



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 2021 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2022

Hà Nội, tháng 4/2022



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: 01/2022/BCBGĐ - LGL

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2022

BÁO CÁO

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2021

VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2022

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:** 024.37950595
- **Website:** longgiangland.com.vn **Email:** congvan@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 14 ngày 05/01/2022.

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.

II. 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 2021

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

1. Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2017 – 2021

(Đơn vị: tỷ đồng)

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
1	Doanh thu thuần	856	1.173	1.284	171	125
2	LN trước thuế	125	150	78	19	13
3	LNST	94	114	69	4	4.6

Trong 3 năm từ 2017 - 2019, doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ của công ty có sự tăng trưởng đều đặn và ổn định, chủ yếu đến từ việc bán căn hộ 02 dự án Rivera Park Sài Gòn và Rivera Park Hà Nội.

Năm 2020 và 2021, chịu tác động kép của của dịch bệnh COVID – 19 và những khó khăn của thị trường bất động sản; doanh thu và lợi nhuận của Công ty đã sụt giảm đáng kể.

Tuy nhiên, lợi nhuận và biên lợi nhuận trên doanh thu năm 2021 đã có sự cải thiện so với năm 2020, cho thấy sự nỗ lực của doanh nghiệp trong bối cảnh khó khăn nhất của nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng.

2. Cơ cấu doanh thu và thu nhập khác năm 2020 và 2021 theo BCTC hợp nhất

(đơn vị: tỷ đồng)

Năm	2020	2021
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh BĐS	32	29.7
Doanh thu từ hoạt động thương mại	112	67.5
Doanh thu cung cấp dịch vụ	27	27.6
Doanh thu hoạt động tài chính	7	116.6
Thu nhập khác	114.5	3.2
TỔNG	292.5	244.6

Tập trung vào phát triển và kinh doanh các dự án bất động sản mang thương hiệu Rivera vẫn là chiến lược xuyên suốt trong hoạt động của Long Giang Land. Trong giai đoạn khó khăn, song song với việc nỗ lực hoàn thành các thủ tục pháp lý để có thể khởi công các dự án mới cũng như đẩy mạnh hoạt động M&A để phát triển quỹ đất, Công ty đã chủ động tìm kiếm thêm các nguồn doanh thu mới để tối ưu hiệu quả hoạt động SXKD, cải thiện doanh thu và lợi nhuận.

Trong năm 2021, doanh thu từ hoạt động thương mại chiếm 30% tổng doanh thu và thu nhập khác. Công ty đã rà soát, cơ cấu lại danh mục đầu tư và chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con, công ty liên kết. Từ đó ghi nhận khoản doanh thu tài chính lớn chiếm đến hơn 50% tổng doanh thu và thu nhập khác. Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản và doanh thu cung cấp dịch vụ được giữ ổn định so với năm 2020.

3. *Kết quả sản xuất kinh doanh công ty năm 2021 so với kế hoạch năm*

Đơn vị: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	% Hoàn thành kế hoạch năm
1	Doanh thu	600	125	21%
2	Lợi nhuận sau thuế	50	4.5	9%
3	Vốn điều lệ	565	515	91%

Ghi chú: Số liệu năm 2021 theo BCTC hợp nhất ngày 31/03/2022

Trong năm 2021, tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, doanh thu tài chính và thu nhập khác của Công ty đạt 125 tỷ đồng, hoàn thành 21% kế hoạch SXKD đề ra. Lợi nhuận sau thuế tương ứng đạt 4.5 tỷ đồng và hoàn thành 9% kế hoạch năm.

Công ty cũng chưa hoàn thành việc tăng vốn điều lệ lên 565 tỷ đồng theo kế hoạch.

4. *Công ty chưa hoàn thành các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận và vốn điều lệ theo kế hoạch SXKD đã đề ra do các nguyên nhân sau:*

- Về chỉ tiêu doanh thu:
 - Công ty chưa hoàn thành các thủ tục quyết toán lô C dự án Thành Thái (Rivera Park Sài Gòn) với UBND Quận 10 để được nhận thanh toán cũng như có thể hạch toán doanh thu với số tiền ước tính khoảng 300 tỷ đồng.
 - Các thủ tục pháp lý để khởi công dự án mới trong năm 2021 hoàn thành chậm so với kế hoạch, do đó Công ty chưa có nguồn doanh thu từ việc bán các căn hộ mới.
- Về chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế:
 - Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động thương mại và cung cấp dịch vụ đều có biên lợi nhuận thấp.
 - Lợi nhuận trong năm chủ yếu là lợi nhuận tài chính đến từ việc Công ty cơ cấu lại danh mục đầu tư thông qua việc chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con, công ty liên kết.
- Về chỉ tiêu vốn điều lệ:
 - Năm 2021, công ty chưa hoàn thành chia cổ tức bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 565 tỷ do chưa được Ủy ban chứng khoán chấp thuận.

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:

Năm 2021, 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, do phương án này của Long Giang Land chưa được Ủy ban chứng khoán nhà nước chấp thuận nên thủ tục này sẽ được xem xét triển khai trong năm 2022 sau khi có đủ điều kiện để thực hiện.

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

2.1 Tổng quan tình hình tài sản năm 2021 so với năm 2020

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2020		Tăng/ giảm 2021/2020	
		Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Giá trị (tỷ đồng)	%
A	Tổng tài sản	1.696	100%	1.811	100%	-115	-6%
<i>I</i>	<i>Tài sản ngắn hạn</i>	1.101	65%	1.104	61%	-3	0%
<i>II</i>	<i>Tài sản dài hạn</i>	595	35%	708	39%	-113	-16%
B	Tổng nguồn vốn	1.696	100%	1.811	100%	-115	-6%
<i>I</i>	<i>Nợ phải trả</i>	951	56%	1.055	58%	-104	-10%
1	Nợ ngắn hạn	896	53%	891	49%	5	1%
2	Nợ dài hạn	55	3%	163	9%	-108	-66%
<i>II</i>	<i>Nguồn vốn chủ sở hữu</i>	745	44%	753	42%	-8	-1%

- Tổng tài sản của công ty tính đến 31/12/2021 đạt 1.696 tỷ đồng, giảm hơn 100 tỷ so với năm 2020 tương ứng mức giảm khoảng 6%. Trong đó:
 - Tài sản ngắn hạn không có sự biến động đáng kể và chiếm 65% tổng tài sản.
 - Tài sản dài hạn giảm 16% tương ứng 113 tỷ, cũng là nguyên nhân chính khiến tổng tài sản biến động so với năm 2020. Tài sản dài hạn chiếm 35% tổng tài sản.
- Việc tài sản dài hạn giảm 113 tỷ chủ yếu đến từ việc công ty đã chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con, công ty liên kết, các khoản đầu tư góp vốn. Do đó làm giảm số đầu tư tài chính dài hạn.
- Vốn chủ sở hữu không có nhiều biến động so với năm 2020.
- Nợ phải trả giảm 104 tỷ chủ yếu đến từ việc công ty đã thanh toán các khoản nợ ngắn hạn đến hạn, từ đó giảm tổng nợ phải trả.

2.2 Tổng hợp tài sản và vốn chủ sở hữu giai đoạn 2017 – 2021 (theo BCTC hợp nhất)

	2017	2018	2019	2020	2021
Tổng tài sản (tỷ đồng)	2.235	2.414	1.773	1.808	1.696
Nguồn vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	530	774	760	753	745
Tỷ lệ VCSH/TTS (%)	24	32	43%	42%	44%

Sau khi hoàn thành bàn giao dự án Rivera Park Hà Nội năm 2018, trong 3 năm 2019 – 2021, tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của Công ty được giữ ở mức ổn định, không có sự biến động đột biến.

Dự kiến trong năm 2022, trong trường hợp được ĐHĐCĐ chấp thuận, Công ty sẽ tiến hành tăng vốn điều lệ lên khoảng 820 tỷ đồng. Đồng thời, công ty sẽ khởi công các dự án mới, từ đó chỉ tiêu tổng tài sản và vốn chủ sở hữu cũng sẽ tăng tương ứng.

2.3 Tổng hợp cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2017 - 2021 (Theo BCTC hợp nhất)

	Nợ dài hạn	Nợ ngắn hạn	Vốn chủ sở hữu
2017	23%	53%	24%
2018	8%	60%	32%
2019	1%	56%	43%
2020	9%	49%	42%
2021	3%	53%	44%

Cơ cấu nguồn vốn 3 năm gần nhất (2019 – 2021) của Công ty không có nhiều thay đổi. Tỷ lệ Nợ phải trả và Nguồn vốn chủ sở hữu trong cơ cấu Tổng nguồn vốn tương đối cân bằng.

Trong năm 2021 cơ cấu nợ phải trả của Long Giang Land không thay đổi nhiều so với năm 2020, nợ ngắn hạn giảm do công ty thanh toán các khoản nợ đến hạn. Vốn chủ sở hữu cũng không có sự biến động đáng kể.

III. Tình hình công nợ và khả năng thanh toán

1. Tình hình công nợ theo BCTC hợp nhất

STT	Chỉ số	Năm 2020	Năm 2021
1	Nợ phải trả/ Tổng tài sản	58%	56%
2	Nợ phải trả/ Nguồn vốn chủ sở hữu	138%	127%
3	Vay ngắn hạn và dài hạn/ Tổng tài sản	18%	15%
4	Vay ngắn hạn và dài hạn/ Nguồn vốn chủ sở hữu	43%	34%

- Hệ số Nợ phải trả/Tổng tài sản và Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu có tỷ lệ lần lượt là 56% và 127% - tương ứng mức giảm 2% và 11% so với năm 2020. Nguyên nhân chủ yếu do vốn chủ sở hữu không có biến động mạnh nhưng nợ phải trả giảm 104 tỷ đồng, khiến cho tỷ lệ Nợ phải trả/Tổng tài sản và Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu cũng giảm tương ứng.

- Tỷ lệ Vay ngắn hạn và dài hạn/Tổng tài sản là 15% so với mức 18% của năm 2019 – giảm 3% 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 43% năm 2019 xuống còn 34%, cho thấy công ty đã có cơ cấu tài chính an toàn và hợp lý hơn.

2. Khả năng thanh toán theo BCTC hợp nhất

Chỉ tiêu	2017	2018	2019	2020	2021
Khả năng thanh toán hiện thời	1.59	1.34	1.12	1.23	1.24
Khả năng thanh toán nhanh	0.38	0.5	0.71	0.81	0.83

Nhìn chung, các chỉ số thể hiện khả năng thanh toán của Long Giang Land trong 3 năm 2019 – 2021 không thay đổi nhiều và được giữ ở ngưỡng tương đối an toàn.

Năm 2021, khả năng thanh toán hiện thời và khả năng thanh toán nhanh đều được cải thiện nhẹ, thể hiện sự nỗ lực của Công ty trong việc giữ cân cân tài chính ở mức hợp lý trong giai đoạn khó khăn.

3. Khả năng sinh lời theo BCTC hợp nhất

Chỉ tiêu	2017	2018	2019	2020	2021
Biên lợi nhuận ròng	10.92%	9.75%	5.35%	2.36%	3.68%
ROA - Hợp nhất	4.61%	4.92%	3.28%	0.23%	0.27%
ROE - Hợp nhất	21.21%	17.54%	8.96%	0.53%	0.62%

Nhìn chung, so với năm 2020, các chỉ tiêu thể hiện khả năng sinh lời của Công ty đã có sự thay đổi tích cực. Các chỉ tiêu biên lợi nhuận ròng, ROA và ROE đều có sự cải thiện nhẹ.

Biên lợi nhuận ròng tăng hơn 1.5 lần và đạt 3.68%

Hệ số lợi nhuận trên tổng tài sản tăng hơn nhẹ 0.04% và đạt mức 0.27%.

Hệ số lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu hợp nhất cũng tăng nhẹ 0.09% và đạt mức 0.62%.

Xét về giá trị, các hệ số trên vẫn ở mức khiêm tốn nhưng đã cho thấy tình hình SXKD khả quan hơn và cố gắng của Công ty trong thời kỳ khó khăn.

Năm 2022, với kế hoạch khởi công các dự án mới mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận lớn, Long Giang Land kỳ vọng sẽ cải thiện năng lực tài chính cũng hiệu quả hoạt động để gia tăng khả năng sinh lời trong hoạt động SXKD của Công ty.

IV. Báo cáo công tác phát triển dự án

Năm 2021, mặc dù chịu ảnh hưởng lớn của dịch Covid – 19 nhưng các dự án gói đầu của Long Giang Land đã có được một số bước tiến triển và tạo tiền đề có thể sớm khởi công, ra mắt thị trường trong năm 2022 và các năm tới đây.

Trong năm 2021, Long Giang Land đã nỗ lực, thúc đẩy tiến độ hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư đối với các dự án:

- Dự án Rivera Park Cần Thơ: khu đất thực hiện dự án có quy mô hơn 6.200 m² tại phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, Cần Thơ. Dự án có Tổng mức đầu tư của dự án ước tính gần 550 tỷ đồng. Đến nay Dự án đã hoàn thành quyết định cho phép điều chỉnh thời hạn thực hiện dự án đầu tư, đã cơ bản hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng; đang triển khai công tác hoàn thiện thủ tục giao đất, đang triển khai công tác lập, thẩm tra, thẩm định hồ sơ thiết kế của dự án.
- Dự án Rivera Park Mũi Né: khu đất thực hiện dự án có quy mô hơn 11,6 ha tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Đến nay Dự án đã hoàn thành văn bản phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quyết định cho phép điều chỉnh thời hạn thực hiện dự án đầu tư; đang triển khai công tác lập, thẩm tra, thẩm định hồ sơ thiết kế quy hoạch tỷ lệ 1/500 của dự án, hoàn thiện thủ tục đất...
- Dự án Hạ Long với tên thương mại dự kiến là Rivera Premier Hạ Long: khu đất thực hiện 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 trên 2.600 tỷ đồng. Dự án đã hoàn thành văn bản phê duyệt hồ sơ thiết kế quy hoạch tỷ lệ 1/500 của dự án; đang thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư theo quy định.
- Dự án Kim Bôi: Trong năm 2021, Công ty cũng đã xúc tiến các thủ tục tài trợ lập quy hoạch và đề xuất đầu tư một dự án mới tại huyện Kim Bôi – tỉnh Hòa Bình với quy mô khoảng 200 ha. Hiện nay khu vực dự án đang được triển khai lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000.

V. Báo cáo công tác quản lý dự án

- Mặc dù chưa hoàn thành toàn bộ thủ tục nghiệm thu, thanh quyết toán Lô C Dự án Thành Thái nhưng trong năm 2021 công ty cũng đã hoàn thành một số thủ tục quan trọng tạo tiền đề để có thể thu hồi dứt điểm khoảng 300 tỷ công nợ Lô C dự án Thành Thái trong năm 2022: Xác nhận giá trị hoàn thành Lô C với UBND quận 10, thẩm tra hồ sơ quyết toán Lô C tại Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh.
- Công ty đã hoàn thành việc xây dựng hệ thống tài liệu quản lý dự án theo hướng chuyên nghiệp trên cơ sở rút kinh nghiệm công tác quản lý 02 dự án đã hoàn thành là Dự án Rivera Park Hà Nội và dự án Rivera Park Sài Gòn.
- Để cải thiện và nâng cấp chất lượng công tác quản lý các dự án đầu tư mới, Công ty đã rà soát và cải thiện chất lượng các đơn vị tư vấn, các nhà thầu, nhà cung cấp cho các dự án mới của công ty.
- Công ty đã hoàn thành toàn bộ các công tác chuẩn bị để triển khai khởi công dự án Rivera Park Cần Thơ trong năm 2022.

VI. Báo cáo công tác kinh doanh

- Năm 2021, Công ty đã tập trung hoàn thành việc tổng kết công tác kinh doanh đối với 2 dự án đã hoàn thành là Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn.

- Trên cơ sở phát huy những kết quả đạt được cũng như chỉ ra các tồn tại trong công tác kinh doanh 2 dự án trên, công ty đã hoàn thành việc xây dựng kế hoạch kinh doanh các dự án mới một cách bài bản với tính khả thi cao.
- Công ty đã hoàn thành cấp 90% Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các căn hộ Dự án Rivera Park Hà Nội và nỗ lực làm việc với UBND thành phố Hồ Chí Minh và các Sở ngành để có thể hoàn thành chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các căn hộ Dự án Rivera Park Sài Gòn.
- Công ty đã duy trì việc khảo sát thị trường định kỳ tại các địa phương có dự án đầu tư để cập nhật kịp thời các thông tin thị trường phục vụ việc hoạch định kế hoạch kinh doanh phù hợp với tình hình thị trường.

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

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

- Năm 2021, Công ty đã tập trung hoàn thiện hệ thống văn bản quản lý và đã ban hành Quy chế quản trị nội bộ của Công ty và các đơn vị phiên bản 2021 bao gồm: Mô tả, quy trình, tiêu chuẩn, biểu mẫu, hướng dẫn.
- Ban lãnh đạo công ty đã tập trung cải tiến chất lượng các kế hoạch của công ty, đơn vị và cải thiện hiệu quả việc tổ chức triển khai thực hiện kế hoạch.
- Vai trò và trách nhiệm cá nhân của cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý công ty đã được đề cao và cải thiện một bước trong năm vừa qua.

7.2 Tập trung nâng cấp chất lượng Nhân sự

- Trong năm 2021 công ty tiếp tục nâng cấp chất lượng nhân sự thông qua việc tổ chức thường xuyên các khóa đào tạo nội bộ định kỳ hàng tháng cho cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý và cán bộ nhân viên công ty.
- Công ty cũng đã duy trì các khóa đào tạo bên ngoài cho 100% cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý và một số cán bộ nhân viên công ty.
- Bên cạnh đó công ty cũng đã nỗ lực tuyển dụng bổ sung các cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý có năng lực, có kinh nghiệm và các cán bộ trẻ có năng lực để bổ sung nguồn lực cho công ty.

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

- Công ty đã có nhiều nỗ lực để duy trì thu nhập thường xuyên cho CBNV công ty trong bối cảnh hoạt động SXKD của công ty gặp nhiều khó khăn.
- Công ty cũng đã duy trì một số chế độ phúc lợi cho người lao động trong giai đoạn khó khăn.
- Công ty đã duy trì thường xuyên các hoạt động sinh hoạt tập thể để tăng cường gắn kết và nâng cao tinh thần làm việc cho CBNV.
- Để cải thiện môi trường làm việc của công ty, công ty tiếp tục triển khai đưa Văn hóa doanh nghiệp Long Giang vào hoạt động hàng ngày của công ty.

- Trong bối cảnh dịch bệnh Covid -19 bùng phát mạnh mẽ công ty đã hỗ trợ kịp thời các CBNV và gia đình khi bị nhiễm bệnh.

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

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

❖ Công ty CP TMDV Nghĩa Đô: Công ty con của Long Giang Land

- Công ty CP TMDV Nghĩa Đô đang là chủ sở hữu khu đất rộng hơn 5.400 m² tại số 1 phố Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội và dự kiến sẽ phát triển dự án Rivera Park Nghĩa Đô.
- Song song với việc triển khai các thủ tục pháp lý đầu tư, công ty đang duy trì hoạt động cho thuê mặt bằng, mang lại doanh thu và lợi nhuận ổn định. Doanh thu hàng năm của công ty khoảng 6 tỷ đồng, cổ tức hàng năm khoảng 7 - 10%.
- Dự kiến năm 2022, công ty sẽ hoàn thành phê duyệt chủ trương và thực hiện lập, trình duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tạo tiền đề để tiếp tục thực hiện các thủ tục đầu tư theo quy định.

❖ Công ty CP Minh Phát: Công ty 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 hơn 11,6 ha tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, dự kiến sẽ được triển khai với tên thương mại là Rivera Park Mũi Né.
- Năm 2018, UBND tỉnh Bình Thuận đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.
- Dự kiến năm 2022, công ty sẽ hoàn thành phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500 của dự án và hoàn thiện các thủ tục pháp lý khác, đủ điều kiện để khởi công vào quý 1 năm 2023.

❖ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May thiên Việt Hưng

- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May thiên 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 2021, Công ty đã chuyển nhượng 51% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản May thiên Việt Hưng nhằm mục đích cơ cấu các khoản đầu tư tài chính.

❖ 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.
- Công ty đã hoàn thành trình phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc của Dự án.
- Công ty dự kiến sẽ hoàn thành việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án, 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 trong năm 2022.

8.2 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 đến 90% diện tích thương mại – văn phòng tại 3 tòa nhà. Doanh thu hợp nhất năm 2021 của công ty đạt 440 tỷ đồng và lợi nhuận hợp nhất đạt gần 7 tỷ đồng.

Năm 2021, 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 trong giai đoạn khó khăn chung.

Dự kiến năm 2022, 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, 100% diện tích thương mại – văn phòng tòa nhà Rivera Park Hà Nội và 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.

8.3 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 2021, doanh thu của Rivera Homes đạt hơn 78 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt gần 1,5 tỷ đồng. Công ty luôn duy trì việc đầu tư để nâng cấp chất lượng công tác quản lý vận hành, tích cực triển khai công tác chuẩn bị để có thể gia hạn/ ký lại hợp đồng quản lý các tòa nhà hiện tại và tìm kiếm, tham gia đấu thầu quản lý vận hành các tòa nhà chung cư có quy mô từ 500 căn hộ tại thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

8.4 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

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.

Trong năm 2021, Long Giang Land đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần tại Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang nhằm mục đích cơ cấu các khoản đầu tư tài chính.

C. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022

1. Các mục tiêu chính của Kế hoạch SXKD công ty trong năm 2022

1.1 Công tác Phát triển dự án

- Hoàn thành các thủ tục pháp lý để khởi công dự án Rivera Park Cần Thơ trong Quý IV /2022.

- Hoàn thành việc phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500 và quyết định giao đất của dự án Rivera Park Mũi Né trong Quý IV/2022.
- Hoàn thành việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Hạ Long (tên thương mại dự kiến Rivera Premier Hạ Long), 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 trong năm 2022.
- Hoàn thành thủ tục đề phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 dự án Kim Bôi - Hoà Bình.
- Hoàn thành thủ tục đề xuất và chấp thuận chủ trương đầu tư 01 dự án mới tại Phía Bắc.

1.2 Công tác Quản lý dự án

- Tổ chức khởi công dự án Rivera Park Cần Thơ trong Quý IV/2022. Hoàn thành thi công nhà mẫu phòng bán hàng và hạng mục phần móng của dự án.
- Lựa chọn các đơn vị tư vấn nước ngoài có uy tín và hoàn thành lập hồ sơ thiết kế ý tưởng hạng mục quy hoạch 1/500 và quy hoạch sân golf của dự án Kim Bôi.
- Tổ chức việc kiểm soát tiến độ và chất lượng các dự án đầu tư mới của công ty theo đúng hệ thống tài liệu Quản lý dự án đã ban hành và kế hoạch đã được phê duyệt.

1.3 Công tác Kinh doanh

- Hoàn thành công tác Chuẩn bị kinh doanh cho dự án Rivera Park Cần Thơ, tổ chức lễ ra mắt dự án và khai trương nhà mẫu phòng bán hàng của dự án.
- Hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 100% các căn hộ dự án Rivera Park Hà Nội. Hoàn thành chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các căn hộ tại dự án Rivera Park Sài Gòn.
- Triển khai kiểm soát công tác quản lý kinh dự án Rivera Park Cần Thơ theo đúng hợp đồng đã ký với đơn vị tư vấn quản lý kinh doanh.

1.4 Công tác tài chính

- Hoàn thành việc thu hồi 300 tỷ giá trị công nợ tồn đọng Lô C dự án Thành Thái – Rivera Park Sài Gòn.
- Trong trường hợp được ĐHĐCĐ và các cơ quan quản lý nhà nước chấp thuận, tổ chức triển khai thủ tục để hoàn thành việc tăng vốn điều lệ công ty lên khoảng 820 tỷ đồng.
- Duy trì và phát triển công tác quan hệ nhà đầu tư – IR để tạo thanh khoản tốt và duy trì giá cổ phiếu của công ty ở mức hợp lý, khai thác lợi thế của một doanh nghiệp niêm yết;
- Triển khai quản lý tài chính công ty theo đúng Quy chế tài chính đã được ban hành;
- Duy trì và phát triển mối quan hệ tốt với các tổ chức tín dụng, định chế tài chính để đa dạng hóa nguồn tài chính, huy động đủ nguồn vốn để đáp ứng nhu cầu tài chính của công ty;
- Rà soát lại danh mục đầu tư của công ty, xem xét chuyển nhượng một số khoản đầu tư và dự án đầu tư hiệu quả chưa cao.

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

- Tiếp tục nâng cao tính chủ động trong công tác quản lý điều hành của các cán bộ lãnh đạo và cán bộ quản lý công ty.
- Triển khai việc áp dụng theo đúng Quy chế QTNB vào các hoạt động quản lý điều hành hàng ngày của công ty;
- Tiếp tục duy trì công tác đào tạo nội bộ và đào tạo bên ngoài để tiêu chuẩn hóa 100% cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý và cán bộ nhân viên của công ty;
- Tiếp tục nâng cấp chất lượng nhân sự thông qua tuyển dụng các nhân sự là cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý có năng lực, kinh nghiệm và các cán bộ trẻ có năng lực;
- Tiếp tục cải thiện môi trường doanh nghiệp với việc nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của CBNV để giữ chân các nhân sự hiện có cũng như thu hút nguồn nhân lực có chất lượng cao về công ty.
- Tiếp tục việc triển khai đưa văn hóa doanh nghiệp Long Giang vào hoạt động hàng ngày, có đánh giá định kỳ hàng tháng.
- Hoàn thành đầu tư để ứng dụng công nghệ thông tin trong tất cả các lĩnh vực quản lý điều hành của công ty.

2. Các chỉ tiêu chính của kế hoạch SXKD năm 2022

(Đơn vị: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Kết quả 2021		Kế hoạch 2022	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Doanh thu	109,8	124,8	600	650
Lợi nhuận sau thuế	12	8,8	60	70
Vốn điều lệ	515	515	820	820

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

2.1 Giải trình cơ sở của Kế hoạch kinh doanh 2022:

- Chỉ tiêu doanh thu:

- Năm 2022, dự kiến sẽ hoàn thành bán và bàn giao các căn hộ còn lại tại 2 dự án 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.
- 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 2022.

- 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 2022. So với năm 2021, kế hoạch lợi nhuận hợp nhất và lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ dự kiến sẽ tăng đáng kể.

2.2 Kế hoạch phân phối lợi nhuận:

Chỉ tiêu và tỷ lệ trích lập trích lập các quỹ, chi trả thù lao HĐQT và BKS, chia cổ tức năm 2022 dự kiến trình Đại Hội đồng Cổ đông của công ty như sau:

- Cổ tức 2021: Thực hiện chi cổ tức bằng cổ phiếu theo phương án và tỷ lệ được ĐHĐCĐ phê duyệt.
- Thù lao HĐQT, BKS: 1 tỷ đồng

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2021 và Kế hoạch hoạt động SXKD năm 2022 của Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 góp ý thông qua.

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2022
CÔNG TY CPĐT & PTĐT LONG GIANG
BAN GIÁM ĐỐC

Đã ký

Nguyễn Mạnh Hà