



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 2019 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2020

Hà Nội, tháng 6/2020



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: 01 /2020/BCBGĐ - LGL

Hà Nội, ngày 10 tháng 06 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2019 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2020

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: 515.000.000.000 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 11 ngày 09/5/2019.

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 |
| - Ông Đặng Anh Tâm | - Ủy viên |

1.2 Danh sách Ban Giám đốc

- Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc
- Ông Lê Quốc Trung - Phó Tổng Giám đốc
- Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh - Phó Tổng Giám đốc
- Bà Đặng Thị Loan - Kế toán trưởng

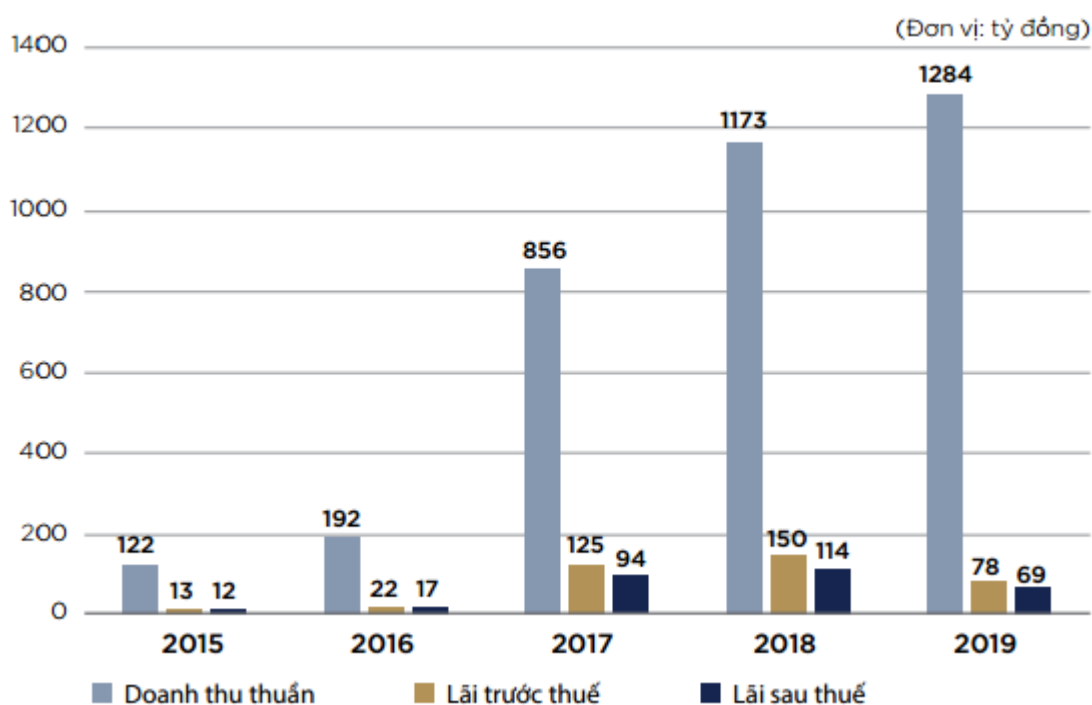
B. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2019

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

1. Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2015 – 2019

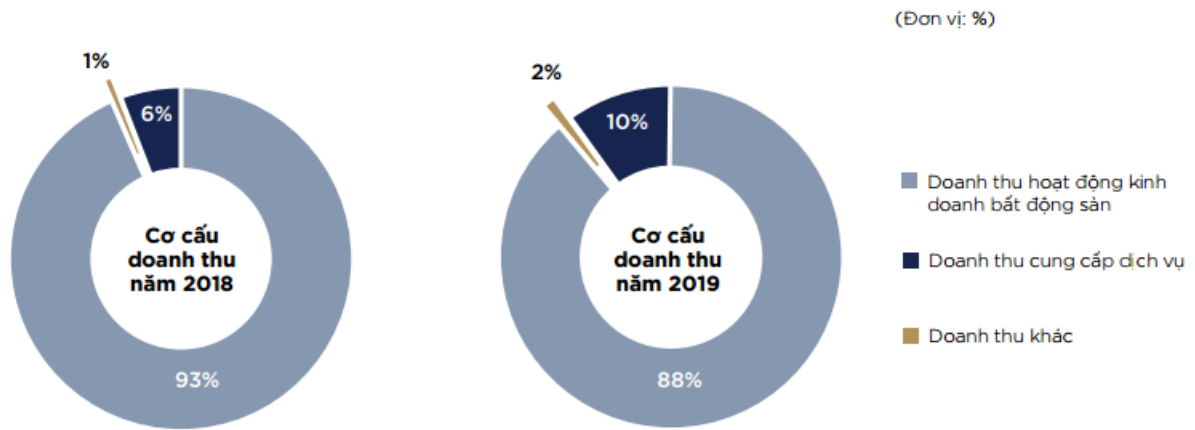
(Đơn vị: tỷ đồng)

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
1	Doanh thu thuần	122	192	856	1173	1284
2	LN trước thuế	13	22	125	150	78
3	LNST	12	17	94	114	69



Trong 5 năm từ 2015 - 2019, doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ của công ty có sự tăng trưởng đều đặn và ổn định, cơ bản hoàn thành kế hoạch năm. Tuy nhiên, lợi nhuận hợp nhất năm 2019 giảm so với năm 2018 do thị trường bất động sản cạnh tranh gay gắt khiến cho chi phí bán hàng tăng cao so với năm 2018.

2. Cơ cấu doanh thu năm 2018 và 2019 theo BCTC hợp nhất (đơn vị: %)



Cơ cấu doanh thu theo Báo cáo tài chính hợp nhất

Cơ cấu doanh thu năm 2019 của Long Giang Land vẫn 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 tuy có giảm so với năm 2018 nhưng vẫn đạt **88%**.

3. Kết quả sản xuất kinh doanh công ty năm 2019 so với kế hoạch năm (công ty mẹ)

Đơn vị: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện năm 2019	% Hoàn thành kế hoạch năm
1	Doanh thu thuần	1.300.000	1.284.093	99%
2	Lợi nhuận sau thuế	120.000	68.748	58%
3	Bốn điều lệ	640.000	515.000	11%

Đến 31/12/2019, doanh thu thuần hợp nhất đạt 1,284,093 tỷ đồng, cơ bản hoàn thành kế hoạch 1.300 tỷ đồng đề ra tại đại hội cổ đông. Trong đó, doanh thu từ kinh doanh bất động sản chiếm 89% tổng doanh thu và tăng trưởng 7% so với cùng kỳ năm 2018.

Về lợi nhuận, trong năm 2019, lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 68,7 tỷ đồng, đạt 58% kế hoạch và bằng 60% lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2018.

Cuối năm 2019 Công ty triển khai tăng vốn theo chương trình phát hành cổ phiếu cho người lao động, đầu năm 2020 Công ty đã hoàn thành tăng Vốn điều lệ lên 515 tỷ đồng, tuy nhiên Công ty chưa hoàn thành tăng vốn điều lệ lên 640 tỷ đồng theo kế hoạch.

4. Nguyên nhân:

- Doanh thu thuần tăng so với năm 2018 và vượt kế hoạch năm 2019 do được ghi nhận sau khi công ty hoàn thành chuyển nhượng và bàn giao phần diện tích thương mại văn phòng dự án Rivera Park Hà Nội cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội. Ngoài ra, trong năm 2019, công ty đã tập trung bán và bàn giao các căn hộ còn lại, hoàn thành chỉ tiêu bán hàng của cả 2 dự án.

- Tuy nhiên, cùng với việc tăng doanh thu thì chi phí bán hàng các căn hộ chung cư Dự án Rivera Park Hà Nội tăng mạnh do sự cạnh tranh gay gắt của thị trường. Bên cạnh đó, biên lợi nhuận của phần diện tích thương mại vẫn phòng chuyên nhượng cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội là hẹp. Do đó, tuy công ty đã hoàn thành chỉ tiêu bán hàng, doanh thu thuần tăng nhẹ và vượt kế hoạch nhưng lợi nhuận sau thuế giảm so với năm 2018 và chỉ hoàn thành **58%** kế hoạch năm.
- Tình hình kinh tế - tài chính Việt Nam nói chung và tình hình ngành bất động sản nói riêng năm 2019 chưa phù hợp để **công ty phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nhằm tăng 125 tỷ đồng vốn điều lệ. Do đó, HĐQT quyết định hoãn kế hoạch phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và triển khai phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động nhằm tăng vốn điều lệ lên 515 tỷ đồng.**

5. **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:**

Cuối năm 2019, 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 theo chương trình lựa chọn người lao động trong Công ty. Đầu năm 2020, sau khi hoàn thành đợt phát hành, vốn điều lệ của công ty tăng từ 500.000.000.000 đồng lên 515.000.000.000 đồng.

- Vốn huy động thông qua phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động: 15.000.000.000 đồng.

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

2.1 **Tổng quan tình hình tài sản năm 2019 so với năm 2018**

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		Tăng/ giảm 2019/2018
		Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	
A	Tổng tài sản	2.414	100%	1773	100%	-27%
<i>I</i>	<i>Tài sản ngắn hạn</i>	<i>1.954</i>	<i>81%</i>	<i>1116</i>	<i>63%</i>	<i>-43%</i>
<i>II</i>	<i>Tài sản dài hạn</i>	<i>459</i>	<i>19%</i>	<i>657</i>	<i>37%</i>	<i>43%</i>
B	Tổng nguồn vốn	2.414	100%	1773	100%	-27%
<i>I</i>	<i>Nợ phải trả</i>	<i>1.639</i>	<i>68%</i>	<i>1013</i>	<i>57%</i>	<i>-38%</i>
1	Nợ ngắn hạn	1.455	60%	998	56%	-31%
2	Nợ dài hạn	185	8%	15	1%	-92%
<i>II</i>	<i>Vốn chủ sở hữu</i>	<i>774</i>	<i>27%</i>	<i>760</i>	<i>43%</i>	<i>-2%</i>

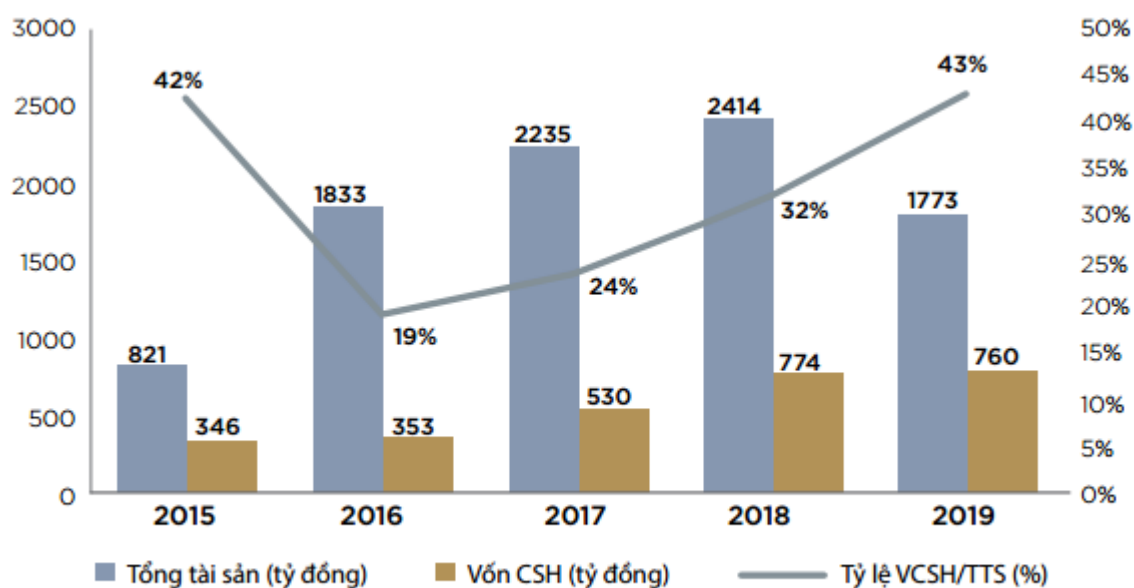
Tổng tài sản của công ty tính đến 31/12/2019 đạt 1.773 tỷ đồng, giảm 27% so với năm 2018. Tài sản ngắn hạn giảm 43% và chiếm 63% tổng tài sản. Tài sản dài hạn tăng 43% và chiếm 37% tổng tài sản.

Tài sản ngắn hạn giảm mạnh 838 tỷ đồng do công ty đã hoàn thành bàn giao hầu như toàn bộ dự án Rivera Park Hà Nội, dẫn đến giảm hàng tồn kho (từ mức 1.242 tỷ đồng thời điểm đầu năm xuống còn 414 tỷ đồng) và tăng doanh thu tương ứng.

Tài sản dài hạn tăng hơn gần 200 tỷ đồng, chủ yếu do công ty tăng cường đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết để phát triển các dự án mới.

Vốn chủ sở hữu không có nhiều biến động so với năm 2018. Nợ phải trả giảm mạnh 38% tương đương 626 tỷ đồng. Trong đó nợ ngắn hạn giảm 457 tỷ đồng tương ứng mức giảm 32%, nợ dài hạn giảm mạnh 169 tỷ đồng tương ứng mức giảm 92% so với năm 2018. Cả nợ ngắn hạn và dài hạn giảm đều tập trung ở các khoản vay và nợ thuê tài chính do công ty đã chủ động tắt toán các khoản nợ đến hạn, mang đến một cơ cấu nguồn vốn an toàn hơn.

2.2 Tổng hợp tài sản và vốn chủ sở hữu giai đoạn 2015 – 2019 (theo BCTC hợp nhất)

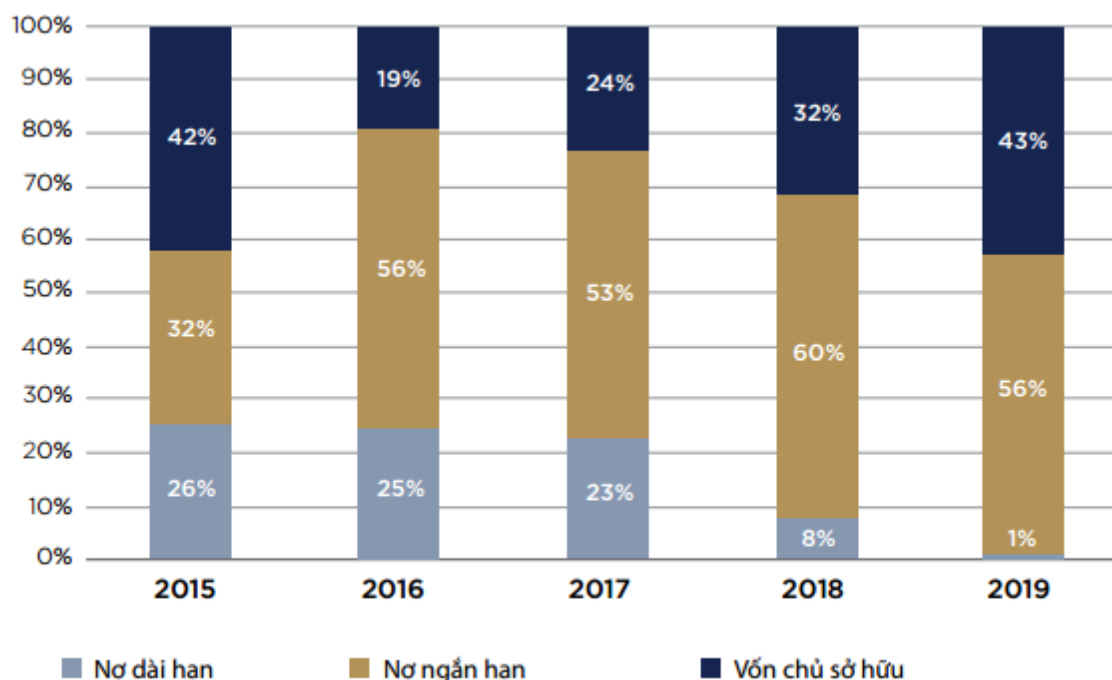


Giai đoạn 2016 – 2018, công ty tập trung các nguồn lực để hoàn thành 2 dự án lớn là Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, giá trị chi phí xây dựng cơ bản dở dang của hai dự án được ghi nhận vào khoản mục hàng tồn kho, vì vậy tổng tài sản của công ty tăng vọt và làm giảm tỷ lệ Vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản so với giai đoạn trước đó. Năm 2017 và 2018, công ty thực hiện phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, từ đó tăng tỷ lệ Vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản.

Đến năm 2019, 2 dự án cơ bản đã hoàn thành chỉ tiêu bán hàng, hàng tồn kho cũng như nợ phải trả giảm mạnh trong khi vốn chủ sở hữu không có nhiều biến động. Từ đó dẫn đến việc tổng tài sản giảm, tỷ lệ Vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản tăng cao, cơ cấu nguồn vốn ổn định.

Dự kiến, trong năm 2020 công ty sẽ khởi công 2 dự mới, bắt đầu chu kỳ tài chính 5 năm 2021 - 2025 tương tự giai đoạn 2015 - 2019.

2.3 Tổng hợp cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2015 - 2019 (Theo BCTC hợp nhất)



Về cơ cấu nguồn vốn, nợ phải trả chiếm 57% trong tổng nguồn vốn, giảm 9% so với năm 2018. Trong đó nợ ngắn hạn chiếm 56% và nợ dài hạn chiếm 1% tổng nguồn vốn.

Tổng nợ phải trả hợp nhất giảm 626 tỷ đồng tương đương mức giảm 38%. Trong đó các khoản nợ ngắn hạn hợp nhất giảm với mức 32% tương đương 457 tỷ đồng. Đặc biệt, nợ dài hạn giảm mạnh 169 tỷ đồng tương ứng mức giảm 92%

Vay và nợ ngắn hạn giảm 242 tỷ đồng tương đương mức giảm 38%. Các khoản phải trả người bán giảm 37% tương đương 88 tỷ đồng. Số tiền người mua trả trước cũng giảm 182 tỷ đồng tương ứng mức giảm 67%.

Nguyên nhân do công ty đã hoàn thành và bàn giao hầu như toàn bộ các căn hộ của dự án, các khoản người mua trả trước được hạch toán vào doanh thu. Đồng thời, Công ty cũng chủ động thanh toán công nợ cho các nhà thầu, nhà cung cấp cũng như các khoản nợ tại ngân hàng và các tổ chức tín dụng. Do đó, tổng nợ phải trả đã giảm mạnh, dẫn đến việc thay đổi cơ cấu nguồn vốn so với năm 2018.

III. Tình hình công nợ và khả năng thanh toán

1. Tình hình công nợ

STT	Chỉ số	Năm 2018	Năm 2019
1	Tổng nợ/ Tổng tài sản	68%	57%
2	Tổng nợ/ Vốn chủ sở hữu	212%	133%
3	Vay ngắn hạn và dài hạn/ Tổng tài sản	34%	23%
4	Vay ngắn hạn và dài hạn/ Vốn chủ sở hữu	105%	54%

Do các khoản vay và nợ thuê tài chính giảm mạnh, tính đến 31/12/2019, các hệ số công nợ trên tổng tài sản và vốn chủ sở hữu đều giảm so với năm 2018.

Hệ số Tổng nợ/Tổng tài sản và Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu có tỷ lệ lần lượt là 57% và 133% - giảm lần lượt 9% và 79% so với năm 2018.

Tỷ lệ Vay ngắn hạn và dài hạn/Tổng tài sản là 23% - thấp hơn mức chung của các doanh nghiệp cùng ngành.

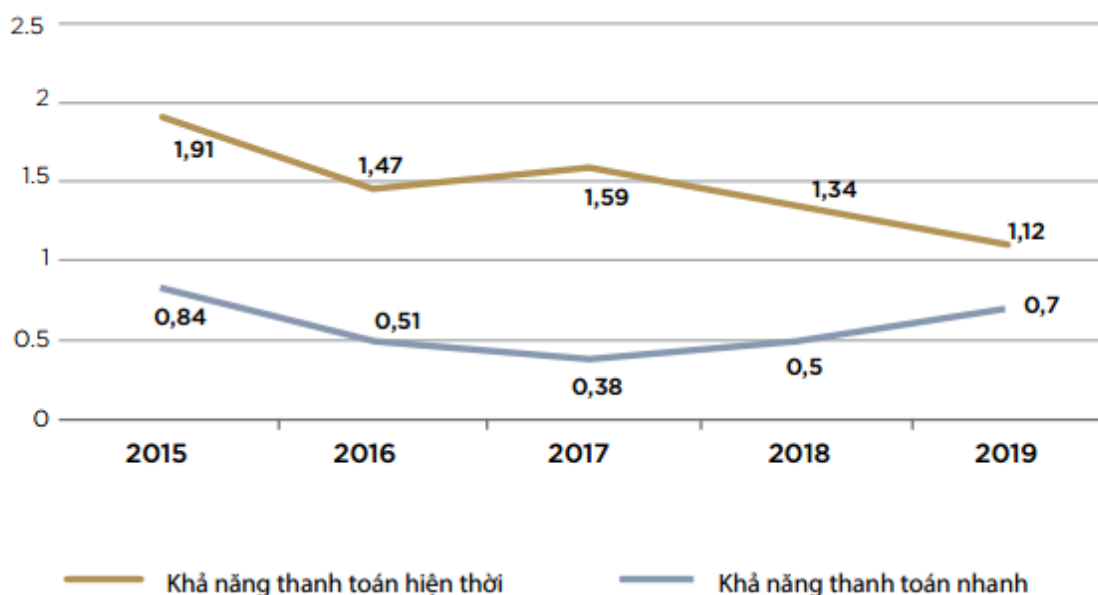
Bên cạnh đó, tỷ lệ Vay ngắn hạn và dài hạn /Vốn chủ sở hữu giảm từ mức 105% năm 2018 xuống còn 54%, cho thấy công ty đã có cơ cấu tài chính an toàn và hợp lý hơn.

ROE đạt 8,96% - tương đối 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 phân diện tích TMVP và 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 các khoản vay và nợ thuê tài chính.

2. Khả năng thanh toán



- Chỉ số khả năng thanh toán hiện thời năm 2019 đạt 1,12 – giảm so với năm 2018, tuy nhiên vẫn duy trì ở ngưỡng an toàn (1,0).
- Chỉ số khả năng thanh toán nhanh tiếp tục được cải thiện, đã thoát khỏi vùng nguy hiểm và vượt mức 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 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. Đến hết năm 2019, công ty đã hoàn thành bàn giao diện tích TMVP và hầu như toàn bộ các căn hộ dự án Rivera Park Hà Nội, đồng thời chủ động thanh toán công nợ cho các nhà thầu, nhà cung cấp và nợ ngân hàng, tổ chức tín dụng, do đó hệ số thanh toán hiện thời và hệ số thanh toán nhanh đã có sự tương đồng.

3. Khả năng sinh lời

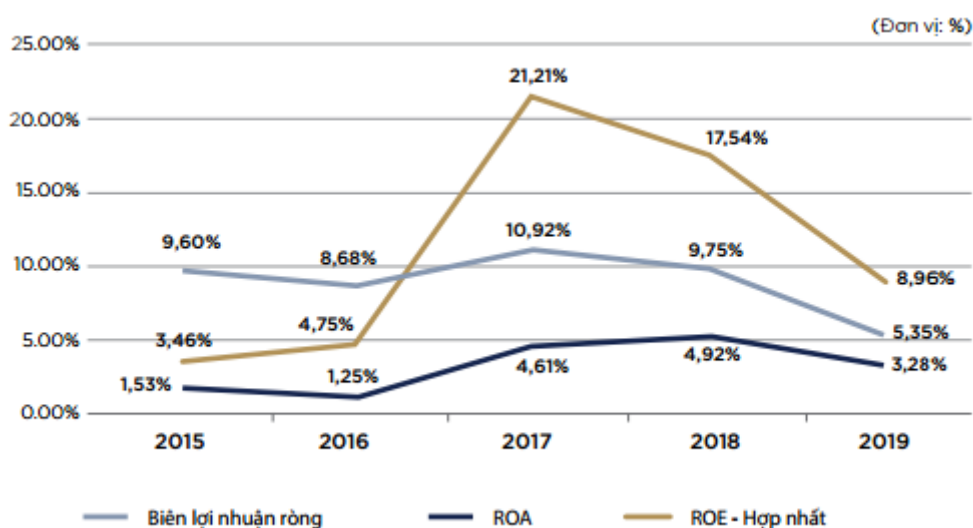
TT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018
1	Biên lợi nhuận ròng	5,25%	9,75%
2	ROE	8,96%	17,54%
3	ROA	3,28%	4,92%

Hệ số Biên lợi nhuận ròng giảm 4,5% và đạt 5,25% theo BCTC hợp nhất.

Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE) giảm 8,58% do lợi nhuận sau thuế giảm trong khi vốn chủ sở hữu hầu như không biến động nhiều, đạt 8,96% (theo BCTC hợp nhất).

Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA) giảm 1,64%, đạt 3,28% so với mức 4,92% của năm 2018.

Nhìn chung, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Long Giang Land năm 2019 so với năm 2018 đều giảm do lợi nhuận của công ty vẫn tập trung ở 2 dự án lớn là Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, trong khi phần lớn các căn hộ của 2 dự án đã hoàn thành bàn giao trong năm 2018. Bước sang năm 2020, với 2 dự án mới dự kiến được khởi công ở Cần Thơ và Hạ Long, các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận và khả năng sinh lời được kỳ vọng sẽ tăng trưởng trở lại, tương đương mức trung bình ngành và tiếp tục phát triển.



IV. Báo cáo công tác phát triển dự án

Trong năm 2019, Long Giang Land đã hoàn thành phát triển 1 dự án mới tại thành phố Hạ Long là Rivera Premier Hạ Long với quy mô gần 12.000m² đất, bổ sung vào danh mục hàng loạt khu đất và dự án mới tại những vị trí đắc địa mà công ty đang sở hữu, tạo tiền đề cho giai đoạn phát triển tiếp theo của công ty.

Long Giang Land cũng đã tập trung nguồn lực, thúc đẩy tiến độ hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư để có thể khởi công ít nhất 2 dự án trong năm 2020 là: Dự án Rivera Premier Hạ Long và Dự án Rivera Park Cái Khế.

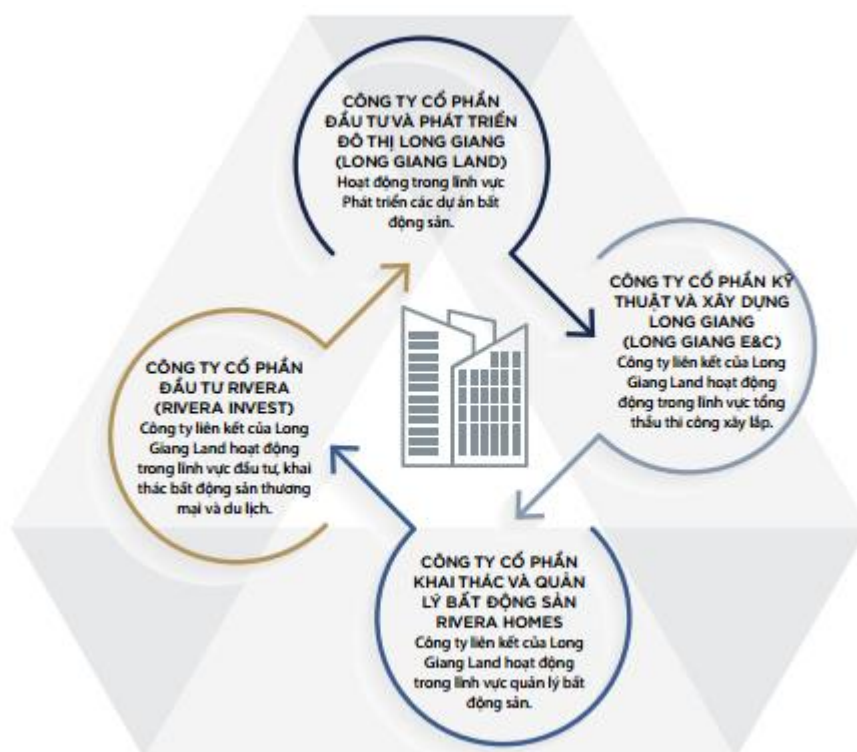
Đồng thời, hoạt động M&A trong lĩnh vực bất động sản cũng được triển khai hiệu quả. Công ty đã đẩy mạnh tìm kiếm và mua lại cổ phần, qua đó sở hữu cũng như gia tăng tỉ lệ sở hữu tại các công ty đang nắm giữ hàng loạt dự án bất động sản tại những vị trí đắc địa, trong đó có thể kể đến việc:

- Góp thêm 86.400.000.000 đồng để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Rivera Invest). Vốn điều lệ hiện tại của Rivera Invest là 300.000.000.000 đồng, trong đó Long Giang Land nắm giữ 48% số cổ phần. Rivera Invest hiện là chủ sở hữu tổng diện tích thương mại - văn phòng rộng 31.500 m² tại 3 toà nhà: Rivera Park Hà Nội, Rivera Park Sài Gòn và Xuân Thủy Tower.
- Thông qua chủ trương mua thêm 48% tổng số cổ phần để nâng tỉ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May thuê Việt Hưng (công ty Việt Hưng) lên 99%. 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.
- Mua lại 40% cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long, đưa Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long thành công ty liên kết của Long Giang Land. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long đang là chủ sở hữu lô đất rộng gần 12.000 m² tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.
- 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.
- Duy trì tỉ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô là 52,46%. Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô đang là chủ sở hữu khu đất vàng rộng hơn 5.400 m² tại số 1 phố Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội và dự kiến sẽ phát triển dự án với tên thương mại là Rivera Park Nghĩa Đô.

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

1. Hoàn thành việc cơ cấu theo hướng chuyên nghiệp hóa hoạt động

Trong năm 2019, Long Giang Land đã cùng với các công ty trong nhóm công ty Long Giang hoàn thành quá trình tái cơ cấu, hoàn thiện hệ thống quản trị của nhóm công ty Long Giang từ các công ty hoạt động trong nhiều lĩnh vực nhưng còn chồng chéo và thiếu sự liên kết chặt chẽ chuyển sang hoạt động chuyên nghiệp theo mô hình tập đoàn với chuỗi giá trị khép kín trong lĩnh vực bất động sản, với:



Các công ty trong nhóm với các lĩnh vực hoạt động riêng nhưng luôn có sự tương tác và hỗ trợ thường xuyên, toàn diện với nhau, từ đó tận dụng được nội lực của nhóm công ty Long Giang và hình thành một hệ sinh thái các giá trị khép kín trong lĩnh vực bất động sản, đảm bảo sự phát triển bền vững.

2. Cải tiến hệ thống tài liệu quản trị nội bộ

Trong năm 2019, Long Giang Land đã đẩy mạnh rà soát và hoàn thiện hệ thống tài liệu quản trị nội bộ nhằm củng cố nền tảng quản lý, nâng cao năng lực quản trị điều hành. Nhiều quy chế, quy định, quy trình quan trọng được bổ sung và nâng cấp. Cụ thể:

- Điều chỉnh và ban hành Quy chế quản trị nội bộ phiên bản 2019 phù hợp với mô hình kinh doanh, quy mô hoạt động và tình hình thực tế;
- Hoàn thành và ban hành Profile công ty 2019, đổi mới cả về nội dung lẫn hình thức;
- Hoàn thành dự thảo Quy chế tài chính mới phù hợp với mô hình hoạt động của công ty;
- Ban hành Hướng dẫn đánh giá cán bộ phiên bản 2019 phù hợp với tình hình thực tế.

3. Đào tạo nhân sự.

Long Giang Land luôn coi đào tạo là nền tảng để xây dựng một nguồn nhân lực mạnh về lượng, tinh về chất. Vì vậy, trong năm 2019, hoạt động đào tạo và đào tạo nội bộ luôn được công ty quan tâm và triển khai thường xuyên đến mọi đối tượng cán bộ nhân viên, cụ thể:

- 100% các cán bộ nhân viên đã được đào tạo nội bộ về Quy chế quản trị nội bộ phiên bản 2019 và quá trình chuyển đổi của tổ chức;
- 100% các cán bộ lãnh đạo và cán bộ quản lý đã hoàn thành các khoá đào tạo nội bộ về các kỹ năng quản lý;
- Ban Điều hành thường xuyên chia sẻ kiến thức, kinh nghiệm quản lý đối với đội ngũ CBQL để nâng cao trình độ, nhận thức, qua đó cùng hoàn thành các mục tiêu chung;
- CBQL đã chủ động tham gia hỗ trợ đào tạo, hướng dẫn chia sẻ kinh nghiệm cho CBNV trong bộ phận mình;
- Nhóm cán bộ quản lý được tạo điều kiện tham gia các lớp đào tạo về quản lý điều hành của các chuyên gia trong lĩnh vực tài chính - kinh tế - xây dựng, góp phần bổ sung những kiến thức cần thiết và hữu ích cho đội ngũ cán bộ của Long Giang Land;
- Công ty đã chủ động 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

Với Hướng dẫn đánh giá cán bộ phiên bản 2019, 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 2019 tăng gần 18% so với năm 2018.

- Cán bộ nhân viên được công ty hỗ trợ kinh phí để nâng cấp trang phục, cải thiện hình ảnh và tăng tính chuyên nghiệp.
- Công ty đã đầu tư mua và cấp thẻ Bảo hiểm chăm sóc sức khoẻ tự nguyện cho cán bộ nhân viên, khi gặp vấn đề về sức khoẻ sẽ được điều trị miễn phí tại các bệnh viện hàng đầu trên cả nước.
- Cán bộ nhân viên cũng đã được nhận cổ phiếu thưởng theo chương trình Thưởng cổ phiếu do Long Giang Land triển khai cho toàn thể CBNV trong nhóm công ty Long Giang.
- 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 cảm nang văn hóa doanh nghiệp. Văn hóa doanh nghiệp 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 5.400 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 tỷ đồng, cổ tức khoảng 7%.
- Dự kiến năm 2020, công ty sẽ hoàn thành phê duyệt quy hoạch và chủ trương đầu tư thực hiện dự án, chuẩn bị sẵn sàng khởi công.

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 2020, công ty sẽ hoàn thành phê 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 II năm 2021.

1.3 Công ty CP Đầu tư Bất động sản – May theu Việt Hưng: Công ty con của Long Giang Land

- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May theu 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 2019 công ty đã duy trì ổn định việc quản lý và khai thác mặt bằng tại lô đất trên.
- Dự kiến năm 2020, công ty sẽ hoàn thành phê duyệt chủ trương thực hiện dự án và quy hoạch tổng mặt bằng, hoàn thiện các thủ tục pháp lý để có thể khởi công vào quý II/2021

1.4 Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long: Công ty liên kết của Long Giang Land

- Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long đang là chủ đầu tư dự án với quy mô gần 12.000m² tọa lạc tại đường bao biển Lán Bè, phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long.
- Dự kiến năm 2020 Công ty sẽ hoàn thành trình phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng để có thể khởi công trong quý III/2020..

2. Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Long Giang (Long Giang E&C) hoạt động trong lĩnh vực tổng thầu 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) được thành lập trên cơ sở hợp nhất toàn bộ nhân sự lĩnh vực thi công xây lắp trong nhóm công ty Long Giang. Long Giang E&C được phát triển theo định hướng là một trong những doanh nghiệp tổng thầu xây dựng (D&B) có uy tín hàng đầu Việt Nam.

Năm 2019, Long Giang E&C đạt doanh thu 206 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 7.8 tỷ đồng. Công ty đã hoàn thiện bộ máy cán bộ lãnh đạo và cán bộ quản lý các đơn vị, triển khai vận hành theo mô hình mới. Đồng thời, Long Giang E&C đã lựa chọn và xây dựng được hệ thống nhà thầu, nhà cung cấp có năng lực, uy tín cao trên thị trường, hoàn thành các quy trình thi công, tiêu chuẩn nghiệm thu, các biểu mẫu ... phục vụ công tác chuẩn bị thi công các dự án mới.

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

3. 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.

Rivera Invest đang sở hữu 31.500 m² diện tích sàn thương mại văn phòng tại 3 tòa nhà: Xuân Thủy Tower (số 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội); Rivera Park Hà Nội (số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội) và Rivera Park Sài Gòn (số 7/28 đường Thành Thái, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh). Hiện nay, công ty đã lấp đầy 80% diện tích thương mại – văn phòng tòa nhà Xuân Thủy Tower, 55% diện tích thương mại – văn phòng tòa nhà Rivera Park Hà Nội và 90% diện tích thương mại – văn phòng tòa nhà Rivera Park Sài Gòn. Doanh thu và lợi nhuận năm 2019 của công ty lần lượt đạt 81.4 và 13 tỷ đồng.

Dự kiến năm 2020, công ty sẽ đẩy mạnh hoạt động tiếp thị - kinh doanh, phấn đấu lấp đầy đến 95% diện tích thương mại tòa nhà Xuân Thủy Tower, 80% diện tích thương mại – văn phòng tòa nhà Rivera Park Hà Nội và 95% 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, đóng vai trò quan trọng trong hệ sinh thái bất động sản của Long Giang Land.

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 30/12/2017, hướng đến mục tiêu trở thành một doanh nghiệp quản lý bất động sản có uy tín hàng đầu Việt Nam.

Công ty hiện đang là đơn vị quản lý trung tâm thương mại – văn phòng và các căn hộ chung cư 2 tòa nhà Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, đồng thời quản lý trung tâm thương mại – văn phòng tòa nhà Xuân Thủy Tower. Rivera Homes sẽ là đơn vị quản lý các dự án Long Giang Land đã và đang triển khai.

Tuy mới đi vào hoạt động chưa lâu nhưng Công ty đã thu được một số thành quả nhất định. Năm 2019, doanh thu của Rivera Homes đạt 27 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 366 triệu đồng.

VII. Đóng góp đối với cộng đồng

Với nền tảng giá trị nhân văn được lan tỏa mạnh mẽ và trở thành điểm cốt lõi trong văn hoá doanh nghiệp Long Giang Land, năm 2019, Công ty tiếp tục triển khai thực hiện nhiều hoạt động cộng đồng có ý nghĩa, đóng góp tích cực vào sự phát triển bền vững của xã hội.

Các hoạt động cộng đồng của Long Giang Land hướng tới 3 nhóm đối tượng chính là trẻ em, người già không nơi nương tựa và bệnh nhân nghèo, thu hút sự tham gia của 100% CBNV.

Trong năm 2019, đồng hành với chính quyền địa phương, các cơ quan chức năng và các đơn vị thiện nguyện khác, Long Giang Land cùng các Công ty trong nhóm Công ty Long Giang đã dành hơn 1,1 tỷ đồng để triển khai các hoạt động cộng đồng, nối dài những vòng tay nhân ái đến với bà con vùng sâu, vùng xa, nơi có điều kiện kinh tế - xã hội còn nhiều khó khăn và khả năng tiếp cận với các dịch vụ y tế chất lượng của người dân còn nhiều hạn chế.

Tháng 9.2019, Công ty đã tham gia tổ chức chương trình khám bệnh, phát thuốc, tặng quà cho bà con tại xã Ngọc Sơn, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hoà Bình. Chương trình đã tiếp cận và góp phần chăm sóc sức khỏe cho gần 1.000 người dân, trở thành một trong những chương trình khám bệnh từ thiện có quy mô lớn nhất tại tỉnh Hoà Bình. Long Giang Land cũng dành một sự quan tâm, sẽ chia đặc biệt với và con bản Pù Đừa, thuộc xã biên giới Quang Chiểu, huyện Mường Lát, tỉnh Thanh Hoá với các chương trình giao lưu, tặng quà cho các gia đình có hoàn cảnh khó khăn và các cháu thiếu niên, nhi đồng nhân dịp Tết Trung thu, Tết Nguyên đán... Song song với đó, Công ty duy trì triển khai đều đặn chương trình nôi cháo từ thiện tại Bệnh viện Đức Giang, Bệnh viện Điện Biên...

Ngoài ra, năm 2019 Long Giang Land đã đóng góp vào ngân sách Nhà nước 64 tỷ đồng.

C. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2020

1. Các mục tiêu chính của Kế hoạch SXKD công ty trong năm 2020

1.1 Chủ động phòng ngừa, hạn chế và khắc phục các ảnh hưởng của dịch bệnh COVID - 19

- Theo dõi sát tình hình dịch bệnh, hướng dẫn cán bộ nhân viên tuân thủ các quyết định của nhà nước và Công ty về phòng chống dịch bệnh COVID - 19;
- Thay đổi phương thức làm việc, ứng dụng công nghệ thông tin cho phép CBNV làm việc từ xa;
- Chủ động xây dựng và triển khai kế hoạch khắc phục các ảnh hưởng của dịch bệnh đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

1.2 Công tác phát triển dự án

- Hoàn thành thủ tục và chuẩn bị các điều kiện để khởi công ít nhất 2 dự án trong năm 2020, dự kiến là: Dự án Rivera Premier Hạ Long và Dự án Rivera Park Cái Khế;
- Đẩy mạnh các thủ tục pháp lý đầu tư để có thể tiếp tục khởi công các dự án khác trong năm 2021, dự kiến là các dự án: Rivera Premier Hà Nội, Rivera Park Nghĩa Đô, Rivera Park Mũi Né.

1.3 Công tác kinh doanh

- Hoàn thành các công tác kinh doanh còn lại của 2 dự án: Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn;
- Hoàn thành các thủ tục để được thanh toán toàn bộ giá trị lô C dự án Thành Thái với tổng giá trị dự kiến là 300 tỷ đồng;
- Hoàn thành các công tác chuẩn bị kinh doanh của 2 dự án: Rivera Premier Hạ Long và Rivera Park Cái Khế;
- Xây dựng và triển khai kế hoạch truyền thông thương hiệu Rivera và Long Giang Land.

1.4 Công tác tài chính

- Hoàn thành tăng vốn điều lệ công ty lên 565 tỷ đồng;
- Thu xếp đủ nguồn vốn để duy trì hoạt động bình thường của Công ty và chuẩn bị khởi công 2 dự án: Rivera Premier Hạ Long và Rivera Park Cái Khế;
- Duy trì và phát triển công tác quan hệ nhà đầu tư, khai thác lợi thế của một doanh nghiệp niêm yết uy tín;
- Hoàn thành và ban hành Quy chế tài chính phiên bản 2020, quản lý tài chính công ty theo đúng quy chế;
- 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 sản xuất kinh doanh và tài sản của công ty;
- Cơ cấu lại danh mục đầu tư, xem xét chuyển nhượng một số khoản đầu tư và dự án đầu tư hiệu quả thấp;

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

- Hoàn thành nâng cấp 100% hệ thống văn bản quản lý của công ty;
- Tiếp tục duy trì công tác đào tạo nội bộ và đào tạo bên ngoài để tiêu chuẩn hóa 100% cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý và cán bộ nhân viên của công ty;
- Nâng cấp chất lượng nhân sự thông qua tuyển dụng các nhân sự là cán bộ quản lý có kinh nghiệm và cán bộ trẻ có trình độ;
- Tiếp tục 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 2020

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Kết quả 2019		Kế hoạch 2020	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Doanh thu	1.338.143	1.284.093	600.000	600.000
Lợi nhuận sau thuế	88.232	68.748	50.000	50.000
Vốn điều lệ	515.000		566.500	

❖ Chỉ tiêu kế hoạch phụ thuộc vào sự phê duyệt và thông qua của Đại Hội đồng Cổ đông.

❖ Giải trình cơ sở cho Kế hoạch kinh doanh 2020:

- *Chỉ tiêu doanh thu:*

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 dự án Rivera Park Sài Gòn và kế hoạch kinh doanh của từng công ty trong năm 2020. Cụ thể như sau:

- Dự án Rivera Park Sài Gòn: Năm 2020, 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 300 tỷ đồng, đóng góp 50% kế hoạch doanh thu hợp nhất.
- Các dự án khác: Năm 2020, Công ty dự kiến các dự án khác và hoạt động chuyển nhượng vốn góp đem lại doanh thu ước tính là 300 tỷ đồng, đóng góp 50% kế hoạch doanh thu hợp nhất.

Đây là 2 nguồn thu chính trong kế hoạch doanh thu của Công ty năm 2020.

- *Chỉ tiêu lợi nhuận:*

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 2020. So với năm 2019, kế hoạch lợi nhuận hợp nhất và lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ dự kiến giảm lần lượt 27% và 20%.

- *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 2020 dự kiến trình Đại Hội đồng Cổ đông của công ty như sau:

√ Cổ tức bằng cổ phiếu: 10%/ VDL 515 tỷ đồng

√ Thù lao HĐQT, BKS: 1 tỷ đồng

√ Trích các quỹ: 25%

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2019 và Kế hoạch hoạt động SXKD năm 2020 của Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang kính trình ĐHCĐ thường niên năm 2020 góp ý thông qua.

Hà Nội, ngày 10 tháng 06 năm 2020
CÔNG TY CPĐT & PTĐT LONG GIANG
BAN GIÁM ĐỐC

Đã ký

Nguyễn Mạnh Hà