kỳ báo cáo HĐQT về các rủi ro được xác định. | |

THẺ ĐIỂM PHÁT

| Mã | Tiêu chí | Tình hình tuân thủ tại LGL | | Cơ sở đánh giá | Ghi chú/ Đề xuất |
|--|--|----------------------------|------|---|------------------|
| | | 2020 | 2021 | | |
| A. QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG | | | | | |
| A1 | Quyền cơ bản của cổ đông | | | | |
| A1.1 | Công ty không hoặc sơ suất không đối xử công bằng với việc mua lại cổ phần đối với tất cả cổ đông. | ● | ● | Tại Điều lệ, Quy chế của LGL quy định phải tuân thủ việc thực hiện mua lại cổ phần theo yêu cầu của cổ đông. Hiện công ty đang áp dụng rất tốt các quy định này.. | |
| A.2 | Quyền tham gia vào các quyết định liên quan đến nhưng thay đổi cơ bản của công ty | | | | |
| A.2.1 | Có bằng chứng gì về rào cản đối với việc cổ đông không được trao đổi thông tin hoặc tham khảo ý kiến của các cổ đông khác? | ● | ● | LGL chưa nhận được bất kỳ kiến nghị nào của cổ đông. Tại Điều lệ, Quy chế quyền lợi của cổ đông được quy định rất rõ ràng, cụ thể. | |
| A.3 | Quyền tham gia và biểu quyết tại ĐHĐCĐ, được thông tin về quy định họp ĐHĐCĐ, bao gồm thủ tục biểu quyết | | | | |
| A.3.1 | Công ty có đưa nội dung bổ sung và không được thông báo trước trong chương trình nghị sự vào thông báo ĐHĐCĐ/ĐHĐCĐ bất thường. | ● | ● | Các nội dung bổ sung, điều chỉnh công ty luôn công bố bổ sung đầy đủ trong chương trình ĐHĐCĐ/ĐHĐCĐ bất thường. | |
| A.3.2 | Chủ tịch HĐQT, Trưởng ban Tiểu ban Kiểm toán nội bộ và TGD có tham dự ĐHĐCĐ gần nhất. | ● | ● | Tham dự đầy đủ. | |
| A.4 | Cơ cấu vốn và các thỏa ước cho phép một số cổ đông nắm giữ quyền kiểm soát không tương ứng với tỷ lệ cổ phần mà họ sở hữu phải được công bố công khai | | | | |
| A.4.1 | Công ty có không công bố sự tồn tại của thỏa thuận cổ đông? | ● | ● | Không tồn tại thỏa thuận này tại LGL. | |
| A.4.2 | Công ty có không công bố sự tồn tại của giới hạn biểu quyết. | ● | ● | Công ty quy định cụ thể tại Điều lệ, chương trình và quy chế biểu quyết tại ĐHĐCĐ. | |
| A.4.3 | Công ty có không công bố sự tồn tại của cổ phiếu có nhiều quyền biểu quyết. | ● | ● | LGL không có cổ phiếu có nhiều quyền biểu quyết. | |
| A.5 | Cơ cấu vốn và các thỏa ước cho phép một số cổ đông nắm giữ quyền kiểm soát không tương ứng với tỷ lệ cổ phần mà họ sở hữu phải được công bố công khai | | | | |
| A.5.1 | Cấu trúc sở hữu kim tự tháp hoặc cấu trúc sở hữu chéo có tồn tại không. | ● | ● | LGL không ghi nhận cấu trúc sở hữu kim tự tháp hay cấu trúc sở hữu chéo. | |
| B. ĐỐI XỬ CÔNG BẰNG VỚI CỔ ĐÔNG | | | | | |
| B1 | Cần ngăn cấm giao dịch nội gián và lạm dụng mua bán tư lợi cá nhân | | | | |
| B.1.1 | Công ty có bị kết luận vi phạm về giao dịch nội gián của HĐQT, Ban TGD và nhân viên trong 3 năm qua? | ● | ● | Không xảy ra. | |
| B.2 | Bảo vệ cổ đông nhỏ lẻ từ các hành vi tư lợi cá nhân | | | | |
| B.2.1 | Có trường hợp nào không tuân thủ luật pháp, quy tắc và quy định liên quan đến giao dịch bên liên quan đáng kể hoặc trọng yếu 3 năm qua? | ● | ● | Không xảy ra. | |
| B.2.2 | Có giao dịch bên liên quan nào có tính chất hỗ trợ tài chính cho các đơn vị không phải là công ty con trực thuộc không? | ● | ● | Điều lệ, Quy chế quy định: Hành vi lạm dụng kinh doanh để tư lợi hoàn toàn bị cấm. | |
| C. VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN | | | | | |
| C1 | Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng | | | | |
| C.1.1 | Có vi phạm luật pháp nào về các vấn đề lao động/việc làm/người tiêu dùng/phản/sản/thương mại/cạnh tranh hay các vấn đề môi trường không? | ● | ● | Không xảy ra. | |
| C.2 | Quyền lợi các bên liên quan được bảo vệ bởi luật pháp, các bên liên quan có cơ hội để thể hiện ý kiến nếu quyền lợi bị xâm phạm | | | | |
| C.2.1 | Công ty có phải chịu bất kỳ hình phạt nào của cơ quan quản lý liên quan đến việc CBTT không đúng hạn cho những yêu cầu thiết yếu? | ● | ● | LGL không vi phạm và không bị cơ quan quản lý nhắc nhở. | |

| Mã | Tiêu chí | Tình hình tuân thủ tại LGL | | Cơ sở đánh giá | Ghi chú/ Đề xuất |
|--|--|----------------------------|------|--|------------------|
| | | 2020 | 2021 | | |
| D. CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH | | | | | |
| D.1 | Hình phạt của cơ quan quản lý liên quan BCTC | | | | |
| D.1.1 | Công ty có nhận được “ý kiến ngoại trừ” trong Báo cáo kiểm toán độc lập? | ● | ● | Ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần. | |
| D.1.2 | Công ty có nhận được “ý kiến bất lợi” trong Báo cáo kiểm toán độc lập? | ● | ● | | |
| D.1.3 | Công ty có nhận được “ý kiến ngoại trừ” trong Báo cáo kiểm toán độc lập? | ● | ● | | |
| E. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT | | | | | |
| E.1 | Tuân thủ quy tắc và quy định hiện hành về niêm yết | | | | |
| E.1.1 | Có bằng chứng gì là công ty đã không tuân thủ quy tắc và quy định nào về niêm yết trong năm qua ngoài các quy định về CBTT. | ● | ● | LGL luôn tuân thủ quy tắc. | |
| E.1.2 | Có trường hợp nào mà thành viên HĐQT không điều hành đã từ nhiệm và nêu ra bất kỳ lo ngại nào liên quan đến quản trị. | ● | ● | LGL không ghi nhận thấy bất kỳ trường hợp nào. | |
| E.2 | Cấu trúc HĐQT | | | | |
| E.2.1 | Công ty có thành viên HĐQT độc lập nào đã phục vụ trong hơn 9 năm hay 2 nhiệm kỳ 5 năm cùng chức trách? | ● | ● | Không có, LGL thực hiện tốt chỉ tiêu này. | |
| E.2.2 | Công ty đã không xác định rõ ai là thành viên HĐQT. | ● | ● | LGL xác định rõ và được trình bày trong các văn bản của LGL. | |
| E.2.3 | Công ty có thành viên HĐQT không điều hành/độc lập nào phục vụ tại hơn 5 HĐQT của các công ty niêm yết? | ● | ● | Không có. | |
| E.3 | Kiểm toán độc lập | | | | |
| E.3.1 | Trong 2 năm qua có thành viên HĐQT hay lãnh đạo điều hành cấp cao nào từng là nhân viên hoặc thành viên hợp danh của công ty kiểm toán độc lập hiện tại? | ● | ● | Không có. | |
| E.4 | Thành phần và cơ cấu của HĐQT | | | | |
| E.4.1 | Chủ tịch có phải là TGD công ty trong 3 năm qua? | ● | ● | Không phải, LGL thực hiện tốt quy định này. | |
| E.4.2 | Thành viên HĐQT độc lập không điều hành có được nhận quyền mua cổ phiếu, cổ phiếu thưởng. | ● | ● | Không phát sinh trường hợp nào trong năm 2023. | |





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



Bên cạnh việc tuân thủ chặt chẽ các quy định, yêu cầu và tiêu chuẩn về phát triển bền vững hiện hành được giám sát bởi các cơ quan có liên quan trong mọi hoạt động kinh doanh và phát triển dự án, Long Giang Land đang mở rộng nỗ lực để nghiên cứu và thực thi phát triển bền vững ở mức độ cao hơn với tâm thế chủ động hơn.

Trong triết lý phát triển của Long Giang Land cơ sở cho sự sinh tồn của một doanh nghiệp là giá trị mà doanh nghiệp ấy mang lại cho người lao động, cho xã hội. Do đó, hành trình phát triển của Long Giang Land cũng chính là hành trình không ngừng tạo ra và nâng cao giá trị đóng góp cho sự phát triển của con người. Trong đó, có nhân viên, khách hàng, đối tác và cộng đồng. Một doanh nghiệp chỉ có cơ hội bền vững khi phát triển trong một xã hội hướng tới sự bền vững. Ngược lại, sự bền vững của cộng đồng và xã hội cũng đến từ lựa chọn hành xử của doanh nghiệp trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh. Trên tinh thần ấy, Long Giang Land luôn tự đặt nhiệm vụ nâng cao tinh thần tuân thủ các quy định về PTBV và cố vũ cho nội bộ, khách hàng, đối tác, các bên có liên quan... cùng hướng đến điều này.



TỔNG QUAN VỀ BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Trong bức tranh trầm lắng của bất động sản 2023, sự lao đao của doanh nghiệp địa ốc là điểm nhấn đầy chú ý. Chỉ trong một năm, thị trường bất động sản đã chứng kiến sự ra đi của nhiều doanh nghiệp bất động sản. Thậm chí có doanh nghiệp phải tạm đóng cửa vì hết tiền. Theo số liệu từ Tổng Cục thống kê (Bộ Kế hoạch Đầu tư), trong 11 tháng năm 2023, có 1.160 doanh nghiệp bất động sản rời khỏi thị trường.

Chưa có khi nào 2 gam màu sáng - tối trong bức tranh kinh tế lại được tô đậm một cách rõ nét như năm qua. 2023 từng được kỳ vọng là năm kết thúc khó khăn của giai đoạn 2019 - 2023 để bước vào giai đoạn phục hồi, nhưng thực tế sự suy thoái của nền kinh tế thế giới, chiến tranh và lạm phát... đã giáng liên tiếp những cú sốc khiến Long Giang Land và các doanh nghiệp Việt Nam trong năm qua oằn mình chống đỡ.

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.

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 2023, 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

- Xây dựng chiến lược phát triển bền vững tương ứng với chiến lược kinh doanh trên cơ sở xác định các lĩnh vực và vấn đề trọng yếu liên quan đến Công ty.
- Chỉ đạo phương pháp và công cụ, ban hành các chính sách phù hợp để việc thực thi chiến lược phát triển bền vững không bị cản trở bởi hoạt động kinh doanh hoặc các quy trình quản lý của Công ty.
- Phê duyệt các mục tiêu và kế hoạch hành động để việc thực thi chiến lược phát triển bền vững hiệu quả.

▶ 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

- Xây dựng kế hoạch riêng tương ứng với phạm vi và chức năng, nhiệm vụ của phòng/ban/đơn vị mình, đồng thời nhất quán với định hướng của Công ty và triển khai bằng năng lực cao nhất.
- Triển khai đến từng thành viên, bộ phận trực thuộc để hành động.
- Báo cáo kịp thời và có đề xuất nâng cao hiệu quả thường xuyên.

▶ 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.

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.

2023 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 2023 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 sau thuế lần lượt đạt 91 và 16,6 tỷ đồng.

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



PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Quản trị nguồn nhân lực

Chỉ số đo lường

GRI 102-8: Thông tin về nhân viên và người lao động

GRI 401-1: Số lượng nhân viên thuê mới và tỷ lệ thôi việc

GRI 401-2: Phúc lợi cung cấp cho nhân viên toàn thời gian không dành cho nhân viên tạm thời hoặc bán thời gian

GRI 401-3: Nghỉ thai sản



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.

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.

PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

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.

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; 15 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 2023, 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



Ảnh 1



Ảnh 2



Ảnh 3

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 2023, 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.

Trao 30 triệu đồng học bổng cho 60 em học sinh xuất sắc, khó khăn của trường mầm non, tiểu học và THCS trên địa bàn phường Hòa Hương, thành phố Tam Kỳ tỉnh Quảng Nam. Long Giang Land luôn chú trọng công tác xã hội, tham gia các hoạt động thiện nguyện, xem đó là trách nhiệm của mình với cộng đồng nhằm góp phần vào sự phát triển lâu dài, bền vững của xã hội.

Tháng 6, 2023, Long Giang Land đã có chuyến thăm cơ sở nuôi dưỡng trẻ khuyết tật “MÁI ẤM THIÊN PHƯỚC NHÂN ÁI” tại huyện Củ Chi để trao tặng những phần quà nhỏ nhưng đong đầy yêu thương và sẻ chia đối với các em. Với tinh thần “Sống là cho đâu chỉ nhận riêng mình” Long Giang Land không ngừng lan tỏa yêu thương bằng những hoạt động cộng đồng thiết thực. thấu hiểu được cuộc sống khó khăn của các cô chăm sóc và các em nhỏ khuyết tật tại mái ấm Thiên Phước Nhân Ái, Long Giang Group đã đến thăm và trao tặng những món quà ý nghĩa đến mái ấm tình thương với mong muốn cùng đóng góp xây dựng một mái nhà ấm áp, no đủ và tràn đầy yêu thương cho các em nhỏ.

Cũng trong năm 2023, hưởng ứng phong trào “Giọt máu cứu người”, các CBNV của Long Giang Land và các thành viên trong nhóm công ty Long Giang đã nhiệt tình hưởng ứng với 2.5 đơn vị máu được cho đi.

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...

Ảnh 1: Trao tặng học bổng cho các em học sinh phường Hòa Hương (24/5/2023)

Ảnh 2: Chia sẻ yêu thương với mái ấm Thiên Phước Nhân Ái (9/6/2023)

Ảnh 3: Các thành viên Long Giang Land hào hứng tham gia hiến máu (tháng 11/2023)



CHƯƠNG

07

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT

| | |
|---|-----|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 178 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 182 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 184 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 188 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 189 |
| Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất | 191 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 2023 bao gồm Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và 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 15 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 15 ngày 19 tháng 5 năm 2023 về việc thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật.

• Trụ sở chính

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

Điện thoại: 024 3795 0595

Fax: 024 3795 0099

• Công ty có các đơn vị trực thuộc sau

| Tên đơn vị | Địa chỉ |
|---|---|
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang | Số nhà 35/11, đường Trần Đình Xu, phường Cầu Kho, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh |
| Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại Thành phố Cần Thơ | Lô C, Trần Quang Khải, Khu dân cư phường Cái Khế, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ |

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

• Hội đồng quản trị

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày tái bổ nhiệm |
|--------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Ông Lê Hà Giang | Chủ tịch | Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021 |
| Bà Phùng Thị Thanh Giang | Phó Chủ tịch | Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2023 |
| Ông Nguyễn Toàn Thắng | Thành viên | Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021 |
| Ông Nguyễn Đình Thanh | Thành viên độc lập | Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021 |
| Ông Đặng Anh Tâm | Thành viên độc lập | Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021 |

• Ban Kiểm soát

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm |
|-------------------------|------------|---------------------------------------|
| Bà Lưu Thị Thanh Nga | Trưởng ban | Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021 |
| Bà Nguyễn Thị Mai Hương | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021 |
| Bà Nguyễn Thị Cẩm Tú | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021 |

• 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 |
| Ông Nguyễn Trọng Khoa | Phó Tổng Giám đốc | Ngày 12 tháng 09 năm 2023 |
| 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 Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc.

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 2023 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 số 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 số 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

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 2023, 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 12 tháng 4 năm 2024



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”) và các Công ty con (gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 12 tháng 4 năm 2024, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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

Tại ngày 31/12/2023, Công ty đang theo dõi khoản đặt cọc đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc (“HĐNT”) với Công ty Cổ phần Minh Phát, số tiền 366.400.000.000 VND (Thuyết minh Báo cáo tài chính số V.6a). Đây là số đặt cọc đã chuyển cho Công ty Cổ phần Minh Phát từ năm 2022 để đảm bảo cho việc 02 bên 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”). Khi Công ty Cổ phần 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 chưa hoàn thành các thủ tục pháp lý, do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính trung thực, hợp lý của số dư đảm bảo thực hiện HĐNT nêu trên và không thể đánh giá liệu số tiền đã chuyển cho Công ty Cổ phần Minh Phát có được sử dụng phục vụ mục đích của Dự án hay không.

Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đưa ra ý kiến về chi phí thi công hoàn thiện hạ tầng, các hạng mục phát sinh, sửa chữa, bảo hành dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, Công ty đang trích trước vào “Chi phí phải trả”, ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh năm nay, số tiền 15.582.894.018 VND nhưng chưa có đủ hồ sơ, căn cứ thích hợp (Thuyết minh Báo cáo tài chính số V.18).

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 2023, 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



Trần Kim Anh - Thành viên Ban Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 1907-2023-008-1
Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 12 tháng 4 năm 2024

Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 4028-2022-008-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Đơn vị tính: VND)

| TÀI SẢN | | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|----------|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A | TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 1,113,307,093,545 | 1,152,700,178,390 |
| I. | Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 9,839,468,213 | 21,497,759,344 |
| 1. | Tiền | 111 | | 9,839,468,213 | 21,497,759,344 |
| 2. | Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | - |
| II. | Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 1,229,800 | 5,320,670,000 |
| 1. | Chứng khoán kinh doanh | 121 | V.2a | 1,425,325 | 5,321,105,325 |
| 2. | Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | V.2a | (195,525) | (435,325) |
| 3. | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | - | - |
| III. | Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 744,495,719,443 | 767,213,465,749 |
| 1. | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 323,054,655,738 | 331,361,293,443 |
| 2. | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4 | 11,273,137,027 | 7,577,681,241 |
| 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 | 32,519,261,337 | 25,499,586,852 |
| 6. | Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.6a | 454,390,627,999 | 459,698,001,159 |
| 7. | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | V.7 | (76,843,474,841) | (57,024,609,129) |
| 8. | Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | 101,512,183 | 101,512,183 |
| IV. | Hàng tồn kho | 140 | V.8 | 353,259,470,566 | 351,579,898,893 |
| 1. | Hàng tồn kho | 141 | | 354,550,181,007 | 352,870,609,334 |
| 2. | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | (1,290,710,441) | (1,290,710,441) |
| V. | Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 5,711,205,523 | 7,088,384,404 |
| 1. | Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.9a | 33,274,999 | - |
| 2. | Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 5,450,887,086 | 7,088,384,404 |
| 3. | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.17 | 227,043,438 | - |
| 4. | Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5. | Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |
| B | TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 233,689,826,300 | 481,831,174,059 |
| I. | Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 22,060,590,250 | 22,165,590,250 |
| 1. | Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 2. | Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| 3. | Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4. | Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5. | Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | - | - |
| 6. | Phải thu dài hạn khác | 216 | V.6b | 22,060,590,250 | 22,165,590,250 |
| 7. | Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |

(Đơn vị tính: VND)

| | | | | | |
|--------------------------|--|-----|------|------------------|--------------------------|
| II. | Tài sản cố định | 220 | | 2,061,857,003 | 4,253,886,442 |
| 1. | Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.10 | 1,129,102,449 | 1,102,082,242 |
| | Nguyên giá | 222 | | 17,528,259,796 | 15,143,252,524 |
| | Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (16,399,157,347) | (14,041,170,282) |
| 2. | Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | V.11 | 932,754,554 | 3,151,804,200 |
| | Nguyên giá | 225 | | 8,295,428,957 | 11,945,636,229 |
| | Giá trị hao mòn lũy kế | 226 | | (7,362,674,403) | (8,793,832,029) |
| 3. | Tài sản cố định vô hình | 227 | | - | 7,687,500,000 |
| | Nguyên giá | 228 | | 160,000,000 | 160,000,000 |
| | Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (160,000,000) | (160,000,000) |
| III. | Bất động sản đầu tư | 230 | V.12 | - | - |
| | Nguyên giá | 231 | | 2,577,018,894 | 2,577,018,894 |
| | Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (2,577,018,894) | (2,577,018,894) |
| IV. | Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | - | - |
| 1. | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | - | - |
| V. | Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 167,827,315,760 | 405,285,637,079 |
| 1. | Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| 2. | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | V.2c | 166,827,315,760 | 404,285,637,079 |
| 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) | (26,846,596,000) |
| 5. | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | V.2b | 1,000,000,000 | 1,000,000,000 |
| VI. | Tài sản dài hạn khác | 260 | | 41,740,063,287 | 50,126,060,288 |
| 1. | Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.9b | 1,079,190,321 | 1,292,040,898 |
| 2. | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | V.13 | 4,291,158,337 | 4,382,145,954 |
| 3. | Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| 4. | Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| 5. | Lợi thế thương mại | 269 | V.14 | 36,369,714,629 | 44,451,873,436 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | | | 270 | 1,346,996,919,845 |
| | | | | | 1,634,531,352,449 |

(Đơn vị tính: VND)

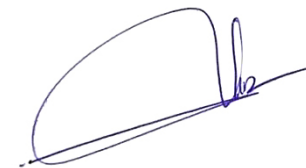
| NGUỒN VỐN | | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-----------|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| C | NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 673,065,408,511 | 976,355,868,376 |
| I. | Nợ ngắn hạn | 310 | | 672,733,919,356 | 973,400,115,093 |
| 1. | Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.15 | 96,658,633,985 | 104,723,053,337 |
| 2. | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.16 | 13,369,183,104 | 363,700,279,176 |
| 3. | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.17 | 67,585,627,334 | 68,944,515,730 |
| 4. | Phải trả người lao động | 314 | | 1,201,996,164 | 1,380,188,703 |
| 5. | Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.18 | 16,298,891,461 | 584,714,827 |
| 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.19 | 21,656,259,867 | 22,325,725,228 |
| 9. | Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.20a | 197,653,476,911 | 216,892,971,321 |
| 10. | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.21a | 239,674,060,524 | 176,017,672,565 |
| 11. | Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| 12. | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | V.22 | 18,635,790,006 | 18,830,994,206 |
| 13. | Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| 14. | Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| II. | Nợ dài hạn | 330 | | 331,489,155 | 2,955,753,283 |
| 1. | Phải trả người bán dài hạn | 331 | | - | - |
| 2. | Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | - |
| 3. | Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | - | - |
| 4. | Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | - | - |
| 5. | Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | - | - |
| 6. | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | - | - |
| 7. | Phải trả dài hạn khác | 337 | V.20b | - | 1,728,410,632 |
| 8. | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.21b | 331,489,155 | 758,071,659 |
| 9. | Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| 10. | Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| 11. | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | - | 469,270,992 |
| 12. | Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |
| 13. | Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | - | - |
| D | NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 673,931,511,334 | 658,175,484,073 |
| I. | Vốn chủ sở hữu | 410 | V.23 | 673,931,511,334 | 658,175,484,073 |
| 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 | | 82,176,521,198 | 66,916,401,876 |
| - | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 66,863,942,704 | 66,916,401,876 |
| - | LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 15,312,578,494 | - |
| 12. | Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 422 | | - | - |
| 13. | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 11,721,457,056 | 11,225,549,117 |
| II. | Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| 1. | Nguồn kinh phí | 431 | | - | - |
| 2. | Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 440 | | 1,346,996,919,845 | 1,634,531,352,449 |

Lập, ngày 12 tháng 4 năm 2024

Người lập biểu



Đỗ Thị Quỳnh Thơ

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 2023

(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 | 91,321,602,864 | 207,614,278,633 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 91,321,602,864 | 207,614,278,633 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 86,402,351,003 | 196,404,720,041 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 4,919,251,861 | 11,209,558,592 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 116,683,786,810 | 103,682,833,232 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 26,935,444,532 | 52,185,447,175 |
| <i>Trong đó: chi phí lãi vay</i> | 23 | | <i>20,656,365,376</i> | <i>40,352,905,685</i> |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24 | | 3,449,875,711 | 1,163,508,818 |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | VI.5 | 15,774,296,048 | 1,573,232,793 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.6 | 46,926,051,920 | 30,470,037,598 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 35,417,121,882 | 31,827,183,076 |
| 12. Thu nhập khác | 31 | VI.7 | 87,866,328 | 5,665,081,747 |
| 13. Chi phí khác | 32 | VI.8 | 8,272,399,277 | 18,350,825,812 |
| 14. Lợi nhuận khác | 40 | | (8,184,532,949) | (12,685,744,065) |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 27,232,588,933 | 19,141,439,011 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | V.19 | 10,983,542,647 | 10,310,566,438 |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | (378,283,375) | 1,801,540,390 |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 16,627,329,661 | 7,029,332,183 |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | 61 | | 15,312,578,494 | 5,431,827,061 |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | 1,314,751,167 | 1,597,505,122 |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VI.9 | 297 | 105 |
| 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | VI.9 | 297 | 105 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Đơn vị tính: VND)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-------|-------------|-------------------------|--------------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i> | 01 | | 27,232,588,933 | 19,141,439,011 |
| 2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | V.10-14 | 9,378,896,556 | 12,969,330,358 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | V.2;7 | 19,864,725,912 | 15,437,254,486 |
| - 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 | (112,251,262,853) | (100,587,264,452) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | VI.4 | 20,656,365,376 | 40,352,905,685 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | - | - |
| 3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i> | 08 | | <i>(35,118,686,076)</i> | <i>(12,686,334,912)</i> |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 7,388,108,223 | (173,387,924,164) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (1,679,571,673) | 4,535,610,621 |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | | (1,252,264,145) | (7,096,472,140) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | 179,575,578 | 1,804,907,916 |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | 5,319,680,000 | - |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (29,220,875,020) | (31,674,835,713) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | V.17 | (14,550,701,262) | (11,647,034,853) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | 30,831,185 |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | V.22 | (295,204,200) | (474,063,520) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (69,229,938,575) | (230,595,315,580) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (5,000,000) | (1,115,439,221) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 22 | | 905,000,000 | - |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (20,120,000,000) | (53,510,600,000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 13,100,325,515 | 63,962,143,947 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | - |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 800,000,000 | 290,539,382,000 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 2,341,311,308 | 12,165,629,878 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (2,978,363,177) | 312,041,116,604 |

(Đơn vị tính: VND)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | - | - |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | - | - |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | V.21a | 187,777,698,370 | 152,445,050,042 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | V.21a | (126,424,401,568) | (230,519,010,456) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | V.21a | (803,286,181) | (1,055,003,393) |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | - | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 60,550,010,621 | (79,128,963,807) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | | (11,658,291,131) | 2,316,837,217 |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | V.1 | 21,497,759,344 | 19,180,922,127 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | V.1 | 9,839,468,213 | 21,497,759,344 |

Lập, ngày 12 tháng 4 năm 2024

Người lập biểu

Đỗ Thị Quỳnh Thơ

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 2023

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 Nhóm công ty 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 Nhóm công ty thường trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác của Nhóm công ty không quá 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của Nhóm công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm, doanh thu bán bất động sản tiếp tục giảm so với kỳ trước, do Nhóm công ty 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 Nhóm công ty 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 liên kết (Xem thuyết minh V.2 và VI.3).

Cấu trúc Nhóm công ty

Nhóm công ty 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.

Danh sách Công ty con được hợp nhất

Công ty chỉ đầu tư vào 01 công ty con là Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô có trụ sở chính tại Số 1 phố Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là Kinh doanh bất động sản. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại công ty con này là 52,46% (số đầu năm là 52,46%)

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 liên kết không 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 Xây dựng Hạ Long | Chung cư và dịch vụ sau đường bao biển Lán bè - Cột 8 - đường Điện Biên Phủ, phường Hồng Hải, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh | Kinh doanh bất động sản | - | - | 40% | 40% |

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long đã được chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Hải Duy vào ngày 03/01/2023, do đó Công ty không hợp nhất kết quả kinh doanh của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long 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 năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, có 40 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Công ty mẹ và công ty con (số đầu năm là 42 nhân viên).

NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính

Năm tài chính của Nhóm công ty 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

Nhóm công ty 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 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 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 công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong công ty mẹ và công ty 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 Nhóm công ty, 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 Nhóm công ty và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Nhóm công ty 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 Nhóm công ty 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 Nhóm công ty 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 Nhóm công ty 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 Nhóm công ty có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm công ty. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Nhóm công ty 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 Nhóm công ty 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 Nhóm công ty 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 Nhóm công ty 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 Nhóm công ty và người mua là đơn vị độc lập với Nhóm công ty.
- 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 năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Nhóm công ty 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 Nhóm công ty 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 Nhóm công ty 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 |

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Nhóm công ty 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 Nhóm công ty 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 Nhóm công ty) 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 Nhóm công ty 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 Nhóm công ty 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, Nhóm công ty 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 Nhóm công ty 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 Nhóm công ty 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 Nhóm công ty với các đối tác, trong đó: Nhóm công ty 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. Nhóm công ty 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 Nhóm công ty.
- 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:

- Nhóm công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Nhóm công ty 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).
- Nhóm công ty 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.
- Nhóm công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Nhóm công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Nhóm công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Nhóm công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Nhóm công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Nhóm công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Nhóm công ty 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:

- Nhóm công ty 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
 - Nhóm công ty 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.

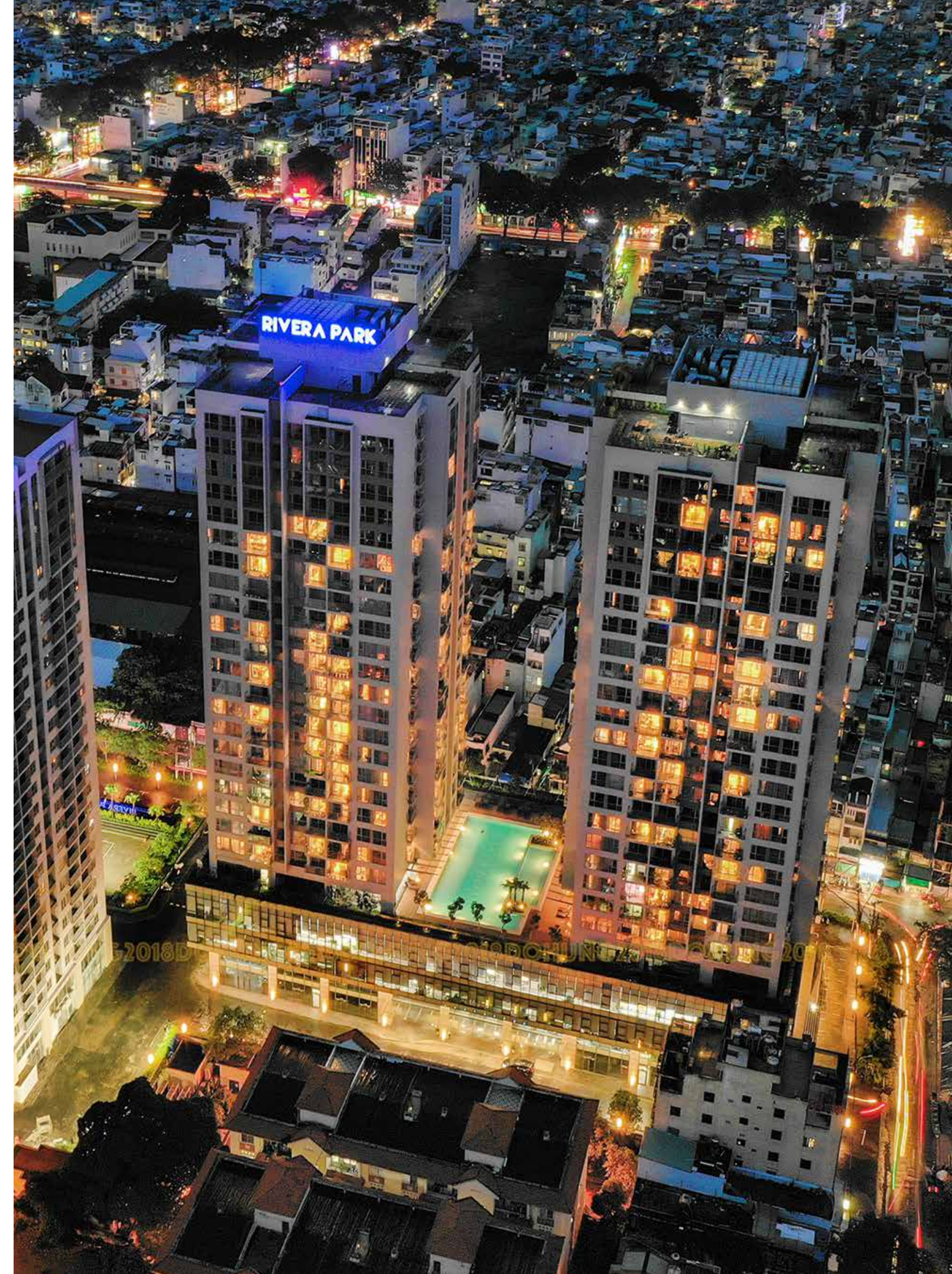
Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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 Nhóm công ty.



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 | 1.666.529.948 | 832.875.866 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 8.172.938.265 | 20.664.883.478 |
| Cộng | 9.839.468.213 | 21.497.759.344 |

Các khoản đầu tư tài chính

• 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 | 1.311.200 | (195.525) | 1.425.325 | 990.000 | (435.325) |
| CTCP Thương mại và Vận tải Petrolimex Hà Nội (339.843 cổ phần) | - | - | - | 5.319.680.000 | 8.598.027.900 | - |
| Cộng | 1.425.325 | 1.229.800 | (195.525) | 5.321.105.325 | 8.599.017.900 | (435.325) |

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

| | Năm nay | Năm trước |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Số đầu năm | 435.325 | 39.325 |
| Trích lập dự phòng bổ sung | - | 396.000 |
| Hoàn nhập dự phòng | (239.800) | - |
| Số cuối năm | 195.525 | 435.325 |

Ngày 21/11/2023, Công ty đã giải tỏa 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). Ngày 22/11/2023, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ và ghi nhận lãi chuyển nhượng 1.749.054.400 VND (xem thuyết minh VI.3).

• Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (dài hạn)

Là 1.000 trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, 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. Toàn bộ trái phiếu được sử dụng để thế chấp cho khoản vay của Công ty tại cùng Ngân hàng (Xem thuyết minh V.21a).

• 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 | 9.543.104.652 | 153.543.104.652 | 144.000.000.000 | 7.100.909.817 | 151.100.909.817 |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes | 9.800.000.000 | 3.484.211.108 | 13.284.211.108 | 9.800.000.000 | 2.476.530.232 | 12.276.530.232 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long | - | - | - | 243.200.001.000 | (2.291.803.970) | 240.908.197.030 |
| Cộng | 153.800.000.000 | 13.027.315.760 | 166.827.315.760 | 397.000.001.000 | 7.285.636.079 | 404.285.637.079 |

Số lượng cổ phần và tỷ lệ sở hữu của Nhóm công ty 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 | 14.400.000 | 48,00% | 14.400.000 | 48,00% |
| CTCP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes | 980.000 | 49,00% | 980.000 | 49,00% |
| CTCP Xây dựng Hạ Long | - | - | 20.800.000 | 40,00% |

Giá trị phần sở hữu của Nhóm công ty 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 giảm trong năm | Giá trị phần sở hữu cuối năm |
|--|-----------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| CTCP Đầu tư Rivera | 151.100.909.817 | 2.442.194.835 | - | 153.543.104.652 |
| CTCP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes | 12.276.530.232 | 1.007.680.876 | - | 13.284.211.108 |
| CTCP Xây dựng Hạ Long (*) | 240.908.197.030 | - | (240.908.197.030) | - |
| Cộng | 404.285.637.079 | 3.449.875.711 | (240.908.197.030) | 166.827.315.760 |

(*) Ngày 3/1/2023, Công ty đã giải chấp toàn bộ 20.800.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long 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 và hoàn thành chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hải Duy, ghi nhận lãi chuyển nhượng 110.082.213.929 VND (Xem thuyết minh VI.3).

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

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

Giao dịch với các công ty liên kết

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

| | Năm nay | Năm trước |
|--|----------------|-----------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera | | |
| Thu hồi cổ tức năm 2020 đã chia | - | 2.160.000.000 |
| Doanh thu bán điện | 128.188.772 | 40.283.953 |
| Phải trả lãi ứng trước đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc | - | 6.235.824.657 |
| Hoàn trả tiền hợp tác đầu tư cho Công ty liên kết | - | 149.000.000.000 |
| Tiền phạt hợp đồng hợp tác đầu tư | - | 1.491.000.000 |
| Bù trừ tiền chuyển nhượng cổ phần Hạ Long với tiền ứng đảm bảo thực hiện HD nguyên tắc | 9.990.410.959 | - |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes | | |
| Doanh thu bán điện, nước | 10.690.681.893 | 9.889.647.261 |
| Phí dịch vụ quản lý tòa nhà | 38.875.721 | 593.118.845 |
| Mua hàng hóa của Công ty liên kết | - | 19.897.432.040 |
| Lãi vay phải trả Công ty liên kết | - | 143.432.877 |

• 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 | (10.000.000.000) |
| Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật | 3.000.000.000 | (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) |
| Cộng | 26.846.596.000 | (26.846.596.000) | 26.846.596.000 | (26.846.596.000) |

Số lượng cổ phần và tỷ lệ sở hữu của Nhóm công ty 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

Nhóm công ty 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

Nhóm Công ty 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.

Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| Phải thu các bên liên quan | 5.089.059.753 | 4.214.162.186 |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang | 449.214.651 | 449.214.651 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera | 51.184.422 | 51.259.221 |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes | 3.878.469.283 | 3.003.496.917 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy | 447.753.648 | 447.753.648 |
| Cá nhân là bên liên quan - Phải thu tiền mua căn hộ Rivera Park Sài Gòn | 262.437.749 | 262.437.749 |
| Phải thu các khách hàng khác | 317.965.595.985 | 327.147.131.257 |
| Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái | 61.892.402.595 | 61.898.070.759 |
| Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng | 5.701.610.261 | 7.237.015.646 |
| Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội | 18.094.502.440 | 23.901.394.032 |
| Phải thu tiền chuyển nhượng sản thương mại (i) | 9.469.253.393 | 16.069.253.393 |
| Phải thu tiền bán vật tư | 8.058.466.772 | 7.590.968.457 |
| Phải thu tiền điện, nước | 566.782.275 | 241.172.182 |
| 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 Phát triển Thương mại Việt Nam | 6.807.724.175 | 6.807.724.175 |
| 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 Minh Phát (iii) | 154.322.618.000 | 155.122.618.000 |
| Phải thu Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc về chuyển nhượng cổ phần/quyền mua cổ phần CTCP Đầu tư BĐS may thuê Việt Hưng | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 |
| Các khách hàng khác | 18.361.418.457 | 19.394.988.588 |
| Cộng | 323.054.655.738 | 331.361.293.443 |
| (*) Trong đó: Các khoản nợ quá hạn chưa được gia hạn | 64.419.475.813 | 44.581.817.621 |
| Các khoản nợ quá hạn đã được gia hạn | 154.322.618.000 | 155.122.618.000 |

(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. Công ty không phát sinh lãi phạt chậm thanh toán phải thu của năm 2023, cùng kỳ năm trước 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 100% trong năm 2022 (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 115.120.000.000 VND. Các khoản nợ này đã quá hạn thanh toán từ ngày 31/12/2023 và các bên đã ký phụ lục gia hạn, thanh toán chậm nhất đến 31/08/2024.

Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-----------------------|----------------------|
| Trả trước cho các bên liên quan | 2.949.393.198 | 2.954.265.566 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang | 2.749.393.198 | 2.749.393.198 |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes | | 4.872.368 |
| Ông Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT | 200.000.000 | 200.000.000 |
| Trả trước cho các người bán khác | 8.323.743.829 | 4.623.415.675 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Vật liệu xây dựng An Bình | 4.045.381.857 | - |
| Các nhà cung cấp khác | 4.278.361.972 | 4.623.415.675 |
| Cộng | 11.273.137.027 | 7.577.681.241 |

Phải thu về cho vay ngắn hạn

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|-----------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Cho các bên liên quan vay | 4.702.091.814 | (4.702.091.814) | 7.360.565.424 | (4.702.091.814) |
| 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 - Thành viên HĐQT | - | - | 2.658.473.610 | - |
| Cho tổ chức và cá nhân khác vay | 27.817.169.523 | (5.734.324.815) | 18.139.021.428 | (2.029.051.205) |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang | 1.416.186.629 | (1.416.186.629) | 1.416.186.629 | (1.416.186.629) |
| Ông Mai Thanh Phương | 2.658.473.610 | (2.658.473.610) | - | - |
| Ông Trần Văn Khanh | - | - | 2.000.000.000 | - |
| Bà Nguyễn Thị Huế (i) | 8.920.000.000 | - | - | - |
| Bà Nguyễn Thị Thu Hương (ii) | 6.000.000.000 | - | 6.000.000.000 | - |
| Bà Mai Hoàng Anh (ii) | 4.500.000.000 | - | 4.500.000.000 | - |
| Các tổ chức, cá nhân khác | 4.322.509.284 | (1.659.664.576) | 4.222.834.799 | (612.864.576) |
| Cộng | 32.519.261.337 | (10.436.416.629) | 25.499.586.852 | (6.731.143.019) |

(i) Khoản cho vay thời hạn 03 tháng, lãi suất 3%/năm, không có tài sản đảm bảo.

(ii) 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 525.000 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.

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

Phải thu khác

• Phải thu ngắn hạn khác

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Phải thu các bên liên quan | 3.685.639.093 | - | 3.665.142.000 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Phải thu khác | 35.636.000 | - | 35.636.000 | - |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang - Phải thu cổ tức | 3.168.000.000 | - | 3.168.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera | 262.841.093 | - | 168.000.000 | - |
| <i>Phải thu cổ tức</i> | <i>168.000.000</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| <i>Chi hộ</i> | <i>94.841.093</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tạm ứng | 219.162.000 | - | 293.506.000 | - |
| Phải thu tổ chức, cá nhân khác | 450.704.988.906 | - | 456.032.859.159 | - |
| Thuế GTGT TSCĐ thuế tài chính | - | - | 17.786.225 | - |
| Công ty Cổ phần Minh Phát - | 366.400.000.000 | - | 365.000.000.000 | - |
| Đặt cọc đảm bảo HĐNT (*) | 81.508.228 | - | 1.081.508.228 | - |
| Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội - Phải thu lãi phạt chậm thanh toán | 75.308.073.816 | - | 3.141.305.703 | - |
| Phải thu về lãi cho vay | 29.649.784.062 | - | 749.897.485 | - |
| Bà Nguyễn Thị Huế - Tạm ứng | 24.342.357.090 | - | 36.569.535.020 | - |
| Ông Phạm Văn Trường - Tạm ứng | 21.315.932.664 | - | 48.201.401.846 | - |
| Tạm ứng cho các cá nhân khác | 1.116.309.503 | - | 1.271.424.652 | - |
| Cộng | 454.390.627.999 | - | 459.698.001.159 | - |

(*) 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, Phụ lục số 02 ngày 28/12/2022 và Phụ lục số 03 ngày 02/10/2023, 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 và đợt 3 là 5.000.000.000 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 đảm bảo thực hiện HĐNT thành vốn góp của Công ty tại Hợp đồng hợp tác thực hiện Dự án. Đến thời điểm lập BCTC này, Dự án đã được Chủ tịch UBND tỉnh Phan Thiết phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Trong năm 2024, CTCP Minh Phát sẽ tiếp tục làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thành các thủ tục về điều chỉnh GCN đầu tư, cấp phép xây dựng.

• Phải thu dài hạn khác

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Phải thu bên liên quan | 13.731.380.250 | - | 13.731.380.250 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Góp vốn HTKD (*) | 13.731.380.250 | - | 13.731.380.250 | - |
| Phải thu các tổ chức, cá nhân khác | 8.329.210.000 | - | 8.434.210.000 | - |
| Các khoản ký cược, ký quỹ | 8.329.210.000 | - | 8.434.210.000 | - |
| <i>Dự án Rivera Park Cầm Thơ</i> | <i>8.279.210.000</i> | <i>-</i> | <i>8.279.210.000</i> | <i>-</i> |
| <i>Ký quỹ thuê tài chính</i> | <i>50.000.000</i> | <i>-</i> | <i>155.000.000</i> | <i>-</i> |
| Cộng | 22.060.590.250 | - | 22.165.590.250 | - |

(*) 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

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Các bên liên quan | 4.902.091.814 | (4.902.091.814) | 4.902.091.814 | (4.902.091.814) |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang | 4.702.091.814 | (4.702.091.814) | 4.702.091.814 | (4.702.091.814) |
| Ông Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT | 200.000.000 | (200.000.000) | 200.000.000 | (200.000.000) |
| Các tổ chức và cá nhân khác | 72.197.393.027 | (71.941.383.027) | 52.128.527.315 | (52.122.517.315) |
| Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam | 21.700.610.682 | (21.700.610.682) | 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) | 5.586.161.832 | (5.586.161.832) |
| Công ty Cổ phần Địa ốc COMA | 956.866.074 | (956.866.074) | 956.866.074 | (956.866.074) |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đông Dương | 235.628.628 | (235.628.628) | 235.628.628 | (235.628.628) |
| Công ty Cổ phần Long Việt | 1.704.662.296 | (1.704.662.296) | 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) | 2.700.617.731 | (2.700.617.731) |
| Công ty Xây dựng số 1 | 725.814.494 | (725.814.494) | 725.814.494 | (725.814.494) |
| Công ty Delta | 681.210.289 | (681.210.289) | 681.210.289 | (681.210.289) |
| Công ty Cổ phần Lilama Hà Nội | 828.693.477 | (828.693.477) | 828.693.477 | (828.693.477) |
| Công ty Cầu 12 | 644.405.913 | (644.405.913) | 644.405.913 | (644.405.913) |
| Tổng Công ty Vinaconex | 288.390.391 | (288.390.391) | 288.390.391 | (288.390.391) |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang | 8.258.536.004 | (8.258.536.004) | 8.258.536.004 | (8.258.536.004) |
| Phải thu tiền bán hàng | 6.842.349.375 | (6.842.349.375) | 6.842.349.375 | (6.842.349.375) |
| Phải thu tiền cho vay | 1.416.186.629 | (1.416.186.629) | 1.416.186.629 | (1.416.186.629) |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt | 3.851.621.039 | (3.851.621.039) | 3.851.621.039 | (3.851.621.039) |
| Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội - Tiền chuyển nhượng sản thương mại | 9.469.253.393 | (9.469.253.393) | - | - |
| Ông Nguyễn Tín - khách hàng mua căn hộ Rivera Park Hà Nội | 3.937.872.450 | (3.937.872.450) | - | - |
| Bà Đặng Thị Thùy Trang - khách hàng mua căn hộ Rivera Park Sài Gòn | 2.578.911.310 | (2.578.911.310) | - | - |
| Phải thu các tổ chức và cá nhân khác | 8.048.137.024 | (7.792.127.024) | 3.965.308.465 | (3.959.298.465) |
| Cộng | 77.099.484.841 | (76.843.474.841) | 57.030.619.129 | (57.024.609.129) |

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

| | Năm nay | Năm trước |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số đầu năm | 57.024.609.129 | 52.868.096.263 |
| Trích lập dự phòng bổ sung | 19.864.965.712 | 4.156.512.866 |
| Sử dụng dự phòng | (46.100.000) | - |
| Số cuối năm | 76.843.474.841 | 57.024.609.129 |

Hàng tồn kho

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 60.511.837.337 | - | 56.871.190.165 | - |
| Dự án Rivera Park Cần Thơ (i) | 55.271.719.856 | - | 53.193.359.776 | - |
| Các dự án khác | 5.240.117.481 | - | 3.677.830.389 | - |
| Hàng hóa | 1.290.710.441 | (1.290.710.441) | 1.403.370.771 | (1.290.710.441) |
| Hàng hóa bất động sản | 292.747.633.229 | - | 294.596.048.398 | - |
| Dự án Thành Thái (ii) | 279.053.516.504 | - | 278.936.069.370 | - |
| + Lô A | 2.044.268.386 | - | 2.044.268.386 | - |
| + Lô C | 277.009.248.118 | - | 276.891.800.984 | - |
| Dự án Vũ Trọng Phụng (iii) | 13.694.116.725 | - | 15.659.979.028 | - |
| Cộng | 354.550.181.007 | (1.290.710.441) | 352.870.609.334 | (1.290.710.441) |

(i) Dự án "Tổ hợp Trung tâm Thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ" có quy mô 6.228m² để xây nhà ở cao tầng, thương mại dịch vụ, văn phòng, nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề và các công trình kỹ thuật. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến 27 tháng từ tháng 01/2019 đến hết tháng 03/2021 (bao gồm thực hiện các thủ tục đầu tư, thời gian xây dựng và hoàn thành công trình), tổng vốn đầu tư 561.650.294.000 VND. Dự án được gia hạn thêm thời gian thực hiện 36 tháng kể từ ngày 01/4/2021 đến hết tháng 3/2024. Dự án được UBND quận Ninh Kiều phê duyệt Đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và UBND thành phố Cần Thơ phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với Dự án, Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư dự án và yêu cầu chủ đầu tư làm việc để được chấp thuận chủ trương của UBND thành phố Cần Thơ về ranh giới tầng hầm. Các chi phí đã phát sinh là chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí thi công cọc thí nghiệm, nhà mẫu, chi phí tư vấn thiết kế...

(ii) 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 lập 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.

(iii) 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

• Chi phí trả trước ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--------------------------|-------------------|------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ | 21.274.999 | - |
| Các chi phí khác | 12.000.000 | - |
| Cộng | 33.274.999 | - |

• Chi phí trả trước dài hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ | 8.111.032 | 29.559.579 |
| Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng | 1.071.079.289 | 1.262.481.319 |
| Cộng | 1.079.190.321 | 1.292.040.898 |

Tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc và thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cộng |
|---------------------------------------|------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá | | | | | |
| Số đầu năm | 64.324.201 | 476.190.476 | 14.137.655.637 | 465.082.210 | 15.143.252.524 |
| Mua lại TSCĐ thuê tài chính | - | - | 3.655.207.272 | - | 3.655.207.272 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | (1.270.200.000) | - | (1.270.200.000) |
| Số cuối năm | 64.324.201 | 476.190.476 | 16.522.662.909 | 465.082.210 | 17.528.259.796 |
| <i>Trong đó:</i> | | | | | |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 64.324.201 | 476.190.476 | 11.412.555.637 | 465.082.840 | 12.418.153.154 |
| Chờ thanh lý | - | - | - | - | - |
| Giá trị hao mòn | | | | | |
| Số đầu năm | 64.324.201 | 476.190.476 | 13.035.573.395 | 465.082.210 | 14.041.170.282 |
| Khấu hao trong năm | - | - | 834.840.665 | - | 834.840.665 |
| Mua lại TSCĐ thuê tài chính | - | - | 1.893.054.710 | - | 1.893.054.710 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | (369.908.310) | - | (369.908.310) |
| Số cuối năm | 64.324.201 | 476.190.476 | 15.393.560.460 | 465.082.210 | 16.399.157.347 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Số đầu năm | - | - | 1.102.082.242 | - | 1.102.082.242 |
| Số cuối năm | - | - | 1.129.102.449 | - | 1.129.102.449 |
| <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 1.350.527.451 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng.

Tài sản cố định thuê tài chính

| | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cộng |
|--|---------------------------------|---------------------------|----------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số đầu năm | 5.049.339.088 | 6.896.297.141 | 11.945.636.229 |
| Thuê tài chính trong năm | (3.650.207.272) | - | (3.650.207.272) |
| Số cuối năm | 1.399.131.816 | 6.896.297.141 | 8.295.428.957 |
| Giá trị hao mòn | | | |
| Số đầu năm | 2.007.370.440 | 6.786.461.589 | 8.793.832.029 |
| Khấu hao trong năm | 352.061.532 | 109.835.552 | 461.897.084 |
| Mua lại tài sản cố định thuê tài chính | (1.893.054.710) | - | (1.893.054.710) |
| Số cuối năm | 466.377.262 | 6.896.297.141 | 7.362.674.403 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Số đầu năm | 3.041.968.648 | 109.835.552 | 3.151.804.200 |
| Số cuối năm | 932.754.554 | - | 932.754.554 |

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, Nhóm công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

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 Nhóm công ty (Nhóm công ty 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 | 1.910.739.954 | (90.987.617) | 1.819.752.337 |
| 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 |
| Cộng | 4.382.145.954 | (45.493.808) | 4.291.158.337 |

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 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 811.158.269 VND (năm trước: 16.513.551.190 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

Là lợi thế thương mại tại CTCP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô

| | Nguyên giá | Số đã phân bổ | Giá trị còn lại |
|-------------------|----------------|------------------|-----------------|
| Số đầu năm | 80.821.588.067 | (36.369.714.631) | 44.451.873.436 |
| Phân bổ trong năm | - | (8.082.158.807) | (8.082.158.807) |
| Số cuối năm | 80.821.588.067 | (44.451.873.438) | 36.369.714.629 |

Phải trả người bán ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|-----------------------|------------------------|
| Phải trả các bên liên quan | 28.866.951.109 | 35.133.908.264 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang | 1.849.406.608 | 809.524.982 |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang | 5.027.895.482 | 11.864.496.389 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera | 3.881.259.189 | 3.903.939.189 |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes | 102.499.310 | 114.608.385 |
| Công ty Cổ phần TMDV Xuân Thủy | 3.282.628.281 | 3.019.524.681 |
| Công ty Cổ phần Công Nghiệp Lạnh Hưng Trí | 14.723.262.239 | 15.421.814.638 |
| Phải trả các nhà cung cấp khác | 67.791.682.876 | 69.589.145.073 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản MECO | 14.906.802.770 | 14.906.802.770 |
| Công ty TNHH Bình Yên | 9.218.905.012 | 9.100.056.386 |
| Các nhà cung cấp khác | 43.665.975.094 | 45.582.285.917 |
| Cộng | 96.658.633.985 | 104.723.053.337 |

Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-----------------------|------------------------|
| Trả trước của các bên liên quan | 289.880.032 | 289.880.032 |
| Trả trước của các bên liên quan | 283.428.364 | 283.428.364 |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang | 6.451.668 | 6.451.668 |
| Trả trước của các khách hàng khác | 13.079.303.072 | 363.410.399.144 |
| Người mua trả trước Dự án Thành Thái | 2.701.342.291 | 2.701.342.291 |
| Người mua trả trước Dự án Vũ Trọng Phụng | 9.721.824.170 | 18.772.451.821 |
| Ông Nguyễn Hải Duy – Tiền mua cổ phần CTCP Xây dựng Hạ Long (Xem thuyết minh V.2c) | - | 341.000.000.000 |
| Các khách hàng khác | 656.136.611 | 936.605.032 |
| Cộng | 13.369.183.104 | 363.700.279.176 |

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | Số đầu năm | | Số phát sinh trong năm | | Số cuối năm | |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| | Phải nộp | Số phải nộp | Số đã thực nộp | Giảm khác | Phải nộp | Phải thu |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 159.826.850 | 637.364.262 | (614.889.133) | (227.043.438) | 182.301.979 | 227.043.438 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (*) | 51.450.915.262 | 11.189.350.866 | (14.550.701.262) | - | 48.089.564.866 | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.874.081.797 | 981.713.381 | (72.297.711) | (1.465.139.723) | 1.318.357.744 | - |
| Thuế nhà đất | - | 32.271.724 | (32.271.724) | - | - | - |
| Tiền thuê đất | - | 2.440.095.087 | (2.440.095.087) | - | - | - |
| Thuế bảo vệ môi trường | 45.339.657 | - | - | - | 45.339.657 | - |
| Thuế môn bài | - | 6.000.000 | (6.000.000) | - | - | - |
| Các loại thuế khác | - | 13.042.778 | (13.042.778) | - | - | - |
| Phạt chậm nộp thuế | 15.414.352.164 | 2.535.710.924 | - | - | 17.950.063.088 | - |
| Cộng | 68.944.515.730 | 17.835.549.022 | (17.729.297.695) | (1.692.183.161) | 67.585.627.334 | 227.043.438 |

(*) Trong đó:

| | |
|---|-----------------------|
| Thuế TNDN Nhóm công ty phải nộp cho hoạt động sản xuất kinh doanh | 10.983.542.647 |
| Thuế TNDN nộp hộ các bên hợp tác kinh doanh | 205.808.219 |
| Cộng | 11.189.350.866 |

- **Thuế giá trị gia tăng** Nhóm công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

- **Thuế thu nhập doanh nghiệp** Các công ty trong Nhóm công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

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

| | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện tại | 10.970.510.447 | 10.310.566.438 |
| Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ trước | 13.032.200 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp | 10.983.542.647 | 10.310.566.438 |

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Nhóm công ty 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 31/12/2023, 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 Lô C dự án Thành Thái, do đó, Công ty chưa được Bên Mua thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng (*xem thêm Thuyết minh V.8*).

Chi phí phải trả ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-----------------------|--------------------|
| Phải trả các bên liên quan | 15.582.894.018 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Trích trước chi phí thi công hoàn thiện hạ tầng, các hạng mục phát sinh, sửa chữa (*) | 6.066.003.970 | - |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang- Trích trước chi phí thi công sửa chữa và bảo hành dự án Rivera Hà Nội (*) | 9.516.890.048 | - |
| Phải trả các tổ chức và cá nhân khác | 715.997.443 | 584.714.827 |
| Chi phí lãi vay phải trả | 502.442.627 | 502.442.627 |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác | 213.554.816 | 82.272.200 |
| Cộng | 16.298.891.461 | 584.714.827 |

(*) Đến thời điểm lập BCTC này, nhà thầu vẫn chưa xuất hóa đơn cho Công ty và Công ty chưa thanh toán cho nhà thầu.

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan | 21.455.791.686 | 21.910.729.771 |
| 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) | 9.098.761.686 | 9.553.699.771 |
| Lãi nội bộ chưa thực hiện từ giao dịch bán các khoản đầu tư vào Xuân Thủy (*) | 12.357.030.000 | 12.357.030.000 |
| Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác | 200.468.181 | 414.995.457 |
| Tiền trả trước về cho thuê bất động sản đầu tư | 200.468.181 | 414.995.457 |
| Cộng | 21.656.259.867 | 22.325.725.228 |

(*) Tại ngày 31/12/2023, các khoản đầu tư này thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Công ty liên kết của Nhóm công ty).

Phải trả khác

• Phải trả ngắn hạn khác

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| Phải trả các bên liên quan | 23.405.858.158 | 32.305.906.317 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang | 168.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang | 21.429.166 | 21.429.166 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera | 591.000.000 | 10.486.569.864 |
| <i>Phải trả tiền lãi đặt cọc đảm bảo HDNT</i> | - | 9.895.569.864 |
| <i>Tiền phạt chậm tiến độ HDNT</i> | <i>591.000.000</i> | <i>591.000.000</i> |
| CTCP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes | 15.770.039 | 15.770.039 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy | 21.213.370.123 | 20.390.137.248 |
| <i>Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng</i> | <i>10.226.301.368</i> | <i>9.403.068.493</i> |
| <i>Phải trả lãi vay</i> | <i>10.987.068.755</i> | <i>10.987.068.755</i> |
| Thủ lao HĐQT, BKS | 1.280.888.889 | 1.392.000.000 |
| Ông Nguyễn Mạnh Hà - Phí mượn tài sản thế chấp | 115.399.941 | - |
| Phải trả các tổ chức và cá nhân khác | 174.247.618.753 | 184.587.065.004 |
| Tài sản thừa chờ giải quyết | 52.279.599 | 52.279.599 |
| Kinh phí công đoàn | 1.185.395.207 | 1.117.749.742 |
| Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp | 333.397.877 | 134.739.786 |
| Kinh phí bảo trì dự án | 21.274.801.941 | 20.968.110.564 |
| Phí quản lý căn hộ dự án | 336.214.195 | 314.164.632 |
| Cổ tức phải trả | 884.660.710 | 813.822.310 |
| CTCP Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương | 52.097.596.461 | 49.055.013.675 |
| <i>- Tạm tính kết quả HTKD DA Vũ Trọng Phụng</i> | <i>39.476.200.000</i> | <i>39.476.200.000</i> |
| <i>- Lãi chậm trả</i> | <i>12.621.396.461</i> | <i>9.578.813.675</i> |
| Tạm tính kết quả HTKD DA Vũ Trọng Phụng | 10.642.071.846 | 11.716.071.846 |
| <i>- CTCP Địa ốc Bách Việt</i> | <i>10.611.518.428</i> | <i>10.611.518.428</i> |
| <i>- CTCP Minh Phát</i> | <i>30.553.418</i> | <i>1.104.553.418</i> |
| CTCP Đầu tư Phát triển Thương mại Việt Nam – Tạm tính kết quả HTKD DA Thành Thái | 53.666.574.364 | 54.166.574.364 |
| Nhận ký quỹ, ký cược các dự án Bất động sản | 4.484.822.919 | 4.448.951.919 |
| Phải trả khách hàng thanh lý hợp đồng mua căn hộ | 13.582.280.809 | 27.687.743.674 |
| <i>Dự án Vũ Trọng Phụng</i> | <i>10.693.547.409</i> | <i>14.624.028.339</i> |
| <i>Dự án Thành Thái</i> | <i>2.888.733.400</i> | <i>13.063.715.335</i> |
| Lãi vay phải trả các tổ chức, cá nhân khác | 12.509.036.860 | 10.427.209.515 |
| Phí mượn tài sản của cá nhân để thế chấp | 1.984.933.639 | 1.639.514.273 |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 1.213.552.326 | 2.045.119.105 |
| Cộng | 197.653.476.911 | 216.892.971.321 |

• 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 |
| Các cá nhân khác - Góp vốn dự án 69 Vũ Trọng Phụng | - | 1.269.811.000 |
| Cộng | - | 1.728.410.632 |

Vay và nợ thuê tài chính

• Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| Vay ngắn hạn các bên liên quan | 19.000.000.000 | 19.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy (i) | 16.000.000.000 | 16.000.000.000 |
| Ông Lê Thế Vinh - Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT (iii) | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 |
| Vay ngắn hạn ngân hàng | 81.130.717.582 | 63.717.516.601 |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội (iv) | 63.758.717.582 | 63.717.516.601 |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội (v) | 17.372.000.000 | - |
| Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác | 139.237.352.938 | 92.575.236.960 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân (ii) | 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 |
| Các cá nhân (iii) | 130.119.142.405 | 83.457.026.427 |
| Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.21b) | 305.990.004 | 724.919.004 |
| Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 305.990.004 | 547.175.004 |
| Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam | - | 177.744.000 |
| Cộng | 239.674.060.524 | 176.017.672.565 |

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

(iii) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay có thời gian vay từ 03 đến 12 tháng, lãi suất từ 4,7% đến 13,5%/năm, không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh.

(iv) 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-202300288 ngày 30/6/2023, hạn mức cấp tín dụng 40.000.000.000 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 Mạnh Hà và bà Lương Hoàng Yến, 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 trái phiếu do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam thuộc sở hữu của Công ty làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.

(v) Vay ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 0050/2023/HĐTD-OCB-SME ngày 24/8/2023, hạn mức cấp tín dụng 35.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng thiết bị vệ sinh, thanh toán lương và chi phí BHXH cho cán bộ nhân viên, 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 bà Nguyễn Thị Minh Ngọc, bà Trần Thị Thảo – ông Nguyễn Tiến Thắng, ông Trần Huy Khương – bà Nguyễn Thị Thu Thủy, bà Nguyễn Thúy Hằng. Ngoài ra, còn có 02 xe ô tô Hyundai Santafe thuộc sở hữu của Công ty làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.

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 | Nợ thuê tài chính đến hạn trả | Cộng |
|---------------------------------|-------------------|------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Số đầu năm | 19.000.000.000 | 63.717.516.601 | 92.575.236.960 | 724.919.004 | 176.017.672.565 |
| Số tiền vay phát sinh trong năm | - | 64.611.252.484 | 123.166.445.886 | - | 187.777.698.370 |
| Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn | - | - | - | 426.582.504 | 426.582.504 |
| Lãi vay nhập gốc | - | - | 2.722.020.157 | - | 2.722.020.157 |
| Trả nợ trong năm | - | (47.198.051.503) | (79.226.350.065) | (803.286.181) | (127.227.687.749) |
| Bù trừ ký quỹ | - | - | - | (42.225.323) | (42.225.323) |
| Số cuối năm | 19.000.000.000 | 81.130.717.582 | 139.237.352.938 | 305.990.004 | 239.674.060.524 |

• Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

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, 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 nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|----------------------|--------------------|----------------------|
| Từ 1 năm trở xuống | 305.990.004 | 724.919.004 |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 331.489.155 | 758.071.659 |
| Trên 5 năm | - | - |
| Tổng nợ | 637.479.159 | 1.482.990.663 |

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

| | Số cuối năm |
|------------------------------------|---------------|
| Số đầu năm | 758.071.659 |
| Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn | (426.582.504) |
| Số cuối năm | 331.489.155 |

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

| | Số đầu năm | Tăng do trích lập từ lợi nhuận | Chi quỹ trong năm | Số cuối năm |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Quỹ khen thưởng | 10.227.095.695 | 100.000.000 | (175.034.200) | 10.152.061.495 |
| Quỹ phúc lợi | 8.010.509.417 | - | (120.170.000) | 7.890.339.417 |
| Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành | 593.389.094 | - | - | 593.389.094 |
| Cộng | 18.830.994.206 | 100.000.000 | (295.204.200) | 18.635.790.006 |

Vốn chủ sở hữu

• Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu ngắn hạn

| | 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) | 42.696.514.304 | 20.954.525.811 | 52.222.324.917 | 112.905.362.650 | 745.161.220.647 |
| Lợi nhuận trong năm trước | - | - | - | - | - | 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 Công ty con | - | - | - | - | - | 9.264.699.741 | (101.636.080.898) | (92.371.381.157) |
| Số cuối năm trước | 515.000.000.000 | 1.425.992.965 | (43.500.000) | 42.696.514 | 20.954.525.811 | 66.916.401.876 | 11.225.549.117 | 658.175.484.073 |
| Số dư đầu năm nay | 515.000.000.000 | 1.425.992.965 | (43.500.000) | 42.696.514.304 | 20.954.525.811 | 66.916.401.876 | 11.225.549.117 | 658.175.484.073 |
| Lợi nhuận trong năm nay | 515.000.000.000 | - | - | - | - | 15.312.578.494 | 1.314.751.167 | 16.627.329.661 |
| Trích lập các quỹ | - | - | - | - | - | (52.459.172) | (47.540.828) | (100.000.000) |
| Chia cổ tức, lợi nhuận | - | - | - | - | - | - | (771.302.400) | (771.302.400) |
| Số dư cuối năm nay | 515.000.000.000 | 1.425.992.965 | (43.500.000) | 42.696.514.304 | 20.954.525.811 | 82.176.521.198 | 11.721.457.056 | 673.931.511.334 |

• Cổ phiếu

| | Số đầu năm | Số cuối năm |
|---|------------|-------------|
| Số lượng cổ phiếu đang 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.

Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

• Nợ khó đòi đã xử lý

| | Số đầu năm | Số cuối năm | Nguyên nhân xóa số |
|-----------------------|-------------------|-------------|---|
| Bà Cao Thị Nhạn | 20.700.000 | - | Công nợ quá hạn không có khả năng thu hồi |
| Bà Đỗ Thị Thu Hiền | 5.400.000 | - | Công nợ quá hạn không có khả năng thu hồi |
| Bà Trần Thị Thủy Liễu | 20.000.000 | - | Công nợ quá hạn không có khả năng thu hồi |
| Cộng | 46.100.000 | - | |

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

• Tổng doanh thu

| | Năm nay | Năm trước |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Doanh thu bán hàng hóa | 62.435.020.405 | 100.195.570.515 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 26.190.020.141 | 27.428.858.901 |
| Doanh thu bán bất động sản | 2.696.562.318 | 18.373.581.205 |
| Doanh thu bán bất động sản đầu tư | - | 61.616.268.012 |
| Cộng | 91.321.602.864 | 207.614.278.633 |

• 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, Nhóm công ty không phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con, công ty liên kết (năm trước có giao dịch bán hàng hóa cho Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang số tiền 4.655.104.883 VND).

• Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các đối tác lớn

Công ty phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các đối tác lớn như sau:

| | Năm nay | Năm trước |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội | | |
| Doanh thu bán điện, nước | 3.926.983.079 | 3.726.140.912 |
| Doanh thu bán hàng hóa | 30.914.010.502 | 79.355.655.232 |

Giá vốn hàng bán

| | Năm nay | Năm trước |
|---------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Giá vốn của hàng hóa đã bán (*) | 63.069.663.901 | 100.137.332.601 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 21.364.064.799 | 22.818.088.337 |
| Giá vốn của bất động sản đã bán | 1.968.622.303 | 17.067.197.696 |
| Giá vốn BĐS bán trong năm | 1.968.622.303 | 16.319.409.179 |
| Giá vốn tập hợp bổ sung các năm trước | - | 747.788.517 |
| Giá vốn của bất động sản đầu tư | - | 56.382.101.407 |
| Cộng | 86.402.351.003 | 196.404.720.041 |

(*) Trong đó, giá vốn bán hàng hóa cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội là 31.084.778.436 VND, lợi nhuận gộp âm 170.767.934 VND (năm trước giá vốn hàng bán cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội là 79.198.908.657 VND, lợi nhuận gộp 156.746.575 VND).

Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm nay | Năm trước |
|--|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền gửi có kỳ hạn, cho vay | 1.586.576.114 | 5.862.431.400 |
| Lãi đầu tư trái phiếu | 68.000.000 | 67.300.000 |
| Lãi tiền gửi không kỳ hạn | 12.270.541 | 14.888.180 |
| Lãi ký quỹ | 2.675.907.326 | - |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 509.764.500 | 2.669.764.500 |
| Lãi chuyển nhượng công ty con | - | 38.943.289.578 |
| Lãi chuyển nhượng công ty liên kết | 110.082.213.929 | 53.044.478.974 |
| Lãi chuyển nhượng cổ phần tại Công ty liên kết | - | 3.080.680.600 |
| Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh | 1.749.054.400 | - |
| Cộng | 116.683.786.810 | 103.682.833.232 |

Chi phí tài chính

| | Năm nay | Năm trước |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay, lãi đảm bảo thực hiện hợp đồng nguyên tắc | 19.627.324.280 | 39.235.125.067 |
| Chi phí hợp tác kinh doanh (lãi suất cố định) | 1.029.041.096 | 1.117.780.618 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh | - | 651.000 |
| Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | (239.800) | 11.280.741.620 |
| Phí chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh | 13.505.103 | - |
| Phí mượn tài sản thế chấp (*) | 6.263.710.088 | 551.148.870 |
| Chi phí tài chính khác | 2.103.765 | - |
| Cộng | 26.935.444.532 | 52.185.447.175 |

(*) Trong đó:

| | Năm nay | Năm trước |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| CTCP Tập đoàn Đầu tư Long Giang | 2.100.000.000 | - |
| Ông Lê Hà Giang | 2.100.000.000 | - |
| Ông Nguyễn Mạnh Hà | 115.399.941 | 87.781.843 |
| Các cá nhân khác | 1.948.310.147 | 1.173.234.050 |
| Cộng | 6.263.710.088 | 1.261.015.893 |

Chi phí bán hàng

| | Năm nay | Năm trước |
|---|-----------------------|----------------------|
| Phí tư vấn, quản lý, môi giới bán căn hộ | 12.852.342 | 112.126.592 |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất | - | 718.110.159 |
| Chi phí cộng tác viên | 31.632.309 | 222.809.316 |
| Chi phí nhà mẫu | 17.948.307 | 126.422.955 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 128.969.072 | 393.763.771 |
| Chi phí thi công hoàn thiện hạ tầng, các hạng mục phát sinh, sửa chữa | 6.066.003.970 | - |
| Chi phí thi công sửa chữa và bảo hành dự án Rivera Park Hà Nội | 9.516.890.048 | - |
| Cộng | 15.774.296.048 | 1.573.232.793 |

Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm nay | Năm trước |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí cho nhân viên | 9.211.284.502 | 7.992.457.158 |
| Chi phí vật liệu quản lý | 33.259.912 | 9.809.970 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | - | 371.777.404 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.296.737.749 | 2.226.637.102 |
| Thuế, phí và lệ phí | 125.867.954 | 115.784.202 |
| Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi | 19.864.965.712 | 4.156.512.866 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài (*) | 7.399.354.317 | 3.984.963.459 |
| Lợi thế thương mại | 8.082.158.807 | 10.742.693.256 |
| Các chi phí khác | 912.422.967 | 869.402.181 |
| Cộng | 46.926.051.920 | 30.470.037.598 |

(*) Trong đó, các giao dịch với CTCP Tập đoàn Đầu tư Long Giang gồm:

| | Năm nay |
|--|----------------------|
| Chi phí cung cấp dịch vụ tư vấn, phối hợp tổ chức thực hiện các nội dung, công việc liên quan đến công tác pháp chế năm 2023 | 840.000.000 |
| Chi phí cung cấp dịch vụ tư vấn, phối hợp tổ chức thực hiện các nội dung, công việc liên quan đến công tác truyền thông năm 2023 | 780.000.000 |
| Chi phí cung cấp dịch vụ tư vấn, phối hợp tổ chức thực hiện các nội dung, công việc liên quan đến công tác văn phòng năm 2023 | 984.000.000 |
| Chi phí cung cấp dịch vụ tư vấn, phối hợp tổ chức thực hiện các nội dung, công việc liên quan đến công tác nhân sự năm 2023 | 1.080.000.000 |
| Cộng | 3.684.000.000 |

Thu nhập khác

| | Năm nay | Năm trước |
|--|-------------------|----------------------|
| Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | 4.708.310 | - |
| Tiền phí chuyển nhượng căn hộ | 5.000.000 | 10.000.000 |
| Lãi phạt chậm thanh toán | 21.692.651 | 5.039.192.559 |
| Khoản nợ không phải trả | 55.000.000 | - |
| Thu nhập khác | 1.465.367 | 615.889.188 |
| Cộng | 87.866.328 | 5.665.081.747 |

Chi phí khác

| | Năm nay | Năm trước |
|---|----------------------|-----------------------|
| Phạt do vi phạm hợp đồng | 1.597.670.473 | 1.145.249.329 |
| 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 | 3.042.582.786 | 9.578.813.675 |
| Phạt vi phạm hành chính | 1.111.030 | 20.574.507 |
| Lãi chậm nộp thuế | 2.540.649.291 | 3.786.077.668 |
| CTCP Đầu tư Rivera thu hồi cổ tức năm 2020 đã chia | - | 2.160.000.000 |
| Miễn lãi cho vay (*) | 924.269.407 | - |
| Chi phí khác | 166.116.290 | 169.110.633 |
| Cộng | 8.272.399.277 | 18.350.825.812 |

(*) Công ty miễn giảm toàn bộ số tiền lãi của hợp đồng vay tiền số 2801/2021/HĐVT/LGL-LGSG số tiền 922.191.779 VND cho Công ty TNHH Dịch vụ An ninh LG theo Biên bản làm việc số 01/BBLV/HĐHTKD/LGL-BVLGS ngày 30/6/2023.

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 | 30.606.596.587 | 5.431.827.061 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - |
| Thù lao Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát | - | - |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu | 30.606.596.587 | 5.431.827.061 |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm | 51.497.100 | 51.497.100 |
| Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu | 594 | 105 |

• 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 nhân công | 10.512.018.209 | 9.195.592.673 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.296.737.749 | 2.226.637.102 |
| Lợi thế thương mại | 8.082.158.807 | 10.742.693.256 |
| Chi phí dự phòng | 19.864.965.712 | 4.156.512.866 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 39.074.928.224 | 32.263.536.113 |
| Chi phí khác | 4.754.251.013 | 6.643.072.485 |
| Cộng | 83.585.059.714 | 65.228.044.495 |





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 | | 150.000.000.000 |
| Bù trừ phải thu Ông Nguyễn Hải Duy tiền chuyển nhượng CP Hạ Long với phải trả CTCP Đầu tư Rivera tiền lãi đảm bảo thực hiện HĐNT | 9.990.410.959 | - |
| Bù trừ gốc vay phải trả với tiền ký quỹ | 42.225.323 | - |

NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Giao dịch và số dư với các bên liên quan

- 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 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.

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 |
|--|---------------|---------------|
| Ông Lê Hà Giang - Chủ tịch HĐQT | | |
| Phí mượn tài sản thế chấp | 2.100.000.000 | - |
| Ông Lê Thế Vinh - Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT | | |
| Chi phí lãi vay phải trả cá nhân | 359.999.996 | 359.999.996 |
| Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc | | |
| Hoàn ứng | 74.344.000 | 23.190.000 |
| Trả gốc vay cho cá nhân | - | 5.276.060.942 |
| Lãi cho vay phải thu cá nhân | - | 221.609.844 |
| Chi phí lãi vay phải trả cá nhân | - | (15.676.716) |
| Phí mượn tài sản | 115.399.941 | 87.781.843 |

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.21a).

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.6, V.7, V.20a và V.21a.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

| | Chức danh | Tiền lương | Thưởng | Cộng thu nhập |
|--------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Năm nay | | | | |
| Bà Phùng Thị Thanh Giang | Phó Chủ tịch HĐQT | 405.000.000 | 2.000.000 | 407.000.000 |
| Ông Nguyễn Mạnh Hà | Tổng Giám đốc | 537.000.000 | 2.000.000 | 563.000.000 |
| Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh | Phó Tổng Giám đốc | 419.100.000 | 2.000.000 | 421.100.000 |
| Ông Lê Quốc Trung | Phó Tổng Giám đốc | 418.500.000 | 2.000.000 | 420.500.000 |
| Ông Nguyễn Trọng Khoa | Phó Tổng Giám đốc | 103.565.000 | 500.000 | 104.065.000 |
| Bà Đặng Thị Loan | Kế toán trưởng | 310.169.922 | 2.000.000 | 312.169.922 |
| Cộng | 18.830.994.206 | 2.193.334.922 | 8.000.000 | 2.227.834.922 |
| Năm trước | | | | |
| 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 | 36.010.000 | 358.298.727 |
| Cộng | 18.830.994.206 | 1.718.516.852 | 185.035.000 | 1.903.551.852 |

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát không hưởng lương, thù lao tại nhóm Công ty.

- **Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Nhóm công ty 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 (Đến ngày 03/01/2023) |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy | Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT |
| Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng | Bên liên quan của thành viên HĐQT |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội - UAC | Bên liên quan của thành viên HĐQT |
| Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí | Bên liên quan của thành viên HĐQT |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang | Bên liên quan của thành viên BKS |

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, Nhóm công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

| | Năm nay | Năm trước |
|---|----------------|----------------|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang | | |
| Thu hồi tiền góp vốn Dự án Xuân Thủy | - | 10.000.000.000 |
| Chi phí văn phòng phải trả | 1.992.276.940 | 2.018.250.093 |
| Phí mượn tài sản | 2.100.000.000 | - |
| Chi phí cung cấp dịch vụ tư vấn, phối hợp tổ chức thực hiện các nội dung, công việc liên quan đến công tác pháp chế, truyền thông, văn phòng và nhân sự | 3.684.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy | | |
| Chi phí thuê mặt bằng, điện nước | 239.185.091 | 382.696.152 |
| Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng | 823.232.877 | 828.493.149 |
| Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng | | |
| Chi phí lập hồ sơ kiến trúc công trình | - | 341.727.273 |
| Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí | | |
| Chi phí thi công hệ thống điều hòa không khí | - | 544.546.957 |
| Lãi chậm thanh toán tiền thi công | 1.230.057.867 | 733.576.455 |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang | | |
| Doanh thu bán hàng hóa | - | 4.655.104.883 |
| Chi phí thi công công trình | 771.362.637 | 6.999.224.856 |
| Mua hàng hóa | 11.856.477.336 | - |
| Lãi vay phải trả Công ty liên kết | - | 357.134 |

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, 2021 và 2023, 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 Đồng 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 các cá nhân Ông Mai Hoàng Anh, Bà Nguyễn Thị Thu Hương và Bà Đỗ Thị Quỳnh Thơ bằng 580.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô thuộc quyền sở hữu của Công ty cho khoản vay của cá nhân tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô. (Xem thuyết minh V.2c).

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.15, V.16, V.20a và V.21a.

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

Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Nhóm công ty 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

Nhóm công ty 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 Nhóm công ty như sau:

| | Lĩnh vực bán bất động sản | Lĩnh vực thương mại | Lĩnh vực đầu tư tài chính | Các lĩnh vực khác | Cộng |
|--|---------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| Năm nay | | | | | |
| Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV ra ngoài | 2.696.562.318 | 62.435.020.405 | - | 26.190.020.141 | 91.321.602.864 |
| Doanh thu đầu tư tài chính | - | - | 113.995.608.943 | - | 113.995.608.943 |
| Giá vốn | (1.968.622.303) | (63.069.663.901) | - | (21.364.064.799) | (86.402.351.003) |
| Chi phí lãi vay và lãi phân chia HTKD | (20.656.365.376) | - | - | - | (20.656.365.376) |
| Chi phí đầu tư tài chính | - | - | 239.800 | - | 239.800 |
| Chi phí bán hàng | (15.774.296.048) | - | - | - | (15.774.296.048) |
| Thu nhập khác hoạt động bất động sản | 26.692.651 | - | - | - | 26.692.651 |
| KQKD theo bộ phận | (35.676.028.758) | (634.643.496) | 113.995.848.743 | 4.825.955.342 | 82.511.131.831 |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận | | | | | (46.926.051.920) |
| Lãi TGNH không kỳ hạn | | | | | 2.688.177.867 |
| Chi phí tài chính khác | | | | | (6.279.318.956) |
| Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết | - | - | 3.449.875.711 | - | 3.449.875.711 |
| Thu nhập khác | | | | | 61.173.677 |
| Chi phí khác | | | | | (8.272.399.277) |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | | | | | (10.983.542.647) |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | | | | | 378.283.375 |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN | | | | | 16.627.329.661 |
| Tổng chi phí mua TSCĐ/ TS dài hạn khác | | | | | 5.000.000 |
| Tổng chi phí khấu hao và phân bổ CPTT dài hạn | | | | | 1.296.737.749 |



| | Lĩnh vực bán bất động sản | Lĩnh vực thương mại | Lĩnh vực đầu tư tài chính | Các lĩnh vực khác | Cộng |
|--|---------------------------|---------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| Năm trước | | | | | |
| 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) | - | - | (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 |
| KQKD theo bộ phận | (30.336.395.805) | 58.237.914 | 90.227.203.432 | 4.610.770.564 | 64.559.816.105 |
| 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) |
| Phân 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) |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN | | | | | 7.029.332.183 |
| Tổng chi phí mua TSCĐ/ TS dài hạn khác | | | | | 1.399.131.818 |
| Tổng chi phí khấu hao và phân bổ CPTT dài hạn | | | | | 2.424.908.520 |

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm công ty như sau:

| | Lĩnh vực bán bất động sản | Lĩnh vực thương mại | Lĩnh vực đầu tư tài chính | Các lĩnh vực khác | Cộng |
|--|------------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Số cuối năm | | | | | |
| Tài sản trực tiếp bộ phận | 835.973.224.869 | 8.558.865.845 | 378.822.085.134 | 2.905.422.807 | 1.226.259.598.655 |
| Tài sản phân bổ cho bộ phận | - | - | - | - | - |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận | | | | | |
| Tổng tài sản | | | | | 1.346.996.919.845 |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận | 474.445.256.272 | 3.881.259.189 | - | 3.721.341.786 | 482.047.857.247 |
| Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận | - | - | - | - | - |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận | | | | | 191.017.551.264 |
| Tổng nợ phải trả | | | | | 673.065.408.511 |
| Số đầu năm | | | | | |
| 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 |
| Tổng tài sản | | | | | 1.634.531.352.449 |
| 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 |
| Tổng nợ phải trả | | | | | 976.355.868.376 |

• **Thông tin về khu vực địa lý**

Toàn bộ hoạt động của Nhóm công ty 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



Đỗ Thị Quỳnh Thơ

Kế toán trưởng



Đặng Thị Loan

Lập, ngày 12 tháng 4 năm 2024

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: congvanl@longgiangland.com.vn


Điện thoại: (+84-24) 3 7950598 (Số máy lẻ: 114)

Bộ phận Quan hệ cổ đông

Bà Nguyễn Thị Cẩm Tú

Email: IR@longgiangland.com.vn

Điện thoại: (+84-24) 3 7950598 (Số máy lẻ: 114)

 | Tầng 25, tháp A, toà nhà số 173 đường Xuân Thủy,
P. Dịch Vọng Hậu, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

 | (+84-24) 3795 0595/96/97/98/99

 | longgiangland.com.vn