



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

Trụ sở chính: 173 Xuân Thủy - Quận Cầu Giấy - Hà Nội

Điện thoại : 04.3.7950595/96/97/98/99

Fax: 04.3.7950099

Email : lgl-hn@longgiangland.com.vn Website: longgiangland.com.vn

BAN GIÁM ĐỐC

BÁO CÁO KẾT QUẢ SXKD NĂM 2018 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2019

Hà Nội, tháng 04/2019



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

.....

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

... ..

Số: ... /2019/BCBGĐ - LGL

Hà Nội, ngày 01 tháng 4 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2018 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2019

A. TỔNG QUAN CÔNG TY

I. Những thông tin chung về Công ty:

Tên đầy đủ: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Tên viết tắt: LONG GIANG LAND.

Vốn điều lệ: 500.000.000.000 đồng.

Địa chỉ trụ sở chính: 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội.

Điện thoại: 04.37950595 Fax 04.37950099

Website: longgiangland.com.vn Email: lgl-hn@longgiangland.com.vn

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0101184201 do Sở KHĐT TP.Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/10/2001, cấp thay đổi lần 10 ngày 09/7/2018.

Ngành nghề kinh doanh chính :

- Đầu tư và Kinh doanh nhà và bất động sản;
- Xây dựng và kinh doanh hạ tầng các khu đô thị và khu công nghiệp;
- Xây dựng dân dụng, xây dựng công nghiệp, xây dựng các công trình giao thông.

1. Nhân sự Ban lãnh đạo Công ty

1.1 Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

- | | |
|-------------------------|-----------------|
| - Ông Lê Hà Giang | - Chủ tịch HĐQT |
| - Ông Mai Thanh Phương | - Ủy viên |
| - Ông Nguyễn Đình Thanh | - Ủy viên |
| - Ông Nguyễn Toàn Thắng | - Ủy viên |

1.2 Danh sách Ban Giám đốc

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| - Bà Nguyễn Thị Thanh Hà | - Quyền Tổng Giám đốc |
| - Ông Nguyễn Mạnh Hà | - Phó Tổng Giám đốc |

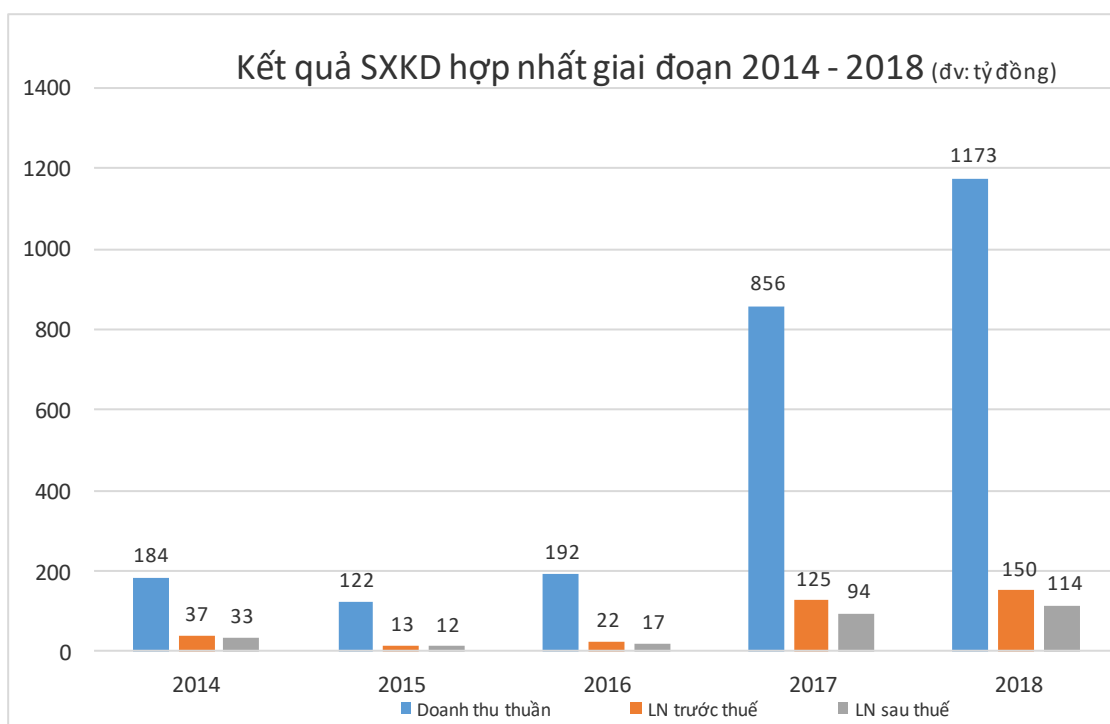
- Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh - Kế toán trưởng

B. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2018

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

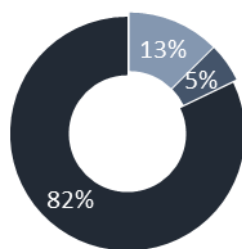
1. Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2014 – 2018

TT	Chỉ tiêu	Năm 2014 (tỷ đồng)	Năm 2015 (tỷ đồng)	Năm 2016 (tỷ đồng)	Năm 2017 (tỷ đồng)	Năm 2018 (tỷ đồng)
1	Doanh thu thuần	184	122	192	856	1173
2	Lợi nhuận trước thuế	37	13	22	125	150
3	Lợi nhuận sau thuế	33	12	17	94	114

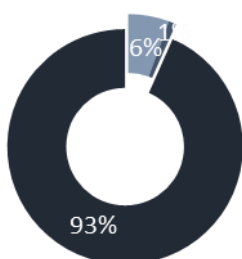


Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2018 tiếp tục ghi nhận mức tăng trưởng tích cực. Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế tăng lần lượt là 37% và 21% so với thành quả năm 2017, đạt lần lượt 1.173 và 114 tỷ đồng.

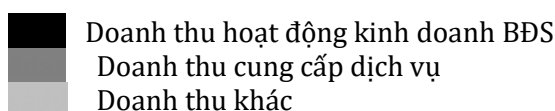
Cơ cấu doanh thu 2017 và 2018 theo BCTC hợp nhất (đơn vị: %)



2017



2018



Cơ cấu doanh thu năm 2018 của Long Giang Land thể hiện rõ chiến lược kinh doanh tập trung vào lĩnh vực bất động sản với tỷ trọng đóng góp vào doanh thu hợp nhất lên đến 93%.

2. Kết quả sản xuất kinh doanh công ty năm 2018 so với kế hoạch năm (công ty mẹ)

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2018	Thực hiện năm 2018	% Hoàn thành kế hoạch năm
1	Doanh thu thuần	1,200,000	1,294,094	108%
2	Lợi nhuận trước thuế	150,000	157,057	105%
3	Lợi nhuận sau thuế	120,000	118,009	98%

Kết thúc năm 2018, Doanh thu thuần công ty mẹ đạt 1,294 tỷ đồng, hoàn thành vượt mức 8% so với kế hoạch đề ra, trong đó doanh thu từ kinh doanh bất động sản chiếm 94% tổng doanh thu và tăng trưởng 56% so với cùng kỳ năm 2017.

Về lợi nhuận, trong năm 2018, lợi nhuận trước thuế của công ty mẹ đạt 157 tỷ đồng, hoàn thành 105% kế hoạch, tăng trưởng 26% so với cùng kỳ năm trước, lợi nhuận sau thuế đạt 118 tỷ đồng.

Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ đạt **98%** so với kế hoạch trong bối cảnh thị trường BĐS suy giảm, cạnh tranh gay gắt thể hiện nỗ lực lớn của Công ty trong năm 2018.

Long Giang Land đã hoàn thành cơ bản các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2018 do Đại hội đồng Cổ đông đề ra.

3. Các kết quả ấn tượng trên đạt được nhờ vào các yếu tố:

- Sản phẩm căn hộ của Công ty có chất lượng tốt, được khách hàng và thị trường đánh giá cao
- Công ty đã chọn lựa và hợp tác với đơn vị tư vấn bán hàng có năng lực, công tác kinh doanh được triển khai có hiệu quả.
- Dự án Rivera Park Hà Nội được bàn giao đúng theo cam kết với khách hàng.
- Các chi phí trọng yếu của doanh nghiệp được kiểm soát tốt dựa trên nền tảng kinh nghiệm của Long Giang Land trong lĩnh vực xây dựng và kiểm soát thiết kế.

4. 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.

II. Tình hình tài chính

1. Tình hình tăng vốn điều lệ:

Trong năm 2018, thực hiện theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên phê duyệt, công ty đã thực hiện tăng vốn thông qua việc phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức và chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của công ty tăng từ 345.966.840.000 đồng lên 500.000.000.000 đồng tại ngày 31/12/2018.

- Vốn huy động thông qua phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu: 69.158.800.000 đồng.
- Vốn huy động thông qua chào bán cho cổ đông hiện hữu (giá chào bán: 10.000đ/CP): 84.847.360.000 đồng.

2. Tình hình tài sản (theo BCTC hợp nhất)

2.1 Tổng quan tình hình tài sản năm 2018 so với năm 2017

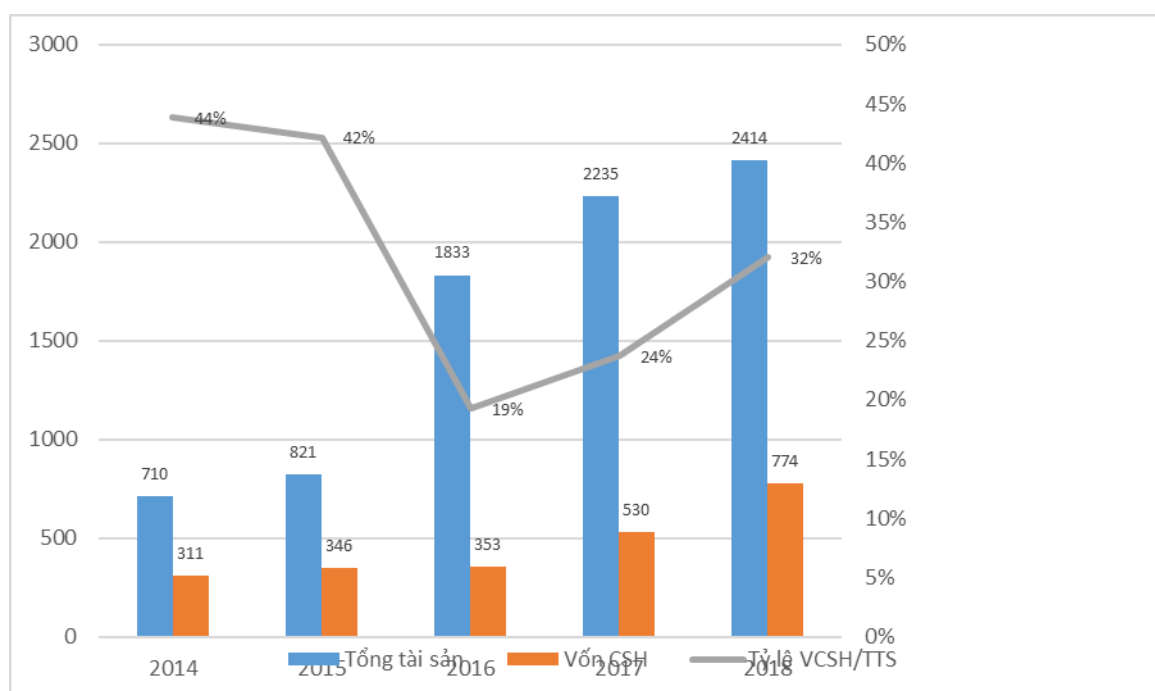
STT	Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2017		Tăng/ giảm 2018/2017
		Giá trị (tỷ đ)	Tỷ trọng	Giá trị (tỷ đ)	Tỷ trọng	
A	Tổng tài sản	2,414	100%	2,235	100%	8%
<i>I</i>	<i>Tài sản ngắn hạn</i>	1,954	81%	1,902	85%	3%
<i>II</i>	<i>Tài sản dài hạn</i>	459	19%	333	15%	38%
B	Tổng nguồn vốn	2,414	100%	2,235	100%	8%
<i>I</i>	<i>Nợ phải trả</i>	1,639	68%	1,705	76%	-4%
1	Nợ ngắn hạn	1,455	60%	1,194	53%	22%
2	Nợ dài hạn	185	8%	511	23%	-64%
<i>II</i>	<i>Vốn chủ sở hữu</i>	774	32%	530	24%	46%

Tổng tài sản của Công ty đến hết năm 2018 đạt 2,414 tỷ đồng, tăng 8% so với năm 2017 chủ yếu đến từ Tiền và các khoản tương đương tiền, Các khoản đầu tư tài chính, Các khoản phải thu và Các Tài sản dài hạn khác. Tài sản ngắn hạn chiếm tỉ lệ 81% trong cơ cấu tổng tài sản.

Giá trị hàng tồn kho tại thời điểm cuối năm 2018 là 1,242 tỷ đồng, giảm 14% so với cùng kỳ, chủ yếu là do bàn giao các căn hộ dự án Rivera Park Hà Nội. Dự kiến ngay trong quý I và đầu quý II năm 2019 Long Giang Land sẽ bàn giao phần lớn các căn hộ và diện tích TMVP còn lại, qua đó sẽ tăng doanh thu và giảm giá trị hàng tồn kho tương ứng.

2.2 Tổng hợp tài sản và vốn chủ sở hữu giai đoạn 2014 – 2018 (theo BCTC hợp nhất)

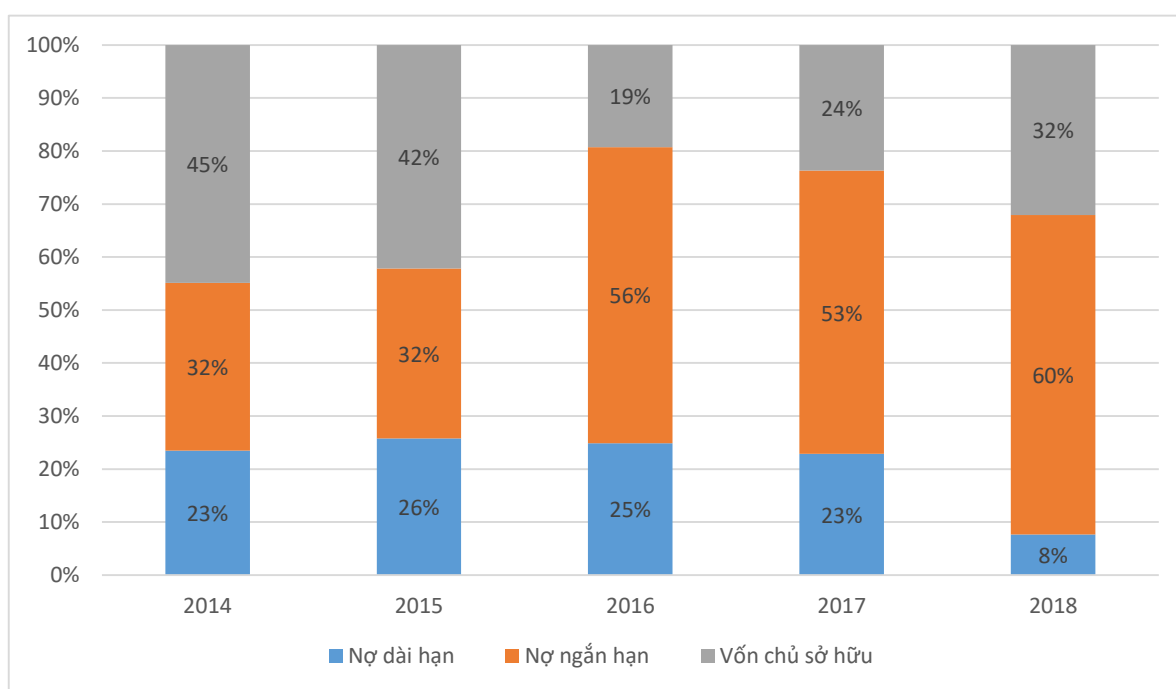
Đơn vị: Tỷ đồng



Giai đoạn 2016 – 2018, Công ty tập trung các nguồn lực để hoàn thành 2 Dự án lớn là Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, giá trị chi phí xây dựng cơ bản dở dang của hai dự án được ghi nhận vào khoản mục Hàng tồn kho, vì vậy Tổng tài sản của Công ty tăng vọt và làm giảm tỷ lệ Vốn chủ sở hữu/ Tổng tài sản so với giai đoạn trước đó.

Để đáp ứng nhu cầu tài chính của hoạt động sản xuất kinh doanh, song song với việc huy động vốn vay ngân hàng, công ty đã tiến hành tăng vốn điều lệ thông qua phát hành cổ phiếu. Từ đó tăng tỷ lệ Vốn chủ sở hữu/ Tổng tài sản lên đến ngưỡng an toàn và hợp lý hơn.

2.3 Tổng hợp cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2014 - 2018 (Theo BCTC hợp nhất)



Về cơ cấu nguồn vốn, Nợ phải trả chiếm 68% trong Tổng nguồn vốn, giảm 8% so với năm 2017.

Nợ ngắn hạn ghi nhận mức 1,455 tỷ đồng, chiếm 89% nợ phải trả. Trong đó vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn tăng 73% so với năm 2017 lên mức 641 tỷ đồng tương đương 44% tổng nợ ngắn hạn. Nguyên nhân do các khoản vay mà công ty huy động từ các tổ chức tín dụng đến hạn thanh toán trong kỳ.

Các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn giảm 21% so với năm 2017, đạt mức 270 tỷ đồng và chiếm 19% tổng nợ ngắn hạn, do Công ty đã bàn giao hàng loạt căn hộ Dự án Rivera Park Hà Nội.

Với hàng loạt dự án đang phát triển, các hoạt động M&A để mở rộng quỹ đất, Long Giang Land cần một nguồn vốn đủ lớn để hoàn thiện dự án Rivera Park Hà Nội

đúng cam kết cũng như chuẩn bị khởi công các dự án mới. Tổng vay và nợ thuê tài chính năm 2018 là 811 tỷ đồng và chiếm 49% Nợ phải trả, tăng 18% so với năm 2017.

III. Tình hình công nợ và khả năng thanh toán

1. Tình hình công nợ

TT	Chỉ số	Năm 2018	Năm 2017
1	Tổng nợ/ Tổng tài sản	68%	76%
2	Tổng nợ/ Vốn chủ sở hữu	212%	322%
3	Vay ngắn hạn và dài hạn/ Tổng tài sản	34%	31%
4	Vay ngắn hạn và dài hạn/ Vốn chủ sở hữu	105%	130%

Trong năm 2018, hệ số tổng nợ/tổng tài sản và tổng nợ/vốn chủ sở hữu có tỷ lệ lần lượt là 68% và 212% - giảm so với năm 2017.

Tỷ lệ vay ngắn hạn và dài hạn/tổng tài sản là 34% - tương đương mức chung của các doanh nghiệp cùng ngành.

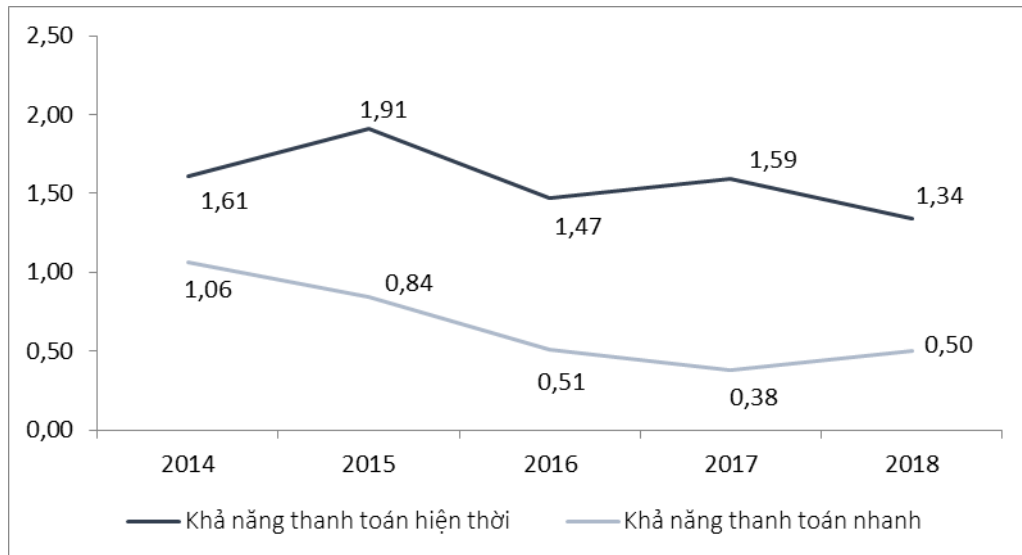
Bên cạnh đó, Tỷ lệ vay ngắn hạn và dài hạn /vốn chủ sở hữu giảm từ mức 130% năm 2017 xuống còn 105%, cho thấy Công ty đã có cơ cấu tài chính an toàn và hợp lý hơn.

ROE Công ty mẹ đạt **19,39%** cao so với thị trường, cho thấy Long Giang Land đang sử dụng đòn bẩy tài chính hiệu quả.

Các kết quả trên đạt được là do các yếu tố sau:

- Bàn giao các căn hộ dự án Rivera Park Hà Nội cho khách hàng
- Thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho Ngân sách Nhà nước
- Thanh toán đúng hạn cho nhà thầu, nhà cung cấp chính của hai dự án
- Công ty chủ động tắt toán trước hạn các khoản vay và nợ thuê tài chính.
- Hoàn thành việc tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng.

2. Khả năng thanh toán

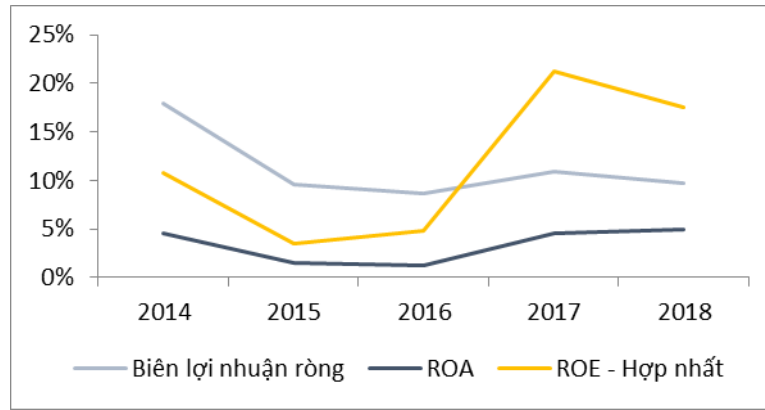


- Chỉ số khả năng thanh toán hiện thời năm 2018 được duy trì ở mức 1,34 – giảm nhẹ so với năm 2017, tuy nhiên vẫn khá cao so với ngưỡng an toàn (1.0)
- Chỉ số khả năng thanh toán nhanh tăng đã được cải thiện, rời khỏi vùng nguy hiểm và chạm ngưỡng an toàn (0,5).
- Do đặc thù về hoạt động kinh doanh của Long Giang Land trong lĩnh vực BĐS, chỉ số khả năng thanh toán hiện thời có những thời điểm có khoảng cách lớn so với chỉ số khả năng thanh toán nhanh, nguyên nhân do hàng tồn kho chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tài sản ngắn hạn nhưng với việc công tác kinh doanh dự án Rivera Park Hà nội có kết quả nổi bật vào cuối năm 2018 và đầu năm 2019 đã giải phóng cơ bản lượng hàng tồn kho của dự án nên sẽ làm thay đổi đáng kể chỉ số khả năng thanh toán nhanh ngay đầu năm 2019.

3. Khả năng sinh lời

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2018	Năm 2017
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất/Doanh thu thuần	%	9.70%	10.83%
ROE	%	17.54%	21.21%
ROA	%	4.92%	4.61%

- Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Long Giang Land năm 2017 và năm 2018 đều đạt con số khá ấn tượng so với các doanh nghiệp cùng ngành.
- Tỷ suất sinh lời/vốn chủ sở hữu (ROE) và ROA hợp nhất năm 2018 lần lượt đạt 17,54% và 4,92%.



IV. Báo cáo công tác phát triển dự án

Kết thúc năm 2018 và bước sang năm 2019, Long Giang Land đang sở hữu hàng loạt khu đất và dự án mới ở những vị trí đặc địa, tạo tiền đề cho i) sự phát triển chuỗi dự án với thương hiệu Rivera Park trên khắp cả nước và ii) sự phát triển của Công ty trong chu kỳ phát triển tiếp theo.

1. Năm 2018, Long Giang Land đã thúc đẩy tiến độ và hoàn thành hàng loạt thủ tục pháp lý đầu tư để có thể chuẩn bị khởi công ít nhất 2 dự án mới trong năm 2019 tại Hà Nội và Cần Thơ (Dự án Rivera Park Việt Hưng và Dự án Rivera Park Cái Khế).
2. Đồng thời, hoạt động M&A trong lĩnh vực bất động sản cũng được triển khai hiệu quả. Công ty đã thành công trong việc tìm kiếm và mua lại cổ phần, qua đó sở hữu và gia tăng tỉ lệ sở hữu tại các công ty đang nắm giữ hàng loạt dự án bất động sản tại những vị trí đặc địa, trong đó có thể kể đến việc:
 - Mua thêm 26,57% tổng số cổ phần để nâng tỉ lệ sở hữu tại Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ Nghĩa Đô lên 52.46%. Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ Nghĩa Đô đang là chủ sở hữu khu đất vàng rộng hơn 5.400m² tại số 1 phố Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội và dự kiến sẽ phát triển dự án Rivera Park Nghĩa Đô.
 - Mua lại 51% cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản – May thầu Việt Hưng (Công ty Việt Hưng), đưa Công ty Việt Hưng thành công ty con của Long Giang Land. Công ty Việt Hưng đang là chủ sở hữu lô đất rộng hơn 6.000 m² tại phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.
 - Trong năm 2018, Công ty tiếp tục duy trì tỉ lệ sở hữu tại Công ty cổ phần Minh Phát là 65%. Công ty cổ phần Minh Phát là đơn vị có quyền sử dụng lô đất có chức năng xây khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng rộng khoảng 116.000 m² tại

Phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, dự kiến sẽ được triển khai với tên thương mại là Rivera Park Mũi Né.

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

1. Hoàn thành việc cơ cấu nhóm các công ty con, công ty liên kết theo hướng chuyên nghiệp hóa hoạt động

Trong năm 2018, Long Giang đã hoàn thiện mô hình quản trị của nhóm công ty Long Giang, dần lộ diện bức tranh tập đoàn với chuỗi giá trị khép kín trong lĩnh vực bất động sản, với:

- Nhóm công ty con sở hữu dự án đầu tư bất động sản: Công ty CP Đầu tư BĐS May theo Việt Hưng, Công ty CP Minh Phát, Công ty CP TMDV Nghĩa Đô.
- Nhóm công ty con và công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực đầu tư khai thác diện tích Thương mại dịch vụ - Văn phòng: Công ty CP Rivera Hà Nội và Công ty CP Long Giang Sài Gòn.
- Công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp: Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang
- Công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực quản lý bất động sản: Công ty CP Rivera Homes.

2. Rà soát và nâng cấp hệ thống tài liệu quản trị nội bộ

Cùng với định hướng củng cố hệ thống nền tảng và quản lý, nâng cao năng lực quản trị điều hành, trong năm 2018, Long Giang Land đã rà soát và bổ sung các quy chế, quy định, quy trình quan trọng. Cụ thể:

- Điều chỉnh và ban hành Quy chế quản trị nội bộ và Cẩm nang văn hóa doanh nghiệp phiên bản 2018 phù hợp với mô hình kinh doanh, quy mô và tình hình thực tế.
- Rà soát và ban hành bổ sung một số nội dung của Quy chế tài chính phù hợp với mô hình hoạt động của Công ty.

3. Đào tạo nâng cấp năng lực quản lý điều hành cho đội ngũ quản lý cấp cao và cấp trung.

Long Giang Land luôn coi đào tạo là nền tảng để xây dựng một nguồn nhân lực mạnh về lượng, tinh về chất. Năm 2018, Long Giang Land chú trọng công tác đào tạo nội bộ

- Nhóm Cán bộ quản lý đã tham gia các lớp đào tạo về quản lý điều hành của các chuyên gia trong lĩnh vực tài chính - kinh tế - xây dựng đã góp phần bổ sung những kiến thức cần thiết và hữu ích cho đội ngũ cán bộ của Long Giang Land.

- Trong cuộc họp giao định kỳ, Ban điều hành Công ty đã thường xuyên chia sẻ kiến thức, kinh nghiệm quản lý đối với đội ngũ CBQL nhằm khai thác tốt nhất các nguồn lực hiện có để hoàn thành các mục tiêu chung của Công ty.
- CBQL đã chủ động tham gia hỗ trợ đào tạo, hướng dẫn chia sẻ kinh nghiệm cho CBNV trong bộ phận mình để mỗi người có thể hoàn thành nhiệm vụ được giao một cách tốt nhất và nâng cao kiến thức cho bản thân.
- Công ty tổ chức và cử cán bộ chuyên trách tham dự các khóa đào tạo về quản trị tài chính, tập huấn thuế, tập huấn chính sách lương, bảo hiểm xã hội để kịp thời cập nhật các thay đổi của chính sách liên quan đến hoạt động của Công ty.

4. Tiếp tục nâng cao một bước đời sống vật chất và tinh thần cho cán bộ nhân viên Công ty

- Chế độ lương thưởng được điều chỉnh gắn với hiệu quả công việc, đảm bảo minh bạch, công bằng và không ngừng được cải thiện. Mặt bằng chung thu nhập của CBNV Công ty năm 2018 tăng hơn 15% so với năm 2017.
- Công ty đã triển khai hàng loạt chính sách ưu đãi như: mua nhà để an cư với giá ưu đãi và các ưu đãi khác.
- Tất cả hoạt động của CBNV đối với công việc hàng ngày tại Long Giang Land đều hướng gắn với giá trị cốt lõi của Cẩm nang Văn hóa doanh nghiệp. Văn hóa DN Long Giang Land đã được phát triển, đưa vào hoạt động hàng ngày của Công ty. Từ đó hướng tạo lập môi trường Công ty thành một Cộng đồng nhân văn, con người Long Giang Land thành Con người nhân văn, góp phần xây dựng một Xã hội nhân văn.

VI. Hoạt động của Công ty con – Công ty liên kết

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

1.1 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 5.400m² tại số 1 phố Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội và dự kiến sẽ phát triển dự án Rivera Park Nghĩa Đô.
- Song song với việc triển khai các thủ tục pháp lý đầu tư, công ty đang duy trì hoạt động cho thuê mặt bằng, mang lại doanh thu và lợi nhuận ổn định. Doanh thu hàng năm của công ty khoảng 6 tỷ đồng, cổ tức khoảng 22% (năm 2017).
- Dự kiến năm 2019, Công ty sẽ hoàn thành trình phê duyệt chủ trương đầu tư thực hiện Dự án và triển khai lập Quy hoạch tổng mặt bằng và Phương án kiến trúc.

1.2 Công ty CP Minh Phát: Công ty con của Long Giang Land

- Công ty cổ phần Minh Phát là đơn vị có quyền sử dụng lô đất có chức năng xây khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng rộng khoảng 116.000 m² tại Phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, dự kiến sẽ được triển khai với tên thương mại là Rivera Park Mũi Né.
- Năm 2018, UBND tỉnh Bình Thuận đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án.
- Dự kiến năm 2019, Công ty sẽ hoàn thành trình duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng của Dự án và hoàn thiện các thủ tục pháp lý, đủ điều kiện để khởi công vào quý 1 năm 2020.

1.3 Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản – May theo Việt Hưng: Công ty con của Long Giang Land

- Cuối năm 2018, Long Giang Land quyết định mua cổ phần để Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản – May theo Việt Hưng trở thành công ty con của Long Giang Land.
- Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản – May theo Việt Hưng đang là chủ sở hữu lô đất rộng hơn 6.000 m² tại phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.
- Năm 2018 Công ty đã duy trì ổn định việc quản lý và khai thác mặt bằng tại lô đất trên.
- Dự kiến năm 2019, Công ty sẽ hoàn thành việc trình UBND thành phố Hà Nội phê duyệt chủ trương thực hiện Dự án và trình sở Quy hoạch kiến trúc phê duyệt quy hoạch Tổng mặt bằng của Dự án.

2. Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Long Giang (Long Giang E&C) hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp: Công ty liên kết của Long Giang Land

- Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Long Giang (Long Giang E&C) tiền thân là Công ty cổ phần Long Giang Hà Nội được hình thành trên cơ sở hợp nhất toàn bộ nhân sự trong lĩnh vực thi công xây lắp trong nhóm Công ty Long Giang. Long Giang E&C được phát triển theo định hướng là một Công ty xây dựng chuyên nghiệp, chuyên tổng thầu thiết kế và thi công các công trình xây dựng dân dụng (D&B).
- Năm 2018, Long Giang E&C đã hoàn thành thi công 2 công trình lớn là Rivera Park Sài Gòn và Rivera Park Hà Nội với doanh thu đạt 440,8 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 14,9 tỷ đồng.

- Công ty đã lựa chọn và xây dựng được hệ thống nhà thầu, nhà cung cấp có năng lực, uy tín cao trên thị trường.
- Với kinh nghiệm đã tích lũy được qua quá trình thi công các công trình lớn tại Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh, Long Giang E&C đang từng bước củng cố hệ thống và nâng cao năng lực để trở thành một trong những số ít tổng thầu thiết kế và thi công các công trình xây dựng dân dụng trên thị trường.
- Long Giang E&C sẽ là một mắt xích quan trọng trong chuỗi giá trị khép kín của Long Giang Land trong lĩnh vực Bất động sản.

3. Các công ty hoạt động trong lĩnh vực Đầu tư khai thác diện tích TM - VP

3.1 Công ty CP Long Giang Sài Gòn: Công ty liên kết của Long Giang Land

- Công ty CP Long Giang Sài Gòn hiện đang sở hữu 9187 m2 diện tích TMDV – Văn phòng tại tòa nhà Rivera Park Sài Gòn. Khu TMDV – Văn phòng tòa nhà chính thức khai trương đi vào hoạt động kể từ ngày 15/10/2017.
- Hiện nay, Công ty đã lấp đầy 90% diện tích TMDV – Văn phòng, mang lại nguồn thu ổn định khoảng 9 tỷ đồng/năm.
- Dự kiến 2019, Công ty sẽ lấp đầy đến 98% diện tích TMDV – Văn phòng và quản lý tốt nguồn thu đến từ hoạt động cho thuê mặt bằng.

3.2 Công ty CP Rivera Hà Nội: Công ty con của Long Giang Land

- Công ty CP Rivera Hà Nội hiện đang sở hữu 9863 m2 diện tích TMDV – Văn phòng tại tòa nhà Rivera Park Sài Gòn. Khu TMDV – Văn phòng tòa nhà chính thức khai trương đi vào hoạt động kể từ ngày 01/07/2018.
- Hiện nay, Công ty đã lấp đầy 50% diện tích TMDV – Văn phòng và bước đầu mang lại nguồn thu.
- Dự kiến 2019, Công ty sẽ lấp đầy đến 90% diện tích TMDV – Văn phòng, duy trì nguồn thu ổn định.

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

- Công ty CP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes được thành lập ngày 28/11/2017, hướng đến mục tiêu trở thành một doanh nghiệp uy tín, hoạt động chuyên nghiệp trong lĩnh vực quản lý bất động sản.
- Công ty hiện đang là đơn vị quản lý 2 tòa nhà Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, bước đầu đã ghi nhận những kết quả tích cực.
- Rivera Homes cũng là một trong những mắt xích không thể thiếu trong chuỗi giá trị bất động sản của Long Giang Land.

VII. Đóng góp đối với cộng đồng

Năm 2018, hoạt động thiện nguyện vì cộng đồng đã được Long Giang Land duy trì đều đặn tại Thanh Hoá, Điện Biên, Quảng Nam, Đà Nẵng, Bệnh viện Đức Giang (Long Biên, Hà Nội), Viện Bỏng Quốc gia ...

Ngoài ra, năm 2018 Long Giang Land đã đóng góp vào Ngân sách Nhà nước 195 tỷ đồng. Dự kiến năm 2019 sẽ đóng góp cho Ngân sách Nhà nước 150 tỷ đồng.

C. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019

1. Các mục tiêu chính của Kế hoạch SXKD Công ty trong năm 2019:

1.1 Công tác phát triển dự án

- Phát triển thêm ít nhất 2 dự án mới, ưu tiên các dự án ở phía Nam.
- Hoàn thành thủ tục và chuẩn bị các điều kiện khởi công ít nhất 2 dự án: Việt Hưng và Cái Khế.

1.2 Công tác kinh doanh

- Hoàn thành bán đến 95% căn hộ DA RPHN và 100% căn hộ DA RPSG, thu 900 tỷ đồng.
- Lắp đầy 95% diện tích TMVP của RPSG và 90% của RPHN.
- Xây dựng và triển khai kế hoạch truyền thông thương hiệu.

1.3 Công tác tài chính

- Hoàn thành tăng vốn điều lệ công ty lên 640 tỷ đồng với vốn CSH đạt 850 tỷ đồng.
- Triển khai kế hoạch công tác quan hệ với nhà đầu tư (IR), góp phần nâng cao thương hiệu Công ty, gia tăng giá thị trường và thanh khoản cổ phiếu của Công ty.
- Xây dựng mối quan hệ tốt với các tổ chức tín dụng, định chế tài chính trong và nước ngoài để đa dạng hóa cấu trúc tài chính, thu xếp nguồn vốn đáp ứng nhu cầu tài chính của Công ty.
- Quản lý tốt nguồn thu, chi phí SXKD, tài sản của Công ty.

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

- Hoàn thành nâng cấp hệ thống văn bản quản lý của công ty
- Duy trì công tác đào tạo nội bộ và đào tạo bên ngoài để tiêu chuẩn hóa 100% cán bộ lãnh đạo và CBQL của Công ty.
- Nâng cấp chất lượng nhân sự thông qua tuyển dụng các nhân sự có kinh nghiệm và trình độ
- Cải thiện môi trường doanh nghiệp để giữ chân các nhân sự hiện có cũng như thu hút nguồn nhân lực có chất lượng cao về Công ty.

2. Các chỉ tiêu chính của kế hoạch SXKD năm 2019

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Nội dung	Kết quả 2018		Kế hoạch 2019	
		Cty mẹ	Hợp nhất	Cty mẹ	Hợp nhất
1	Doanh thu	1,294,000	1,172,595	1,400,000	1,300,000
2	Lợi nhuận sau thuế	118,009	114,375	125,000	120,000
3	Vốn điều lệ	500,000		640,000	

2.1 Chỉ tiêu kế hoạch phụ thuộc vào sự phê duyệt của HĐQT và thông qua Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019.

2.2 Giải trình cơ sở cho Kế hoạch kinh doanh 2019.

2.3 Chỉ tiêu doanh thu: Dựa trên chỉ tiêu doanh thu dự kiến trình để thông qua bởi HĐQT và Đại hội đồng Cổ đông của Công ty mẹ và các đơn vị thành viên. Các chỉ tiêu này được xây dựng dựa vào các đánh giá và các kế hoạch kinh doanh của 2 dự án trọng điểm đã hoàn thành là Dự án Rivera Park Sài Gòn và Dự án Rivera Park Hà nội và kế hoạch kinh doanh của từng công ty trong năm 2019. Cụ thể như sau:

- Dự án Rivera Park Sài Gòn:

Năm 2019, dự kiến sẽ hoàn thành bán và bàn giao các căn hộ còn lại và bàn giao lô C Dự án Rivera Park Sài Gòn cho UBND Thành phố Hồ Chí Minh với tổng doanh thu ước đạt 310 tỷ, đóng góp 23% kế hoạch doanh thu hợp nhất

- Dự án Rivera Park Hà Nội

Năm 2019, dự kiến sẽ hoàn thành bán và bàn giao các căn hộ còn lại và bàn giao khu Thương mại Văn phòng cho Công ty Rivera Hà nội với tổng doanh thu ước đạt 1.170 tỷ, đóng góp 85% kế hoạch doanh thu hợp nhất

Đây là 2 nguồn doanh thu chính trong kế hoạch doanh thu hợp nhất năm 2019. Ngoài ra còn các doanh thu khác như Doanh thu cho thuê diện tích khu Thương mại văn phòng; Doanh thu cung cấp dịch vụ Quản lý toà nhà... cũng đóng góp 1 phần trong doanh thu hợp nhất đưa kế hoạch tăng trưởng doanh thu là 10% so với năm 2018

2.4 Chỉ tiêu lợi nhuận:

Được hợp nhất dựa trên chỉ tiêu kết quả kinh doanh Công ty mẹ và các công ty con trên cơ sở tỷ lệ sở hữu hiện nay và kế hoạch M&A vào các công ty trong năm 2019. So với năm 2018, kế hoạch lợi nhuận hợp nhất và lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ dự kiến tăng 10%.

2.5 Kế hoạch phân phối lợi nhuận:

Chỉ tiêu và tỷ lệ trích lập cho cổ tức, trích lập các quỹ, thù lao HĐQT và BKS năm 2019 dự kiến trình Đại hội cổ đông của công ty như sau:

Cổ tức bằng tiền: 12%/ VDL 500 tỷ đồng

Thù lao HĐQT, BKS: 1,2 tỷ đồng

Trích các quỹ: 25%

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2018 và Kế hoạch hoạt động SXKD năm 2019 của Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 góp ý thông qua.

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2019.
CÔNG TY CPĐT & PTĐT LONG GIANG
BAN GIÁM ĐỐC