



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 2020 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2021

Hà Nội, tháng 4/2021



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 /2021/BCBGĐ - LGL

Hà Nội, ngày 06 tháng 04 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2020 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2021

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 13 ngày 10/07/2020.

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 2020

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

1. Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2016 – 2020

(Đơn vị: tỷ đồng)

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Doanh thu thuần	192	856	1173	1284	171
2	LN trước thuế	22	125	150	78	19
3	LNST	17	94	114	69	4

Trong 4 năm từ 2016 - 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. Năm 2020, do phải chịu nhiều tác động tiêu cực cũng như bị ảnh hưởng bởi một số yếu tố nội tại, doanh thu và lợi nhuận hợp nhất của Công ty sụt giảm so với năm 2019, tuy nhiên vẫn có lãi – thể hiện nỗ lực của doanh nghiệp trong một giai đoạn khó khăn nhất của nền kinh tế.

2. Cơ cấu doanh thu năm 2019 và 2020 theo BCTC hợp nhất (đơn vị: %)

Năm	2019	2020
Doanh thu khác	126,062	111,798
Doanh thu cung cấp dịch vụ	20,624	26,896
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1,137,407	32,186
Tổng cộng	1,284,093	170,880

Hình ảnh. Cơ cấu doanh thu theo Báo cáo tài chính hợp nhất

Tuy vẫn duy trì chiến lược phát triển tập trung chủ yếu vào mảng kinh doanh bất động sản, nhưng trong giai đoạn khó khăn, năm 2020 Công ty buộc phải nỗ lực tìm kiếm thêm nguồn doanh thu, đảm bảo hoạt động SXKD duy trì đều đặn và mang lại lợi nhuận. Do đó doanh thu khác từ hoạt động thương mại tăng mạnh đạt mức 112 tỷ đồng, chiếm 65% tổng doanh thu.

3. Kết quả sản xuất kinh doanh công ty năm 2020 so với kế hoạch năm (công ty mẹ)

Đơn vị: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2020	Thực hiện năm 2020	% Hoàn thành kế hoạch năm
1	Doanh thu	600	171	29%
2	Lợi nhuận sau thuế	50	4	8%
3	Vốn điều lệ	565	515	91%

Tại ngày 31/12/2020, doanh thu hợp nhất của Công ty đạt 171 tỷ đồng, chưa hoàn thành kế hoạch năm. Lợi nhuận sau thuế chỉ đạt 4 tỷ đồng – chưa đạt mức kỳ vọng và kế hoạch đề ra.

Vốn điều lệ giữ nguyên ở mức 515 tỷ đồng, chưa hoàn thành kế hoạch tăng vốn điều lệ lên 565 tỷ đồng

4. Nguyên nhân:

- Công ty chưa hoàn thành thủ tục quyết toán lô C dự án Thành Thái (Rivera Park Sài Gòn) cho UBND Quận 10 để được nhận thanh toán cũng như hạch toán doanh thu với số tiền ước tính khoảng 300 tỷ đồng.
- Công ty chưa hoàn thành toàn bộ các thủ tục pháp lý để có thể khởi công các dự án mới trong năm 2020, từ đó chưa có nguồn doanh thu và lợi nhuận mới từ hoạt động kinh doanh bất động sản. Các nguồn doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ và doanh thu khác đều có biên lợi nhuận khiêm tốn. Lợi nhuận trong năm chủ yếu đến từ việc Công ty chủ động đánh giá lại danh mục đầu tư trong giai đoạn khó khăn, từ đó thực hiện chuyển nhượng một phần vốn góp của hợp đồng hợp tác kinh doanh.
- Những lý do trên đã khiến doanh thu và lợi nhuận hợp nhất của Long Giang Land năm 2020 không đạt kế hoạch đề ra.

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:

Đầu năm 2020, thực hiện theo ý kiến chỉ đạo của Hội đồng quản trị Ban Giám đốc đã hoàn thiện thủ tục tăng vốn điều lệ thông qua việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty để tăng vốn điều lệ. Công ty đã hoàn thành thủ tục phát hành và tăng vốn điều lệ công ty lên 515.000.000.000 đồng vào ngày 26/06/2020.

Cuối năm 2020, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Giám đốc tìm hiểu và lập phương án để tiến hành triển khai phát hành cổ phiếu để chi cổ tức năm 2019. Tuy nhiên, sau khi tìm hiểu Ban Giám đốc đã đề xuất Hội đồng quản trị chưa tiến hành triển khai phát hành cổ phiếu để chi cổ tức năm 2019 ở thời điểm đó vì giá cổ phiếu tại thời điểm 6 tháng cuối năm 2020 của Công ty giảm xuống thấp hơn mệnh giá, điều kiện phát hành chưa phù hợp để triển khai thủ tục chi cổ tức bằng cổ phiếu. Thủ tục này sẽ được xem xét triển khai trong năm 2021 sau khi giá cổ phiếu của công ty có những thay đổi thuận lợi hơn.

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

2.1 Tổng quan tình hình tài sản năm 2020 so với năm 2019

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		Tăng/ giảm 2020/2019
		Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	
A	Tổng tài sản	1,773	100%	1,808	100%	2%
<i>I</i>	<i>Tài sản ngắn hạn</i>	1,118	63%	1099	61%	-2%
<i>II</i>	<i>Tài sản dài hạn</i>	655	37%	709	39%	8%
B	Tổng nguồn vốn	1,773	100%	1,808	100%	2%
<i>I</i>	<i>Nợ phải trả</i>	1,013	57%	1,055	58%	4%
1	Nợ ngắn hạn	998	56%	892	49%	-11%
2	Nợ dài hạn	15	1%	163	15%	989%
<i>II</i>	<i>Vốn chủ sở hữu</i>	760	43%	753	42%	-1%

Tổng tài sản của công ty tính đến 31/12/2020 đạt 1808 tỷ đồng, không thay đổi quá lớn so với năm 2019. Tài sản ngắn hạn giảm 2% và chiếm 61% tổng tài sản. Tài sản dài hạn tăng 8% và chiếm 39% tổng tài sản.

Tài sản dài hạn tăng 8% tương đương với 54 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; tài sản ngắn hạn giảm 2% tương đương 19 tỷ đồng.

Vốn chủ sở hữu không có nhiều biến động so với năm 2019. Nợ phải trả tăng nhẹ tương đương 4%. Trong đó nợ ngắn hạn giảm 107 tỷ đồng tương ứng mức giảm 11%, nợ dài hạn tăng 149 tỷ đồng so với năm 2019 chủ yếu do nhận tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư của đối tác.

2.2 Tổng hợp tài sản và vốn chủ sở hữu giai đoạn 2016 – 2020 (theo BCTC hợp nhất)

	2016	2017	2018	2019	2020
Tổng tài sản (tỷ đồng)	1833	2235	2414	1773	1808
Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	353	530	774	760	753
Tỷ lệ VCSH/TTS (%)	19	24	32	43%	42%

Giai đoạn 2016 – 2018, giá trị chi phí xây dựng cơ bản dở dang của hai dự án Rivera Park Sài Gòn và Hà Nội được ghi nhận là hàng tồn kho, vì vậy tổng tài sản tăng mạnh. 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. Từ đó dẫn đến tỷ lệ Vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản tăng cao, cơ cấu nguồn vốn ổn định.

Dự kiến, trong năm 2021 công ty sẽ khởi công 2 dự án 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 2016 - 2020 (Theo BCTC hợp nhất)

	Nợ dài hạn	Nợ ngắn hạn	Vốn chủ sở hữu
2016	25%	56%	19%
2017	23%	53%	24%
2018	8%	60%	32%
2019	1%	56%	43%
2020	9%	49%	42%

Về cơ cấu nguồn vốn, nợ phải trả chiếm 58% trong tổng nguồn vốn, giảm 1% so với năm 2019. Trong đó nợ ngắn hạn chiếm 49% và nợ dài hạn chiếm 9% tổng nguồn vốn.

Tổng nợ phải trả không thay đổi nhiều so với năm trước. Nợ dài hạn tăng do nhận 149 tỷ tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư của đối tác, từ đó tăng tỷ lệ nợ dài hạn trong cơ cấu nguồn vốn. Nợ ngắn hạn giảm 107 tỷ. Vốn chủ sở hữu được giữ ổn định. Do đó, năm 2020, cơ cấu nguồn vốn về cơ bản không thay đổi quá lớn so với năm 2019.

III. Tình hình công nợ và khả năng thanh toán

1. Tình hình công nợ

STT	Chỉ số	Năm 2019	Năm 2020
1	Tổng nợ/ Tổng tài sản	57%	58%
2	Tổng nợ/ Vốn chủ sở hữu	133%	140%
3	Vay ngắn hạn và dài hạn/ Tổng tài sản	23%	18%
4	Vay ngắn hạn và dài hạn/ Vốn chủ sở hữu	53%	43%

Tính đến 31/12/2020, các hệ số công nợ trên tổng tài sản và vốn chủ sở hữu đều không có sự biến động mạnh so với năm 2019.

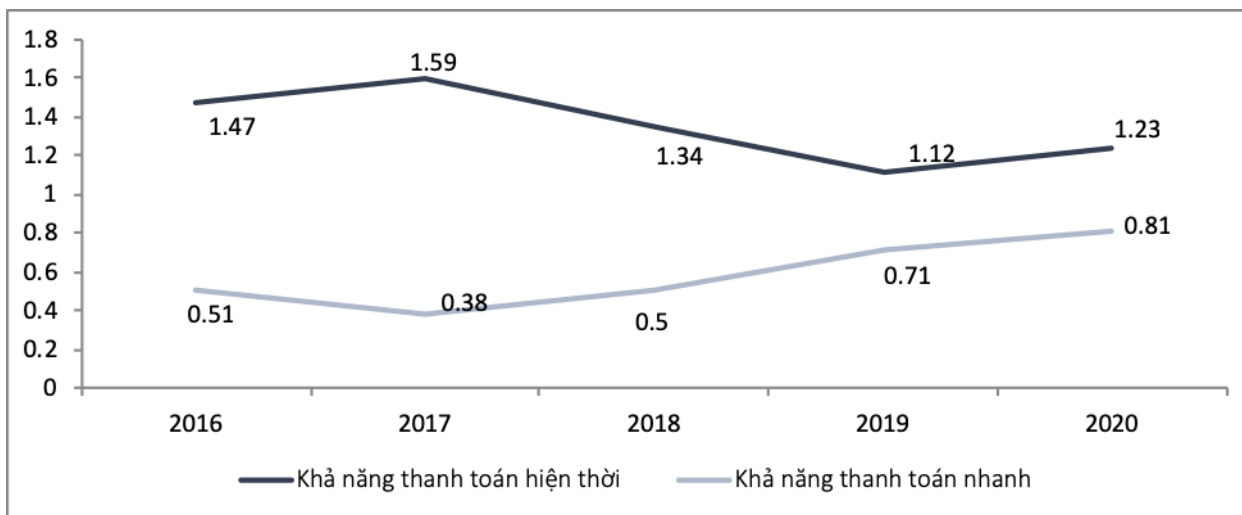
Hệ số Tổng nợ/Tổng tài sản và Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu có tỷ lệ lần lượt là 58% và 140% - không thay đổi nhiều so với năm 2019.

Tỷ lệ Vay ngắn hạn và dài hạn/Tổng tài sản là 18% so với mức 23% của năm 2019 – giảm 5% và 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 53% năm 2019 xuống còn 43%, cho thấy công ty đã có cơ cấu tài chính an toàn và hợp lý hơn.

2. Khả năng thanh toán

	2016	2017	2018	2019	2020
Khả năng thanh toán hiện thời	1.47	1.59	1.34	1.12	1.23
Khả năng thanh toán nhanh	0.51	0.38	0.5	0.71	0.81



Hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn tăng 0.11 (lần), đạt 1.23 (lần), cao hơn mức an toàn là 1.0. Hệ số khả năng thanh toán nhanh tăng 0.1 (lần), đạt 0.81 (lần), cao hơn đáng kể so với mức an toàn 0.50.

3. Khả năng sinh lời

TT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018
1	Biên lợi nhuận ròng	2.36%	5,35%
2	ROE	0.23%	3.28%
3	ROA	0.53%	8,96%

Hệ số Biên lợi nhuận ròng giảm một nửa, chỉ đạt 2,36% theo BCTC hợp nhất.

Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE) đạt 0.53% và hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA) đạt 0.23%.

Nhìn chung, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Long Giang Land năm 2020 so với năm 2019 đều giảm mạnh do doanh thu và lợi nhuận của công ty sụt giảm trong khi vốn chủ sở hữu và tổng tài sản không có sự biến động mạnh. Bước sang năm 2021, với các dự án mới dự kiến được khởi công, các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận và khả năng sinh lời được kỳ vọng sẽ tăng trưởng trở lại và tiếp tục bắt đầu một chu kỳ phát triển (5 năm) mới.

	2016	2017	2018	2019	2020
Biên lợi nhuận ròng	8.68%	10.92%	9.75%	5.35%	2.36%
ROA	1.25%	4.61%	4.92%	3.28%	0.23%
ROE - Hợp nhất	4.75%	21.21%	17.54%	8.96%	0.53%

IV. Báo cáo công tác phát triển dự án

Năm 2020, mặc dù chịu ảnh hưởng không nhỏ của dịch Covid – 19 nhưng các dự án gói đầu của Long Giang Land đang có được những tiền đề thuận lợi để có thể sớm khởi công, ra mắt thị trường trong năm 2021, hứa hẹn một năm có nhiều khởi sắc rõ rệt, tạo xung lực cho bước phát triển nhảy vọt trong các năm tiếp theo của Công ty.

Có thể nói đây là kết quả của những nỗ lực mạnh mẽ, bền bỉ của công ty trong suốt “năm Covid – 19 thứ nhất” khó khăn vừa qua.

Trong năm 2020, Long Giang Land đã tập trung nguồn lực, thúc đẩy tiến độ hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư đối với 2 dự án Rivera Park Cần Thơ và Dự án Hạ Long.

Rivera Park Cần Thơ: Long Giang Land sở hữu một khu đất với quy mô hơn 6.200 m² tại phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, Cần Thơ. Tổng mức đầu tư của dự án ước tính gần 550 tỷ đồng. Hiện tại, khu đất đã cơ bản hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, sẵn sàng cho việc triển khai các giai đoạn tiếp theo. Trong năm 2020, mặc dù gặp nhiều khó khăn do dịch bệnh cũng như các thủ tục pháp lý kéo dài hơn dự kiến, Long Giang Land đã hoàn thành các thủ tục để được phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng 1/500. Đây là bước quan trọng nhất, tạo tiền đề để Công ty có thể khởi công dự án trong năm 2021 và dự kiến hoàn thành nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng trong năm 2023.

Dự án Hạ Long (tên thương mại dự kiến là Rivera Premier Hạ Long): Năm 2020, Công ty đã hoàn thành phê duyệt quy hoạch 1/500, dự án có quy mô gần 12.000m² đất tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long. Dự án có tổng mức đầu tư dự kiến là trên 2.600 tỷ đồng. Hiện khu đất dự án đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, các công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh đã được hoàn thiện.

Công ty cũng đã xúc tiến các thủ tục xin lập quy hoạch và đầu tư một dự án mới tại Hòa Bình với quy mô khoảng 200 ha.

Bên cạnh đó, trong năm 2020, Long Giang Land cũng tập trung giải quyết những vướng mắc tồn tại sau bàn giao đối với 2 dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn. Công ty đã hoàn thành cấp 200/666 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các căn hộ Dự án Rivera Park Hà Nội và hoàn thành cơ bản các 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 Dự án Rivera Park Sài Gòn.

Đồng thời, Công ty duy trì 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:

- Duy trì tỉ lệ sở hữu tại Công ty CP Đầu tư Rivera (Rivera Invest) là 48%. Rivera Invest hiện là chủ sở hữu tổng diện tích thương mại - văn phòng rộng 31.500 m² tại 3 tòa nhà: Rivera Park Hà Nội, Rivera Park Sài Gòn và Xuân Thủy Tower.
- Duy trì tỉ lệ sở hữu tại Công ty CP Đầu tư Bất động sản – May theu Việt Hưng (Công ty Việt Hưng) là 51%, đồng thời tiến hành các thủ tục cần thiết để chuẩn bị mua thêm 48% tổng số cổ phần, nâng tỉ lệ sở hữu 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 thêm 13.600.000 cổ phần tại Công ty CP Xây dựng Hạ Long theo chương trình chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để duy trì tỷ lệ sở hữu là 40%. Công ty CP 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 CP Minh Phát là 65%. Công ty CP 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 CP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô là 52,46%. Công ty CP 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

Tập trung nâng cấp chất lượng Nhân sự

Trong hội nghị tổng kết năm 2019 và triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020, khi bàn về công tác nhân sự năm tiếp theo, Chủ tịch HĐQT Long Giang Land đã khẳng định: “2020 là năm bản lề cho việc xây dựng và nâng cấp doanh nghiệp xứng với vị thế của Long Giang Land mà khởi đầu là nâng cấp chất lượng nhân sự thông qua công tác đào tạo”. Trên tinh thần đó, trong năm 2020 Ban Giám đốc đã tập trung vào công tác đào tạo CBNV của công ty mà trọng tâm là đào tạo nội bộ đã được triển khai rộng rãi trong toàn Công ty. Theo đó, Long Giang Land đã triển khai được các khóa đào tạo như sau:

- 28 khóa đào tạo nội bộ cho các cấp cấp Cán bộ lãnh đạo, Cán bộ quản lý và Cán bộ nhân viên;
- 06 khóa đào tạo bên ngoài tại Trường doanh nhân PTI cho 11 Cán bộ lãnh đạo và quản lý;
- 05 khóa đào tạo tại chỗ cho CBNV từng phòng/ ban/ đơn vị;
- Một số khóa đào tạo nghiệp vụ cho các đơn vị sản xuất kinh doanh trực tiếp.

Với số lượng các khóa đào tạo trên, Ban Giám đốc khẳng định, 100% CBNV Long Giang Land đã được tham gia ít nhất 01 khóa đào tạo. Công tác đào tạo mà đặc biệt là đào tạo nội bộ trở thành mục tiêu trọng tâm của công tác nhân sự trong năm 2020 của Long Giang Land. Đào tạo nội bộ giúp tận dụng các nguồn lực sẵn có của Công ty cùng với việc thấu hiểu những thiếu hụt về kiến thức, kỹ năng của cán bộ nhân viên, công tác đào tạo nội bộ giúp bù đắp và hoàn thiện các kỹ năng và bổ sung các kiến thức còn thiếu cho một bộ phận CBNV Long Giang Land.

Việc tập trung vào đào tạo giúp Long Giang Land nâng cao được chất lượng nhân sự cả về kiến thức và kỹ năng, phù hợp với mục tiêu nâng cấp doanh nghiệp của Chủ tịch HĐQT trong năm 2020 và mục tiêu xa hơn là chuẩn bị cho các giai đoạn phát triển tiếp theo của Công ty.

Bên cạnh công tác đào tạo nội bộ trong năm 2020 Công ty cũng đã triển khai các khóa đào tạo bên ngoài cho 11 CBLĐ, CBQL tham gia 06 khóa đào tạo bên ngoài tại tổ chức giáo dục PTI, tổ chức giáo dục uy tín hàng đầu Việt Nam. Việc tham dự các khóa đào tạo tại đây giúp cho các anh chị cập nhật thêm các kiến thức, kỹ năng để quản lý doanh nghiệp một cách chuyên nghiệp, hiệu quả trong thời đại toàn cầu hóa hiện nay.

Có thể nói, năm 2020 là năm Long Giang Land tập trung toàn bộ cho công tác đào tạo phát triển nhân lực, huấn luyện đội ngũ để chuẩn bị cho các nhịp phát triển tiếp theo của Công ty. Việc đào tạo đội ngũ là vô cùng cần thiết và cấp bách trong giai đoạn nền kinh tế nhiều biến động như hiện nay. Nếu không học tập và tự thay đổi bản thân đáp ứng với tình hình phức tạp của thị trường, chúng ta sẽ dậm chân tại chỗ và tụt lại so với sự phát triển đi lên của xã hội. Cuối cùng,

công tác về đào tạo phát triển nhân lực sẽ luôn là câu chuyện mang tính thời đại và câu chuyện về đào tạo sẽ luôn là vấn đề mà mỗi doanh nghiệp trong đó có Long Giang Land đặt làm trọng tâm.

5.2 Tiếp tục nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho cán bộ nhân viên công ty

Trong bối cảnh cả thế giới phải gồng mình chống dịch Covid-19, nền kinh tế toàn cầu rơi vào suy thoái. Tại Việt Nam, hàng ngàn doanh nghiệp buộc phải ngừng hoạt động, hàng chục ngàn người lao động mất việc thì tại Long Giang Land, Ban lãnh đạo công ty quyết định 100% CBNV vẫn được duy trì việc làm, ổn định hệ thống chuẩn bị cho một chu kỳ phát triển mới của Công ty.

Dù gặp nhiều khó khăn trong năm qua nhưng Ban lãnh đạo Long Giang Land vẫn luôn cố gắng đảm bảo một số chế độ đãi ngộ cơ bản cho CBNV.

Trước bối cảnh tình hình tài chính chung của công ty gặp phải muôn vàn khó khăn, mọi quyết sách được ban hành đều là kết quả sau những phút giây suy tư, trăn trở rất lớn của Ban Lãnh đạo. Dù “trên vai” vẫn còn rất nhiều gánh nặng tài chính Ban lãnh đạo công ty vẫn luôn coi trọng những giá trị mà người lao động xứng đáng nhận được. Và bởi suy cho cùng, lợi ích của CBNV cũng chính là lợi ích của Công ty.

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 2021, công ty sẽ hoàn thành phê duyệt chủ trương và thực hiện lập, trình duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tạo tiền đề để tiếp tục thực hiện các thủ tục đầu tư theo quy định.

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 2021, công ty sẽ hoàn thành phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng của dự án và hoàn thiện các thủ tục pháp lý khác, đủ điều kiện để khởi công vào quý 2 năm 2022.

1.3 Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May thêu 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 2020 công ty đã duy trì ổn định việc quản lý và khai thác mặt bằng tại lô đất trên.
- Dự kiến năm 2021, công ty sẽ hoàn thành cập nhật điều chỉnh quy hoạch phân khu; phê duyệt chủ trương để triển khai lập quy hoạch tổng mặt bằng của dự án.

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.
- Năm 2020, Công ty đã hoàn thành trình phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc của Dự án.
- Hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (điều chỉnh) của toàn bộ Dự án;
- Đã hoàn thiện hồ sơ trình chủ trương đầu tư của Dự án và triển khai phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở của Dự án.
- Dự kiến Công ty sẽ khởi công dự án 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 2020, Long Giang E&C đạt doanh thu 104 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 1.2 tỷ đồng. Công ty đã tích cực triển khai công tác đấu thầu để tham gia thi công xây lắp một số dự án lớn trên khắp cả nước cũng như các dự án của Long Giang Land. 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 của Long Giang Land.

Đặt mục tiêu 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, Công ty đã và đang từng bước củng cố và nâng cao năng lực quản trị cũng như năng lực thi công.

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, 80% 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 2020 của công ty lần lượt đạt 292 và 8 tỷ đồng.

Năm 2020, hoạt động SXKD của Công ty bị ảnh hưởng rất mạnh bởi bệnh dịch và các tác động tiêu cực của nền kinh tế. Tuy nhiên Công ty vẫn đã cố gắng để có thể gia tăng diện tích cho thuê tại các tòa nhà cũng như chia sẻ, hỗ trợ cho khách thuê.

Dự kiến năm 2021, 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, 90% 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.

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.

Năm 2020, doanh thu của Rivera Homes đạt 48 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 1.4 tỷ đồng. Công ty đang đầu tư để nâng cao 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 có quy mô từ 500 căn hộ tại thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

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 trong năm 2020.

Dù phải xoay sở trong bối cảnh đặc biệt khó khăn, nhưng Long Giang Land đã luôn nỗ lực để hoàn thành tốt trách nhiệm xã hội của mình trong năm 2020. Trong khi không ít doanh nghiệp mạnh tay gạt bỏ các chế độ đãi ngộ thiết yếu với người lao động, thậm chí giảm thiểu tối đa số lượng người lao động trong công ty, tạm ngưng các hoạt động từ thiện cộng đồng thì tại Long Giang Land, các hoạt động đó vẫn được duy trì. 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 như Long Giang Land hướng đến.

Triển khai tốt trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp không chỉ giúp cho doanh nghiệp kinh doanh tốt mà còn hỗ trợ doanh nghiệp giải quyết những vấn đề mang tính chiến lược liên quan đến kinh doanh và các vấn đề xã hội. Mỗi doanh nghiệp, tùy vào điều kiện và bối cảnh cụ thể của mình, sẽ lựa chọn triển khai nhưng chính sách trách nhiệm xã hội phù hợp.

Dấu ấn trách nhiệm xã hội của Long Giang Land trong năm 2020:

Tháng 10/2020, ngay sau trận mưa lũ lịch sử đổ bộ vào miền Trung, ngay trong những cơn mưa rào do bão số 09 gây ra vẫn còn đang tiếp diễn, đoàn từ thiện của Long Giang Group đã đến với bà con huyện biên giới Đa Krông để chia sẻ và hỗ trợ bà con vượt qua khó khăn, sớm ổn định lại cuộc sống sau mưa lũ. Các suất quà, bao gồm: tiền hỗ trợ, quần áo ấm, thực phẩm thiết yếu cùng tấm lòng của những người Long Giang đã được chuyển đến bà con đầy yêu thương, trân trọng.

Đến tháng 11/2020, Long Giang Group đã tài trợ toàn bộ chi phí gần 250 triệu đồng cho việc cải tạo, nâng cấp các hạng mục khu thể thao, khu phụ trợ và khu vệ sinh của trường Phổ thông Dân tộc nội trú THCS & THPT huyện Kim Bôi (tỉnh Hòa Bình). Với đặc thù là ngôi trường của một tỉnh miền núi, trường Phổ thông Dân tộc nội trú THCS & THPT huyện Kim Bôi hiện là nơi học tập và phát triển của gần 500 học sinh, trong đó có nhiều em là người dân tộc thiểu số. Ông Lưu Mạnh Cường – Hiệu trưởng nhà trường cho biết: “Sự hỗ trợ của Long Giang Group chắc chắn sẽ mang lại những lợi ích thiết thực và lâu dài cho thầy và trò nhà trường trong nhiều khoá học.”

Toàn bộ chi phí cho các hoạt động từ thiện xã hội trong năm 2020 được Long Giang Land trích một phần từ ngân sách từ thiện của công ty, một phần từ hoạt động đóng góp của toàn thể CBNV trong công ty. Dẫu chưa phải thật nhiều, nhưng đó là những điều thực sự đáng quý và đáng trân trọng, nhất là trong bối cảnh chính Long Giang Land cũng đang phải xoay xở từng ngày với môn vàn khó khăn.

Những nỗ lực của Long Giang Land trong công tác thực hiện trách nhiệm xã hội trong năm 2020 đã phần nào đã khắc họa nên bức tranh về một doanh nghiệp nhân văn, trách nhiệm với định hướng phát triển bền vững. Doanh nghiệp ấy dù trong hoàn cảnh khó khăn thế nào, cũng luôn trăn trở, nỗ lực không ngừng để mang đến những giá trị lâu dài, tốt đẹp cho cộng đồng xã hội. Không nặng về vật chất, điều mà Long Giang Land đã luôn khẳng định và lan toả, đó chính là câu chuyện tình yêu thương, sự hài hoà lợi ích và sự tử tế!

C. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2021

1. Các mục tiêu chính của Kế hoạch SXKD công ty trong năm 2021

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;
- Tiếp tục áp dụng 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 các thủ tục pháp lý để khởi công 02 Dự án Hạ Long và Cái Khế trong năm 2021, chuẩn bị để có thể khởi công được các Dự án Việt Hưng, Mũi Né trong năm 2022. Việc này sẽ tạo ra nguồn doanh thu và lợi nhuận của công ty trong năm 2023 – 2025.
- Đẩy mạnh các thủ tục pháp lý đầu tư để có thể tiếp tục khởi công các dự án khác trong năm 2022, dự kiến là các dự án: Rivera Park Mũi Né, Việt Hưng (thương mại là Rivera Premier Hà Nội).
- Hoàn thành thủ tục để được giao lập quy hoạch và đầu tư 01 dự án tại Hòa Bình với quy mô gần 200 ha.

1.3 Công tác kinh doanh

- Hoàn thành công tác Chuẩn bị kinh doanh cho 03 dự án của Công ty tại Việt Hưng, Hà Long và Cái Khế;
- Xây dựng và triển khai kế hoạch truyền thông thương hiệu Rivera và Long Giang Land.

1.4 Công tác tài chính

- Triển khai thủ tục tăng vốn điều lệ công ty lên khoảng 565 tỷ đồng theo Nghị quyết đã được ĐHĐCĐ phê duyệt. Tiếp tục triển khai thủ tục phát hành thêm khoảng 25.750.000 cổ phiếu (*số lượng cổ phiếu phát hành có thể thay đổi tùy theo số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tại thời điểm phát hành*) để tăng vốn điều lệ công ty trong trường hợp chủ trương tăng vốn điều lệ được ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 thông qua.
- Hoàn thành việc thanh toán 300 tỷ giá trị Lô C dự án T.hành Thái và thu hồi 100 tỷ tiền 5% giá trị HĐMB căn hộ của 02 dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn.
- Triển khai huy động đủ nguồn vốn để đáp ứng nhu cầu SXKD và vốn cho các dự án đầu tư mới
- Duy trì và phát triển công tác quan hệ nhà đầu tư (công tác IR), khai thác lợi thế của một doanh nghiệp niềm yết uy tín;
- Triển khai quản lý tài chính công ty theo đúng Quy chế tài chính đã được ban hành;
- 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;
- Thu xếp nguồn vốn để nộp các khoản thuế và thanh toán các khoản nợ của Công ty;

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

- Tập trung nâng cao tính chủ động trong công tác quản lý điều hành của các cán bộ lãnh đạo và cán bộ quản lý công ty.
- Hoàn thành 100% Quy chế QTNB phiên bản 2021 các đơn vị: Mô tả, quy trình, biểu mẫu, tiêu chuẩn, hướng dẫn;
- 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.
- Triển khai văn hóa doanh nghiệp Long Giang vào hoạt động hàng ngày, có đánh giá định kỳ hàng tháng.
- Hoàn thành đầu tư ứng dụng công nghệ thông tin trong tất cả các lĩnh vực quản lý điều hành của công ty.

2. Các chỉ tiêu chính của kế hoạch SXKD năm 2021

(Đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Kết quả 2020		Kế hoạch 2021	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Doanh thu	155,000	171,000	600,000	600,000
Lợi nhuận sau thuế	14,500	4,000	50,000	50,000
Vốn điều lệ	515		565,000	

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

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

- *Chỉ tiêu doanh thu:*

- Dự án Rivera Park Sài Gòn: Năm 2021, 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.
- Doanh thu hoạt động tài chính và doanh thu khác: khoảng 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 2021.

- *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, công ty liên kết trên cơ sở tỷ lệ sở hữu hiện nay và kế hoạch M&A vào các công ty trong năm 2021. So với năm 2020, kế hoạch lợi nhuận hợp nhất và lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ dự kiến sẽ tăng.

- *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 năm 2020: Không thực hiện chi cổ tức

√ Thù lao HĐQT, BKS: 1 tỷ đồng

√ Trích các quỹ: 0%

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2020 và Kế hoạch hoạt động SXKD năm 2021 của Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 góp ý thông qua.

Hà Nội, ngày 06 tháng 04 năm 2021
CÔNG TY CPĐT & PTĐT LONG GIANG
BAN GIÁM ĐỐC

Đã ký

Nguyễn Mạnh Hà