



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](mailto:lgl-hn@longgiangland.com.vn) Website: [longgiangland.com.vn](http://longgiangland.com.vn)

## **BAN GIÁM ĐỐC**

# **BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2023**

*Hà Nội, tháng 3/2023*



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: 01/2023/BCBGĐ - LGL

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2023

### 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](http://longgiangland.com.vn) Email: [congvanlgl@longgiangland.com.vn](mailto:congvanlgl@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 Nguyễn Toàn Thắng    | - Thành viên HĐQT         |
| - Ông Nguyễn Đình Thanh    | - Thành viên độc lập HĐQT |
| - Bà Phùng Thị Thanh Giang | - Thành viên độc lập HĐQT |
| - Ông Đặng Anh Tâm         | - Thành viên độc lập HĐQT |

##### 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 |

## B. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2022

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

#### 1. Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2018 – 2022

(Đơn vị: tỷ đồng)

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
1	Doanh thu thuần	1.173	1.284	171	125	208
2	LN trước thuế	150	78	19	13	19
3	LNST	114	69	4	4.6	7

Trong 2 năm 2018 - 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, do chịu tác động kép của của dịch bệnh Covid-19 và những khó khăn của thị trường bất động sản; doanh thu và lợi nhuận của Công ty đã sụt giảm đáng kể.

Năm 2022, nhờ việc chủ động cơ cấu lại danh mục đầu tư, các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận cũng như biên lợi nhuận của Công ty đã có sự tăng trưởng nhẹ, cho thấy sự phục hồi làm tiền đề cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

#### 2. Cơ cấu doanh thu và thu nhập khác năm 2021 và 2022 theo BCTC hợp nhất

(đơn vị: tỷ đồng)

Năm	2021	2022
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh BĐS	29.7	80
Doanh thu từ hoạt động thương mại	67.5	100.2
Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.6	27.4
Doanh thu hoạt động tài chính	116.6	103.7
Thu nhập khác	3.2	5.7
<b>TỔNG</b>	<b>244.6</b>	<b>317</b>

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 cơ cấu lại danh mục đầu tư tài chính cũng như mở rộng các lĩnh vực SXKD để cải thiện doanh thu và lợi nhuận.

Trong năm 2022, doanh thu từ hoạt động thương mại chiếm hơn 30% tổng doanh thu và thu nhập khác. Bên cạnh đó, Công ty đã chủ động tiến hành rà soát, cơ cấu lại danh mục đầu tư và chuyển nhượng cổ phần tại các công ty con, công ty liên kết. Từ đó ghi nhận khoản doanh thu tài chính lớn chiếm đến 33% tổng doanh thu và thu nhập khác. Doanh thu cung cấp dịch vụ được giữ

ổn định so với năm 2021. Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản tăng gần gấp 3 lần so với năm 2021, chủ yếu đến từ việc ghi nhận doanh thu chuyển nhượng các bất động sản đầu tư.

### 3. *Kết quả sản xuất kinh doanh công ty năm 2022 so với kế hoạch năm*

*Đơn vị: tỷ đồng*

<b>TT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Kế hoạch năm 2022</b>	<b>Thực hiện năm 2022</b>	<b>% Hoàn thành kế hoạch năm</b>
1	Doanh thu	650	317	49%
2	Lợi nhuận sau thuế	70	7	10%
3	Vốn điều lệ LGL	820	515	63%

*Ghi chú: Số liệu năm 2022 theo BCTC hợp nhất ngày 31/03/2023*

Trong năm 2022, tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, doanh thu tài chính và thu nhập khác của Công ty đạt 317 tỷ đồng, hoàn thành 49% kế hoạch SXKD đề ra. Lợi nhuận sau thuế tương ứng đạt 7 tỷ đồng và hoàn thành 10% kế hoạch năm.

Công ty cũng chưa hoàn thành việc tăng vốn điều lệ lên 820 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 2022 hoàn thành chậm so với kế hoạch, do đó Công ty chưa có nguồn doanh thu từ việc bán các căn hộ mới.
  - Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác: Công ty chưa hoàn tất việc đánh giá và cơ cấu lại toàn bộ danh mục đầu tư, do đó doanh thu tài chính và thu nhập khác chưa đạt mục tiêu so với kế hoạch.
- 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 2022, công ty chưa hoàn thành chia cổ tức bằng cổ phiếu do chưa được Ủy ban chứng khoán chấp thuận.
  - Năm 2022, công ty chưa triển khai phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ do điều kiện thị trường chưa phù hợp.

## **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:

- Tăng vốn điều lệ thông qua việc chi trả cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu: Trong năm 2022, Công ty đã lập phương án phát hành cổ phiếu để chi cổ tức năm 2021. Tuy nhiên, phương án này của Long Giang Land chưa được Ủy ban chứng khoán nhà nước chấp thuận. Dự kiến, Công ty sẽ triển khai phương án này khi xác định được Công ty đáp ứng đủ điều kiện theo quy định pháp luật.
- Tăng vốn điều lệ thông qua việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: Nửa cuối năm 2022 thị trường chứng khoán trong nước bị ảnh hưởng/biến động theo chiều hướng tiêu cực do nhiều yếu tố tác động. Vì thị trường giảm điểm sâu, giá cổ phiếu của đã số các doanh nghiệp giảm và trong đó có cổ phiếu của LGL, việc này đã khiến cổ phiếu của LGL bị giảm sự hấp dẫn với nhà đầu tư. Do khả năng thành công của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu trong năm 2022 là rất thấp nên Công ty chưa triển khai phương án tăng vốn theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.

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

#### 2.1 Tổng quan tình hình tài sản năm 2022 so với năm 2021

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2021		Tỷ lệ Tăng/ giảm	
		Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Giá trị (tỷ đồng)	%
<b>A</b>	<b>Tổng tài sản</b>	1635	100%	1.696	100%	-61	-4%
<i>I</i>	<i>Tài sản ngắn hạn</i>	1153	71%	1.101	65%	52	5%
<i>II</i>	<i>Tài sản dài hạn</i>	482	29%	595	35%	-113	-19%
<b>B</b>	<b>Tổng nguồn vốn</b>	1635	100%	1.696	100%	-61	-4%
<i>I</i>	<i>Nợ phải trả</i>	976	60%	951	56%	25	3%
1	Nợ ngắn hạn	973	59,82%	896	53%	77	9%
2	Nợ dài hạn	3	0.18%	55	3%	-52	-95%
<i>II</i>	<i>Nguồn vốn chủ sở hữu</i>	658	40%	745	44%	-87	-12%

- Tổng tài sản của công ty tính đến 31/12/2022 đạt 1.635 tỷ đồng, giảm 61 tỷ so với năm 2021 tương ứng mức giảm khoảng 4%. Trong đó:
  - Tài sản ngắn hạn tăng 52 tỷ tương ứng mức tăng 5%, tỷ trọng trong tổng tài sản tăng từ 65% lên 71%, nguyên nhân chủ yếu đến từ việc tăng các khoản phải thu ngắn hạn.
- Tài sản dài hạn giảm 19% tương ứng 113 tỷ, cũng là nguyên nhân chính khiến tổng tài sản biến động so với năm 2021. Tài sản dài hạn chiếm 29% tổng tài sản so với mức 35% của năm 2021. Nguyên nhân do thoái phần vốn góp tại Công ty con (Công ty Cổ phần Minh Phát) nên phần tài sản của công ty con không còn hợp nhất trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022.

Nguồn vốn chủ sở hữu giảm 87 tỷ, chủ yếu do việc ghi nhận giảm lợi ích của cổ đông không kiểm soát khi thoái vốn tại công ty con.

- Nợ phải trả tăng 25 tỷ do các nguyên nhân:
  - Công ty ghi nhận khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn tăng mạnh, tuy nhiên các khoản mục thuế và các khoản nộp nhà nước, chi phí phải trả ngắn hạn, doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn, vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn cùng các khoản phải trả ngắn hạn khác cũng giảm mạnh tương ứng. Do đó cuối kỳ nợ ngắn hạn tăng 77 tỷ đồng tỷ đồng.
  - Trong kỳ, công ty đã thanh toán các khoản phải trả nhà thầu, nhà cung cấp và cơ bản tất toán các khoản nợ vay dài hạn. Do đó cuối kỳ nợ dài hạn giảm hơn 52 tỷ đồng.

## 2.2 Tổng hợp tài sản và vốn chủ sở hữu giai đoạn 2018 – 2022 (theo BCTC hợp nhất)

	2018	2019	2020	2021	2022
Tổng tài sản (tỷ đồng)	2.414	1.773	1.808	1.696	1635
Nguồn vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	774	760	753	745	658
Tỷ lệ VCSH/TTS (%)	32%	43%	42%	44%	40%

Sau khi hoàn thành bàn giao dự án Rivera Park Hà Nội năm 2019, trong 3 năm 2020 – 2022, tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của Công ty được giữ ở mức ổn định, không có sự biến động đột biến.

## 2.3 Tổng hợp cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2018 - 2022 (Theo BCTC hợp nhất)

	Nợ dài hạn	Nợ ngắn hạn	Vốn chủ sở hữu
2018	8%	60%	32%
2019	1%	56%	43%
2020	9%	49%	42%
2021	3%	53%	44%
2022	0.18%	59.82%	40%

Cơ cấu nguồn vốn từ năm 2019 – 2022 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.

## III. Tình hình công nợ và khả năng thanh toán

### 1. Tình hình công nợ theo BCTC hợp nhất

STT	Chỉ số	Năm 2021	Năm 2022
1	Nợ phải trả/ Tổng tài sản	56%	60%
2	Nợ phải trả/ Nguồn vốn chủ sở hữu	127%	148%
3	Vay ngắn hạn và dài hạn/ Tổng tài sản	15%	11%
4	Vay ngắn hạn và dài hạn/ Nguồn vốn chủ sở hữu	34%	27%

- Hệ số Nợ phải trả/Tổng tài sản và Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu có tỷ lệ lần lượt là 60% và 148% - tương ứng mức tăng 4% và 21% so với năm 2021. Nguyên nhân chủ yếu do Nguồn vốn chủ sở hữu giảm 87 tỷ đồng trong khi Nợ phải trả tăng 25 tỷ đồng, khiến cho tỷ lệ Nợ phải trả/Tổng tài sản và Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu cũng thay đổi tăng tương ứng.
- Tỷ lệ Vay ngắn hạn và dài hạn/Tổng tài sản là 11% so với mức 15% của năm 2021 – giảm 4% và thấp hơn mức chung của các doanh nghiệp cùng ngành, chủ yếu đến từ việc Công ty đã tắt toán các khoản vay dài hạn, các khoản vay và thuê tài chính ngắn hạn cũng đã giảm mạnh.
- Bên cạnh đó, tỷ lệ Vay ngắn hạn và dài hạn /Vốn chủ sở hữu giảm từ mức 34% năm 2021 xuống còn 27%, cho thấy công ty đã có cơ cấu tài chính an toàn và hợp lý hơn trong giai đoạn khó khăn sau dịch bệnh và khủng hoảng kinh tế.

## 2. Khả năng thanh toán theo BCTC hợp nhất

Chỉ tiêu	2018	2019	2020	2021	2022
Khả năng thanh toán hiện thời	1.34	1.12	1.23	1.24	1.18
Khả năng thanh toán nhanh	0.5	0.71	0.81	0.83	0.82

Nhìn chung, các chỉ số thể hiện khả năng thanh toán của Long Giang Land trong 3 năm 2020 – 2022 không thay đổi nhiều.

Năm 2022, khả năng thanh toán hiện thời và khả năng thanh toán nhanh đều giảm nhẹ, tuy nhiên vẫn được giữ ở ngưỡng tương đối cao so với tiêu chuẩn chung và các doanh nghiệp cùng ngành. Cho thấy tình hình tài chính của Công ty vẫn đang trong trạng thái an toàn.

## 3. Khả năng sinh lời theo BCTC hợp nhất

Chỉ tiêu	2018	2019	2020	2021	2022
Biên lợi nhuận ròng	9.75%	5.35%	2.36%	3.68%	3,39%
ROA - Hợp nhất	4.92%	3.28%	0.23%	0.26%	0,42%
ROE - Hợp nhất	17.54%	8.96%	0.53%	0.62%	1,00%

Nhìn chung, so với năm 2021, các chỉ tiêu thể hiện khả năng sinh lời của Công ty đã có sự thay đổi tích cực dù chưa lớn. Các chỉ tiêu biên ROA và ROE đều có sự cải thiện nhẹ.

Biên lợi nhuận ròng đạt 3,39%, giảm nhẹ so với mức 3.68% của năm 2021.

Hệ số lợi nhuận trên tổng tài sản tăng 1.5 lần và đạt mức 0,42%.

Hệ số lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu hợp nhất cũng tăng 1.5 lần và đạt mức 1%.

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

Năm 2023, với kế hoạch khởi công các dự án mới mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận lớn cũng như việc thu hồi các khoản công nợ tồn đọng, ghi nhận doanh thu từ việc cơ cấu lại danh



mục đầu tư, Long Giang Land kỳ vọng sẽ cải thiện năng lực tài chính cũng hiệu quả hoạt động để gia tăng khả năng sinh lời trong hoạt động SXKD của Công ty.

#### **IV. Báo cáo công tác phát triển dự án**

Năm 2022, mặc dù chịu ảnh hưởng lớn từ sự quy thoái của nền kinh tế, sự khó khăn trong việc tiếp cận dòng vốn đầu tư bất động sản cũng như các vướng mắc về pháp luật liên quan đến các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án bất động sản, 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 2023 và các năm tới đây.

Trong năm 2022, 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 m<sup>2</sup> tại phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ. Dự án có Tổng mức đầu tư của dự án ước tính gần 550 tỷ đồng. Đến nay Dự án 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 Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án để đủ điều kiện khởi công vào đầu Quý IV năm nay.
- Dự án Rivera Park Mũi Né – dự án do Công ty hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Minh Phát: 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, đang thực hiện việc 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 Kim Bôi: Trong năm 2022, Công ty đã thực hiện các thủ tục tài trợ lập quy hoạch và ký hợp đồng với đơn vị tư vấn nước ngoài để triển khai lập ý tưởng quy hoạch để hoàn thiện đề xuất đầu tư dự án với quy mô khoảng 200 ha.

Hiện nay, nhiệm vụ Quy hoạch phân khu của khu vực dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Đồ án Quy hoạch phân khu này đã được đơn vị tư vấn triển khai và hoàn thành cơ bản.

- Ngoài ra, Công ty đang xúc tiến nghiên cứu và đề xuất tài trợ quy hoạch, đề xuất đầu tư dự án phát triển nhà ở tại một số địa phương như: Thành phố Tam Kỳ - Tỉnh Quảng Nam; Thành phố Trà Vinh – Tỉnh Trà Vinh,...

#### **V. Báo cáo công tác quản lý dự án**

- Trong năm 2022 công ty 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/xác nhận giá trị quyết toán phần xây lắp Lô C tại Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh. Hiện đang tiếp tục làm

việc với Sở Tài chính để hoàn thành xác nhận giá trị thanh toán lô C. Đầu tháng 3/2023 vừa qua, Lãnh đạo UBND TP. Hồ Chí Minh đã tổ chức 1 buổi họp riêng để giải quyết các khó khăn vướng mắc và đã có văn bản kết luận chỉ đạo các Sở ngành của Thành phố Hồ Chí Minh đẩy nhanh tiến độ hoàn thành thủ tục thanh toán Lô C dự án Thành Thái.

- Công ty đã hoàn thành việc ban hành hệ thống tài liệu quản lý dự án theo hướng chuyên nghiệp trên cơ sở rút kinh nghiệm công tác quản lý 02 dự án đã hoàn thành là Dự án Rivera Park Hà Nội và dự án Rivera Park Sài Gòn.
- Công ty cũng đã hoàn thành các công tác chuẩn bị để triển khai khởi công dự án Rivera Park Cần Thơ trong năm 2023.

## **VI. Báo cáo công tác kinh doanh**

- Trên cơ sở phát huy những kết quả đạt được cũng như chỉ ra các tồn tại trong công tác kinh doanh 2 dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, công ty đã hoàn thành việc xây dựng kế hoạch kinh doanh của dự án Rivera Park Cần Thơ một cách bài bản với tính khả thi cao.
- Công ty đã hoàn thành cấp 94% 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, dự kiến hoàn thành trong năm 2023.
- 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 2022, Công ty đã tiếp tục hoàn thiện hệ thống văn bản quản lý và Quy chế quản trị nội bộ của Công ty, các đơn vị bao gồm: Mô tả, quy trình, tiêu chuẩn, biểu mẫu, hướng dẫn.
- Ban Giám đốc công ty đã tiếp tục cải tiến chất lượng các kế hoạch của công ty, đơn vị và cải thiện hiệu quả việc tổ chức triển khai thực hiện kế hoạch.
- Vai trò và trách nhiệm cá nhân của cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý công ty đã tiếp tục được cải thiện trong năm vừa qua.

### ***7.2 Tập trung nâng cấp chất lượng Nhân sự***

- Trong năm 2022, 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 và một số cán bộ quản lý của Công ty.

- Bên cạnh đó công ty cũng đã nỗ lực để có thể tuyển dụng bổ sung các cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý có năng lực, có kinh nghiệm và các cán bộ trẻ có năng lực để bổ sung nguồn lực cho công ty.

### **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 chế độ phúc lợi phù hợp cho người lao động trong giai đoạn khó khăn.
- Công ty đã duy trì 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.

## **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 m<sup>2</sup> 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 10%.
- Dự kiến năm 2023, 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 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.
- Năm 2022, Long Giang Land đã chuyển nhượng đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Long Giang Land tại Công ty Cổ phần Minh Phát.
- **Tính đến ngày 31/12/2022, Long Giang Land không còn nắm giữ cổ phần của Công ty Cổ phần Minh Phát.**

#### **❖ Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long**

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long đang là chủ đầu tư dự án với quy mô gần 12.000m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường bao biển Lán Bè, phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long.

- Tháng 5/2022, Long Giang Land đã thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Long Giang Land tại Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long, nhưng đến 31/12/2022, Long Giang Land vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cổ phần Công ty cổ phần Xây dựng Hạ Long.

- ***Tính đến 30/03/2023, Long Giang Land đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và không còn nắm giữ cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long.***

## ***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.

Đầu năm 2022, Rivera Invest sở hữu 31.500 m<sup>2</sup> 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 2022 của công ty đạt 383,3 tỷ đồng và lợi nhuận hợp nhất đạt 3,8 tỷ đồng.

Trong năm 2022, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng một phần bởi các tác động tiêu cực của nền kinh tế nên Ban Giám đốc đã quyết định điều chỉnh lại cơ cấu danh mục đầu tư của công ty, nhằm tạo nguồn thu và nguồn vốn để tiếp tục đầu tư vào các mặt bằng bất động sản có tiềm năng hơn, cụ thể: Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần mà công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội. Đến ngày 31/12/2022, Rivera Invest chỉ còn sở hữu 20.600 m<sup>2</sup> sàn thương mại văn phòng tại 02 tòa nhà Xuân Thủy Tower (số 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội) và Rivera Park Sài Gòn (số 7/28 đường Thành Thái, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh).

## ***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 cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản 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 của 03 tòa nhà Rivera Park Hà Nội, Rivera Park Sài Gòn, Xuân Thủy Tower và khối căn hộ chung cư của tòa nhà Rivera Park Hà Nội. Rivera Homes sẽ là đơn vị quản lý các dự án Long Giang Land đã và đang triển khai.

Năm 2022, doanh thu của Rivera Homes đạt 105 tỷ đồng (trong đó doanh thu bán hàng hóa 76 tỷ, doanh thu cung cấp dịch vụ 29 tỷ), lợi nhuận sau thuế đạt 0,8 tỷ đồng. Công ty luôn duy trì việc đầu tư để nâng cấp chất lượng công tác quản lý vận hành, tích cực triển khai công tác chuẩn bị để có thể gia hạn/ ký lại hợp đồng quản lý các tòa nhà hiện tại và tìm kiếm, tham gia đấu thầu quản lý vận hành các tòa nhà chung cư tại thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

## **C. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023**

### **1. Các mục tiêu chính của Kế hoạch SXKD công ty trong năm 2023**

#### **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 /2023.
- 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/2023.
- Hoàn thành thủ tục để phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 dự án Kim Bôi - Hoà Bình trước Quý III/2023.
- Hoàn thành thủ tục đề xuất và chấp thuận chủ trương đầu tư 02 dự án mới tại Miền Trung và Miền Nam.

#### **1.2 Công tác Quản lý dự án**

- Tổ chức khởi công dự án Rivera Park Cần Thơ trong Quý IV/2023. 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 vào Quý IV/2023.
- Triển khai kiểm soát công tác quản lý kinh doanh 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 gần 300 tỷ giá trị công nợ tồn đọng Lô C dự án Thành Thái – Rivera Park Sài Gòn.
- Cải thiện công tác quan hệ nhà đầu tư – IR để tạo thanh khoản tốt và duy trì giá cổ phiếu của công ty ở mức hợp lý, khai thác lợi thế của một doanh nghiệp niêm yết;
- Triển khai quản lý tài chính công ty theo đúng Quy chế tài chính đã được ban hành;
- Duy trì và phát triển mối quan hệ tốt với các tổ chức tín dụng, định chế tài chính để đa dạng hóa nguồn tài chính, huy động đủ nguồn vốn để đáp ứng nhu cầu tài chính của công ty;
- Rà soát lại danh mục đầu tư của công ty, xem xét chuyển nhượng một số khoản đầu tư và dự án đầu tư hiệu quả chưa cao.

### 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;
- Triển khai ban hành Quy chế tiền lương năm 2023 trong đó gắn thu nhập của người lao động với hiệu quả công việc của cá nhân, đơn vị của công ty.
- Tiếp tục 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; dự kiến tuyển dụng bổ sung 01 cán bộ lãnh đạo và 03 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 2023

(Đơn vị: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Kết quả 2022		Kế hoạch 2023	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Tổng doanh thu và thu nhập khác	238	317	420	450
Lợi nhuận sau thuế	8.6	7	30	30
Vốn điều lệ	515	515	515	515

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

### 2.1 Giải trình cơ sở của Kế hoạch kinh doanh 2023:

#### - Chỉ tiêu doanh thu:

- Năm 2023, doanh thu ghi nhận từ việc hoàn thành bàn giao lô C dự án Rivera Park Sài Gòn cho Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh dự kiến đạt 300 tỷ đồng.
- Doanh thu cung cấp dịch vụ và thương mại, doanh thu tài chính và thu nhập khác dự kiến đạt 120 tỷ đồng.  
Đây là những nguồn thu chính trong kế hoạch doanh thu của Công ty năm 2023.

#### - Chỉ tiêu lợi nhuận:

- Chỉ tiêu lợi nhuận của công ty mẹ được ước tính dựa trên kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch chi tiết các mảng hoạt động.

- Chỉ tiêu lợi nhuận được hợp nhất dựa trên chỉ tiêu kết quả kinh doanh công ty mẹ và các công ty con, công ty liên kết trong năm 2023.

## 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 2022: Không thực hiện.
- Thù lao HĐQT, BKS: 1 tỷ đồng

*Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2022 và Kế hoạch hoạt động SXKD năm 2023 của Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang. Kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 góp ý thông qua.*

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023  
**CÔNG TY CPĐT & PTĐT LONG GIANG**  
**BAN GIÁM ĐỐC**

(Đã ký)

**Nguyễn Mạnh Hà**

**Ghi chú:** Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung thích hợp tại từng thời điểm và trình ĐHĐCĐ xem xét, quyết định tại Đại hội.