CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG
Trụ sở chính: 173 Xuân Thuỷ - 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 HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2024

Hà Nội, tháng 3/2024

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ LONG GIANG
... ☙ ❒ ❧...
Số: 01/2024/BCBGĐ - LGL

CÔNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NĂM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
..... ☙ ❒ ❧.....

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2023
VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2024

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:** 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 15 ngày 19/05/2023.

  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 dựng, 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
- Bà Phùng Thị Thanh Giang - Phó Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên độc lập HĐQT
- Ông Nguyễn Đình Thanh - 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
- Ông Nguyễn Trọng Khoa - Phó Tổng Giám đốc

Ghi chú: Ông Nguyễn Trọng Khoa được bổ nhiệm vào ngày 12/9/2023.

B. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2023

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

1. Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2019 – 2023

(Đơn vị: tỷ đồng)

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
1	Doanh thu thuần	1.284	171	125	208	91
2	LN trước thuế	78	19	13	19	29
3	LNST	69	4	4.6	7	21.7

Trong năm 2019, doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ của công ty đạt mức kỷ lục, 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, các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận cũng như biên lợi nhuận của Công ty đã có sự tăng trưởng nhẹ nhờ việc chủ động cơ cấu lại danh mục đầu tư.

Năm 2023, lợi nhuận của Công ty tăng trưởng mạnh so với năm 2022 nhờ việc ghi nhận doanh thu từ việc cơ cấu khoản đầu tư vào Công ty liên kết.

2. Cơ cấu doanh thu và thu nhập khác năm 2022 và 2023 theo BCTC hợp nhất

(đơn vị: tỷ đồng)

Năm	2022	2023
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh BĐS	80	2.7
Doanh thu từ hoạt động thương mại	100.2	62.4
Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.4	26.2
Doanh thu hoạt động tài chính	103.7	115.8
Thu nhập khác	5.7	0.1
TỔNG	**317**	**207.2**

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. Đồng thời Công ty tiếp tục 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 2023, doanh thu từ hoạt động thương mại chiếm 30% tổng doanh thu. 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 55% tổng doanh thu và thu nhập khác. Doanh thu cung cấp dịch vụ được giữ ổn định so với năm 2022. Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản giảm mạnh so với năm 2022, do Công ty hầu như không ghi nhận doanh thu từ chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản.

3. *Kết quả sản xuất kinh doanh công ty năm 2023 so với kế hoạch năm*

Đơn vị: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	% Hoàn thành kế hoạch năm
1	Doanh thu	450	207	46%
2	Lợi nhuận sau thuế	30	21.7	72,3%
3	Vốn điều lệ LGL	515	515	100%

Ghi chú: Số liệu năm 2023 theo BCTC hợp nhất ngày 30/01/2024

Trong năm 2023, tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, doanh thu tài chính và thu nhập khác của Công ty đạt 207 tỷ đồng, hoàn thành 46% kế hoạch SXKD đề ra. Lợi nhuận sau thuế tương ứng đạt 21.7 tỷ đồng và hoàn thành 72,3% kế hoạch năm.

Về chỉ tiêu vốn điều lệ, theo Nghị quyết được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên 2023, công ty không tiến hành chia cổ tức bằng cổ phiếu cũng như phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.

4. *Công ty chưa hoàn thành các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận 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 2023 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.

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 tài sản (theo BCTC hợp nhất)

1.1 Tổng quan tình hình tài sản năm 2023 so với năm 2022

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2022		Tỷ lệ Tăng/ giảm	
		Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Giá trị (tỷ đồng)	%
A	**Tổng tài sản**	1.348	100%	1.635	100%	-287	-17.6%
I	Tài sản ngắn hạn	1.113	83%	1.153	71%	-40	-3.5%
II	Tài sản dài hạn	235	17%	482	29%	-247	-51.2%
B	**Tổng nguồn vốn**	1.348	100%	1.635	100%	-287	-17.5%
I	Nợ phải trả	669	49.64%	977	60%	-307	-31.5%
1	*Nợ ngắn hạn*	*669*	*49.62%*	*974*	*59,82%*	*-304*	*-31.3%*
2	*Nợ dài hạn*	*0.3*	*0.022%*	*3*	*0.18%*	*-3*	*-90%*
II	Nguồn vốn chủ sở hữu	679	50.36%	658	40%	21	3.2%

- Tổng tài sản của công ty tính đến 31/12/2023 đạt 1.348 tỷ đồng, giảm 287 tỷ so với năm 2022 tương ứng mức giảm khoảng 17,6%. Trong đó:
- Tài sản ngắn hạn giảm 40 tỷ tương ứng mức giảm 3,5%, tỷ trọng trong tổng tài sản tăng từ 71% lên 83%, nguyên nhân chủ yếu đến từ việc tăng các khoản phải thu ngắn hạn.
- Tài sản dài hạn giảm 51,2% tương ứng 247 tỷ, cũng là nguyên nhân chính khiến tổng tài sản biến động so với năm 2022. Tài sản dài hạn chiếm 17% tổng tài sản so với mức 29 % của năm 2022.
- Nguồn vốn chủ sở hữu tăng 21 tỷ tương đương tăng 3%, chủ yếu do việc ghi nhận lợi nhuận từ việc cơ cấu các khoản đầu tư khi thoái vốn tại công ty liên kết.

1.2 Nợ phải trả giảm 307 tỷ tương đương giảm 31,5% do các nguyên nhân trong kỳ công ty đã ghi giảm khoản người mua trả tiền trước từ năm 2022, thanh toán các khoản phải trả nhà thầu, nhà cung cấp, thanh toán một phần các khoản nợ ngân sách nhà nước.

1.3 Tổng hợp tài sản và vốn chủ sở hữu giai đoạn 2019 – 2023 (theo BCTC hợp nhất)

Nội dung	2019	2020	2021	2022	2023
Tổng tài sản (tỷ đồng)	1.773	1.808	1.696	1635	1.348
Nguồn vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	760	753	745	*658*	*679*
Tỷ lệ VCSH/TTS (%)	43%	42%	44%	40%	50%

Sau khi hoàn thành bàn giao dự án Rivera Park Hà Nội năm 2019, trong 4 năm 2019 – 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. Riêng năm 2023 tổng tài sản giảm 18% so với năm 2022.

1.4 Tổng hợp cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2019 - 2023 (Theo BCTC hợp nhất)

Năm	Nợ dài hạn	Nợ ngắn hạn	Vốn chủ sở hữu
2019	1%	56%	43%
2020	9%	49%	42%
2021	3%	53%	44%
2022	0.18%	59.82%	40%
2023	0.022%	49.618%	50.36%

Cơ cấu nguồn vốn từ năm 2019 – 2023 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 2022	Năm 2023	Tăng/giảm
1	Nợ phải trả/ Tổng tài sản	60%	49.7%	-10.3%
2	Nợ phải trả/ Nguồn vốn chủ sở hữu	148%	98.6%	-49.4%
3	Vay ngắn hạn và dài hạn/ Tổng tài sản	11%	17.8%	6.8%
4	Vay ngắn hạn và dài hạn/ Nguồn vốn chủ sở hữu	27%	35.3%	8.3%

- Hệ số Nợ phải trả/Tổng tài sản và Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu có tỷ lệ lần lượt là 49,7% và 98,6 % tương ứng mức giảm 10,3% và 49,4% so với năm 2022.
- Tỷ lệ Vay ngắn hạn và dài hạn/Tổng tài sản là 17,8 % tăng 6,8 % so với mức của năm 2022. Bên cạnh đó, tỷ lệ Vay ngắn hạn và dài hạn /Vốn chủ sở hữu tăng từ mức 27 % năm 2022 lên 35,3%.

2. Khả năng thanh toán theo BCTC hợp nhất

Chỉ tiêu	2019	2020	2021	2022	2023
Khả năng thanh toán hiện thời	1.12	1.23	1.24	1.18	1.66
Khả năng thanh toán nhanh	0.71	0.81	0.83	0.82	1.14

Nhìn chung, các chỉ số thể hiện khả năng thanh toán của Long Giang Land trong 3 năm 2021 – 2023 đã được cải thiện.

Năm 2023, khả năng thanh toán hiện thời và khả năng thanh toán nhanh đều tăng, 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	2019	2020	2021	2022	2023
Biên lợi nhuận ròng	5.35%	2.36%	3.68%	3,39%	24%
ROA - Hợp nhất	3.28%	0.23%	0.26%	0,42%	1.61%
ROE - Hợp nhất	8.96%	0.53%	0.62%	1,00%	3.2%

Nhìn chung, so với năm 2022, các chỉ tiêu thể hiện khả năng sinh lời của Công ty đã có sự thay đổi tích cực. Các chỉ tiêu biên ROA và ROE đều có sự tăng trưởng.

Biên lợi nhuận ròng đạt 24%, tăng so với mức 3,39% của năm 2022, hệ số lợi nhuận trên tổng tài sản đạt mức 1,61%, hệ số lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu hợp nhất đạt mức 3,2%

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

Năm 2024, với kế hoạch khởi công dự án mới, dự kiến sẽ 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 2023, tiếp tục chịu ảnh hưởng lớn tự 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, các dự án đầu tư của Long Giang Land hiện nay đang triển khai chậm so với kế hoạch đã đề ra, tuy nhiên nhờ nghiêm túc thực hiện theo chỉ đạo và định hướng của HĐQT trong năm 2023 Ban Giám đốc công ty cũng cũng đã đạt được một số kết quả nhất định như sau:

- Dự án Rivera Park Cần Thơ: Công tác lập, thẩm tra, thẩm định hồ sơ thiết kế của dự án Rivera Park Cần Thơ tại Bộ Xây dựng đã hoàn thành vào tháng 06/2023. Hiện nay công tác hoàn thiện thủ tục về đất, gia hạn đầu tư đang được thực hiện. Dự kiến dự án hoàn thiện thủ tục pháp lý vào 30/09/2024.
- Dự án Rivera Park Mũi Né – dự án do Công ty hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Minh Phát: Dự án đã có quyết định của UBND tỉnh Bình Thuận về gia hạn thời gian sử dụng đất 12 tháng cho dự án Rivera Park Mũi Né vào tháng 10/2023 và hoàn thành quyết định của UBND Thành phố Phan Thiết phê duyệt đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/500 của dự án vào tháng 12/2023.
- Dự án Kim Bôi: Đồ án quy hoạch phân khu của khu vực Dự án đang được đơn vị tư vấn triển khai thực hiện. Dự án đã được cập nhật vào danh mục dự án cần thu hồi đất và kế hoạch sử dụng đất năm 2024. UBND huyện Kim Bôi đã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch 1/500 đối với 2 điểm dân cư nông thôn tại huyện Kim Bôi, làm tiền đề cho việc triển khai các thủ tục pháp lý tiếp theo của Dự án.

  Ngoài ra, Công ty cũng đã triển khai công tác quy hoạch phục vụ việc lập đầu tư dự án Khu đô thị Hòa Hương – Tam Kỳ, Thành phố Trà Vinh – Tỉnh Trà Vinh,…

V. Báo cáo công tác quản lý dự án

- Trong năm 2023, Công ty đã hoàn thành các hồ sơ xác nhận giá trị hoàn thành Lô C để làm việc với Sở Tài chính TP. HCM. Tháng 10/2023, Sở Tài chính đã hoàn thành thẩm tra và có

tờ trình gửi UBND TP.HCM về phê duyệt giá trị quyết toán Lô C với số tiền là khoảng 290 tỷ đồng (chưa bao gồm lãi vay phát sinh trong thời gian chờ thanh toán). Cuối tháng 11/2023 Lãnh đạo UBND thành phố HCM đã tổ chức cuộc họp riêng để xem xét Tờ trình của Sở Tài chính và đã có thông báo kết luận để chỉ đạo các Sở ngành hoàn thiện các thủ tục thanh toán Lô C dự án Thành Thái. Hiện nay, Ban Giám đốc đang tiếp tục làm việc với UBND TP. HCM và các Sở ngành để hoàn thiện thủ tục thanh toán hoặc tạm ứng giá trị hoàn thành Lô C.

- 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 cơ bản hạng mục nhà mẫu – phòng bán hàng của Dự án và các công tác chuẩn bị khác để có thể triển khai khởi công xây dựng dự án Rivera Park Cần Thơ trong năm 2024.

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, năm 2023 Ban Giám đốc công ty đã hoàn thành phê duyệt kế hoạch kinh doanh chi tiết của dự án Rivera Park Cần Thơ và triển khai các công tác chuẩn bị kinh doanh để có thể triển khai công tác bán hàng trong năm 2024.
- Công ty đã phối hợp chặt chẽ với các đơn vị tư vấn trong lĩnh vực kinh doanh trong việc triển khai công tác chuẩn bị kinh doanh dự án Rivera Park Cần Thơ cũng như công tác kinh doanh các dự án khác của Công ty.
- Công ty đã hoàn thành hồ sơ xin 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 Hà Nội (trừ một số căn hộ chưa hoàn thiện hồ sơ gửi Chủ đầu tư) và trong năm 2023, Ban Giám đốc đã tích cực làm việc với UBND thành phố Hồ Chí Minh và các Sở ngành để giải quyết các vướng mắt và hoàn thiện các thủ tục để được phê duyệt 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 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 2023, Công ty đã tiếp tục hoàn thiện hệ thống văn bản quản lý và ban hành Quy chế quản trị nội bộ của Công ty, các đơn vị phiên bản 2023 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. Năm 2023, trách nhiệm cá nhân của Tổng Giám đốc và các Giám đốc khối đã được nâng cao trong công tác quản lý điều hành.

7.2 Tập trung nâng cấp chất lượng Nhân sự

- Trong năm 2023, 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 với 48 khóa đào tạo dành cho cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý và cán bộ nhân viên công ty.
- Đồng thời, công ty đẩy mạnh công tác kiểm tra, đánh giá hiệu quả thực hiện công việc của cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý và cán bộ nhân viên trên cơ sở phân công công việc, báo cáo và kế hoạch làm việc của nhân sự 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. Cụ thể đã tuyển dụng bổ sung được 01 cán bộ lãnh đạo, 01 cán bộ quản lý và 04 cán bộ trẻ. Cán bộ nhân viên công ty, đặc biệt là cán bộ trẻ được tạo điều kiện để phát huy tối đa năng lực, kinh nghiệm, từ đó nâng cao hiệu suất công việc.

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 quan tâm đến đời sống tinh thần của CBNV thông qua việc duy trì các hoạt động sinh hoạt tập thể, tổ chức các ngày hội tháng, qua đó 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 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 6,5 tỷ đồng, cổ tức năm 2023 là 8% vốn điều lệ.
- Dự kiến năm 2024, công ty sẽ phối hợp, cập nhật thông tin việc UBND quận Cầu Giấy lập đồ án QH chi tiết khu tập thể Nghĩa Tân. Sau khi UBND thành phố Hà Nội phê duyệt đồ án QH này Công ty sẽ có căn cứ để tiếp tục thực hiện các thủ tục đầu tư theo quy định.

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.

Năm 2023, Rivera Invest sở hữu 27.515 m2 diện tích sàn thương mại văn phòng tại 2 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). Hiện nay, công ty đã lấp đầy đến 90% diện tích thương mại – văn phòng tại 2 tòa nhà. Doanh thu hợp nhất năm 2023 của công ty đạt 203,1 tỷ đồng và lợi nhuận hợp nhất sau thuế đạt 13,6 tỷ đồng.

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 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 2023, doanh thu của Rivera Homes đạt 91,8 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 1,17 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 2024

1. Các mục tiêu chính của Kế hoạch SXKD công ty trong năm 2024

1.1 Công tác Phát triển dự án

- Hoàn thành thủ tục cấp phép xây dựng và khởi công Dự án Cái Khế trước ngày 30/9/2024.
- Hoàn thành gia hạn dự án đầu tư của Dự án Mũi Né trước ngày 30/04 và khởi công giai đoạn 1 của dự án trước ngày 30/11/2024.
- Hoàn thành thủ tục điều chỉnh quy hoạch, chấp thuận chủ trương đầu tư và thẩm định thiết kế cơ sở của dự án Việt Hưng trước ngày 31/12/2024.
- Hoàn thành phê duyệt quy hoạch phân khu IV và quy hoạch 1/500 điểm dân cư nông thôn dự án Kim Bôi – Hòa Bình.
- Hoàn thành thủ tục quy hoạch, đề xuất và chấp thuận chủ trương đầu tư 02 dự án mới tại Tam Kỳ và Trà Vinh.

1.2 Công tác Quản lý dự án

- Hoàn thành thủ tục để bàn giao chính thức phục vụ thanh toán đợt 1 của 289 tỷ giá trị quyết toán lô C – Dự án Thành thái (giá trị chưa bao gồm lãi chậm thanh toán sau khi nghiệm thu công trình) trước ngày 30/09/2024.
- Hoàn thành thi công phần cọc khoan nhồi của dự án Rivera Park Cần Thơ.
- Triển khai thi công giai đoạn 1 – phần hạ tầng của dự án Rivera Park Mũi Né.
- 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, khai trương nhà mẫu phòng bán hàng và triển khai bán hàng đợt 1 của Dự án (khi đủ điều kiện).
- 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 và khu thương mại Văn phòng Lô A, B tại dự án Rivera Park Sài Gòn.
- Hoàn thành phê duyệt phương án kinh doanh, công tác chuẩn bị kinh doanh của dự án Việt Hưng.
- Hoàn thành thủ tục chuyển nhượng 01 dự án để cơ cấu tài chính công ty.

1.4 Công tác tài chính

- Hoàn thành việc thu hồi công nợ giá trị quyết toán giai đoạn 1/tạm ứng Lô C dự án Thành Thái – Rivera Park Sài Gòn với số tiền tối thiểu là 150 tỷ đồng.
- Hoàn thành ký hợp đồng tín dụng tài trợ vốn cho dự án Rivera Park Cần Thơ với giá trị 200 tỷ đồng, giải ngân 60 tỷ đồng.

- Hoàn thành huy động nguồn vốn từ tổ chức, cá nhân với số tiền dự kiến là 150 tỷ đồng.
- Hoàn thành thu tiền chuyển nhượng một dự án với số tiền dự kiến là 100 tỷ đồng.
- 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.
- Hoàn thành thanh toán 100 tỷ công nợ cũ của công ty, trong đó thanh toán dứt điểm 100% nợ thuế tồn đọng với số tiền gần 40 tỷ đồng.

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 2024 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 (đạt tối thiểu 48 khóa) và đào tạo bên ngoài, đồng thời kiểm tra sau đào tạo kỹ năng quản lý, kỹ năng chuyên môn 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, 02 cán bộ quản lý và 06 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 2024*

(Đơn vị: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Kết quả 2023		Kế hoạch 2024	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Tổng doanh thu	193	207	450	470
Lợi nhuận sau thuế	21,8	21,7	6	6
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 2024:*

- *Chỉ tiêu doanh thu:*
  - Năm 2024, doanh thu ghi nhận từ việc hoàn thành bàn giao lô C dự án Rivera Park Sài Gòn cho Uỷ 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 150 tỷ đồng.
    Đây là những nguồn doanh thu chính trong kế hoạch doanh thu của Công ty năm 2024.

- *Chỉ tiêu lợi nhuận:*
  - Chỉ tiêu lợi nhuận của công ty mẹ được ước tính dựa trên kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 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 2024.

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 2023 dự kiến trình Đại Hội đồng Cổ đông của công ty như sau:

- Cổ tức 2023: Không thực hiện.
- Thù lao HĐQT, BKS: 1 tỷ đồng

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và Kế hoạch hoạt động SXKD năm 2024 của Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang. Kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 góp ý thông qua.

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 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.*