



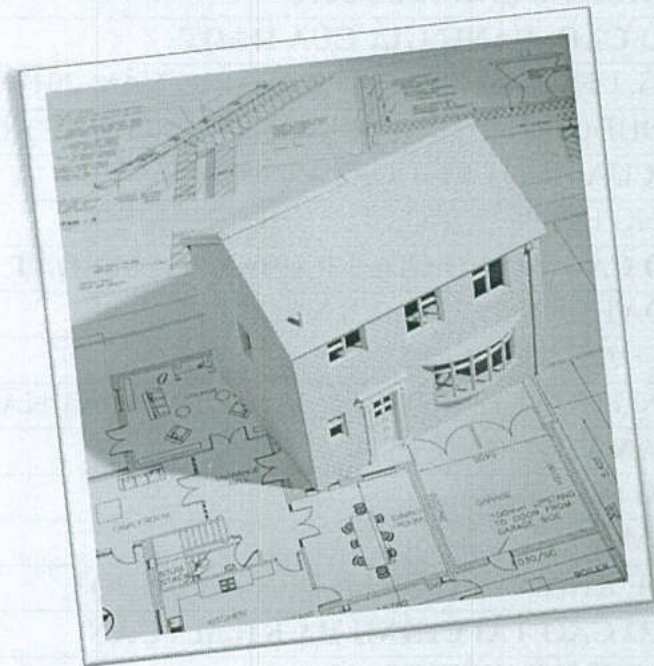
LONG GIANG
LAND



Apr

2018

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

173 Xuân Thủy, quận Cầu Giấy, Hà Nội

MỤC LỤC

PHẦN I - THÔNG TIN CHUNG	3
TÂM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI	4
THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HĐQT	5
I. THÔNG TIN KHAI QUÁT	8
II. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH	10
III. BỘ MÁY QUẢN LÝ	12
IV. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN	14
V. CÁC RỦI RO TRONG HOẠT ĐỘNG	14
PHẦN II - TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	15
I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD	16
II. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	18
III. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN	23
IV. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	28
V. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU	30
PHẦN III - BÁO CÁO BAN ĐIỀU HÀNH	31
I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2017	32
II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018	38
PHẦN IV - BÁO CÁO, ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT	44
I. ĐỊNH HƯỚNG, CHỈ ĐẠO CỦA HĐQT TRONG NĂM 2017	45
II. NHIỆM VỤ ĐHCĐ THƯỜNG NIÊN 2017 GIAO & KẾT QUẢ	45
III. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG NĂM 2017	45
IV. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2018	46
PHẦN V - BÁO CÁO, ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT	48
I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BKS NĂM 2017	49
II. ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT	50
III. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2018	52
PHẦN VI - QUẢN TRỊ CÔNG TY	53
I. VỀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	54
II. VỀ BAN KIỂM SOÁT	59
III. CÁC VẤN ĐỀ KHÁC LIÊN QUAN ĐẾN BKS, HĐQT	60
PHẦN VII - BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN	64
I. Ý KIẾN CỦA ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN	65
II. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN	66

PHẦN I

THÔNG TIN CHUNG



LONG GIANG
LAND

LIÊN KẾT BỀN VỮNG

TÂM NHÌN

Xây dựng Long Giang Land trở thành thương hiệu bất động sản có uy tín hàng đầu tại Việt Nam.

SỨ MỆNH

Bảo đảm lợi ích cho các cổ đông, cải thiện điều kiện làm việc, nâng cao thu nhập và đời sống người lao động trong Công ty và đóng góp ngày càng nhiều cho xã hội, góp phần xây dựng một xã hội văn minh, hiện đại.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

UY TÍN: Xây dựng và giữ uy tín là phương châm hoạt động hàng đầu của Công ty

TRUNG THỰC: Suy nghĩ đúng và làm đúng với tất cả mọi người.

KỶ LUẬT : Kỷ luật sẽ mang lại sức mạnh tập thể

KIÊN ĐỊNH: Giữ vững lập trường và kiên định mục tiêu dài hạn

HÀI HÒA: Hòa hòa lợi ích của tất cả các bên.

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

Kính thưa Quý Cổ đông,

Trước tiên, thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Lãnh đạo Công ty Cổ Phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Long Giang - Long Giang Land, tôi xin gửi tới Quý vị lời cảm ơn sâu sắc vì sự quan tâm đã dành cho Long Giang Land trong thời gian vừa qua.

Năm 2017

Nhìn lại bức tranh kinh tế vĩ mô năm 2017, mức tăng trưởng GDP ước tính tăng 6,81%, cao hơn mức tăng 6,28% của năm 2016 và vượt mục tiêu tăng trưởng 6,7% đã đề ra và là mức cao nhất trong 10 năm. Chỉ số giá tiêu dùng được giữ ổn định thấp ở mức 3.53%. Mặt bằng lãi suất không có nhiều biến động, thanh khoản tương đối tốt, tăng trưởng tín dụng đạt gần 17%, dự trữ ngoại hối đạt kỷ lục 51.5 tỷ USD. Tín dụng tập trung cao vào ngành sản xuất, nợ xấu đã được xử lý nhanh và triệt để.

Thị trường chứng khoán Việt Nam có 1 năm khởi sắc khi chỉ số VN-Index đã tăng 39% từ đầu năm, mức tăng mạnh nhất tại châu Á, trong đó một phần là nhờ các đợt bán cổ phần của các công ty nhà nước. Giá trị vốn hóa thị trường cổ phiếu đạt 74.6% GDP, bằng 173% giá trị năm 2016.

Thị trường bất động sản giữ mức ổn định khi được hỗ trợ tốt từ các chính sách của nhà nước, trong đó nổi bật trong năm là các cơn sốt đất nền tại khu vực phía Nam và sự bùng nổ của sản phẩm căn hộ nghỉ dưỡng. Tuy nhiên, do yếu tố dư thừa nguồn cung, sự cạnh tranh trên thị trường bất động sản cũng ngày càng gay gắt hơn và có sự biến động trên tất cả các phân khúc.

Trong năm 2017, Long Giang Land đã khẳng định được uy tín và thương hiệu bất động sản riêng của mình mang tên RIVERA PARK - với việc triển khai thành công dự án Rivera Park Sài Gòn, tạo cho Long Giang Land một vị thế mới trên thị trường bất động sản Việt Nam. Song song với việc bàn giao dự án Rivera Park Sài Gòn, công ty đã nỗ lực đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện dự án Rivera Park Hà Nội, dự án trọng điểm thứ hai của công ty, để có thể hoàn thành và bàn giao dự án theo đúng tiến độ của hợp đồng trong Quý II/2018. Cũng trong năm qua, hệ thống quản lý, năng lực tài chính và năng lực triển khai đồng bộ các dự án bất động sản của công ty đã tiếp tục được cải thiện và góp phần tạo tiền đề cho việc phát triển của công ty trong tương lai.

Năm 2018

Bước sang năm 2018, kinh tế Việt Nam kỳ vọng sẽ tiếp tục xu thế tăng trưởng ổn định nhờ dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài khi Chính phủ đặt mục tiêu tăng trưởng GDP là 6.7%. Lạm phát sẽ giữ ổn định ở mức thấp khi kiểm soát chỉ số CPI ở mức 4%.

Thị trường tài chính sẽ có nhiều yếu tố tích cực khi lãi suất được giữ ổn định ở mức 10 -11%, tín dụng cho vay bất động sản sẽ tiếp tục được nới lỏng do sự ổn định của kinh tế vĩ mô. Tăng trưởng tín dụng dự kiến ở mức 18%. Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô và toàn cầu tiếp tục tăng trưởng và chính phủ tiếp tục thực hiện thoái vốn tại các doanh nghiệp nhà nước, dự báo chỉ số VN-Index có thể đạt mức 1.300 -1.500 điểm, vượt qua mốc cao nhất từ trước đến nay.

Với sự thuận lợi từ kinh tế vĩ mô và các chính sách hỗ trợ của nhà nước, Thị trường bất động sản dự kiến sẽ có 1 năm phát triển ổn định.

Tuy nhiên, bên cạnh những mảng sáng nêu trên, nền kinh tế Việt Nam còn nhiều yếu tố rủi ro tiềm ẩn. Nợ công có xu hướng vượt trần gây áp lực lên các chính sách tài khóa, lạm phát có khả năng tăng mạnh khi chính phủ duy trì chính sách đẩy mạnh tăng trưởng GDP. Ngoài ra sự thay đổi bất thường về chính sách và những cản trở từ sự quan liêu của các cơ quan quản lý nhà nước sẽ gây khó khăn đối với thị trường nói chung và Công ty nói riêng.

Năm 2018 là một năm bước ngoặt trong quá trình phát triển của Long Giang Land. Với việc sẽ hoàn thành và bàn giao đi vào sử dụng dự án Rivera Park Hà nội, Long Giang Land chính thức khẳng định vị thế của mình trên thị trường bất động sản với tư cách là một nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp. Kế thừa thành quả của 3 năm nỗ lực xây dựng và phát triển (2015-2017), uy tín của Công ty đã từng bước được củng cố vững chắc, thương hiệu RIVERA PARK của công ty đã được biết đến rộng rãi trên cả nước, các sản phẩm của công ty đã được đông đảo khách hàng đánh giá cao.

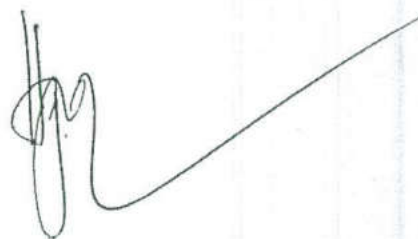
Kết quả tích cực của hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2017 đã giúp Công ty tích lũy được nhiều tài sản có giá trị, tạo nền móng vững chắc cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2018 và những năm tiếp theo.

Cũng trong năm 2018, Long Giang Land sẽ tiếp tục kiên trì với định hướng phát triển các sản phẩm bất động sản có vị trí đắc địa, chất lượng cao và giá thành hợp lý. Dự kiến công ty sẽ khởi công ít nhất 01 dự án mới trong năm 2018.

Bên cạnh đó, năm 2018 cũng là năm Long Giang Land phải vượt qua những thách thức to lớn trong bối cảnh sự cạnh tranh trên thị trường bất động sản ngày càng khốc liệt. Nhận thức được điều này, Công ty sẽ tập trung khai thác tối đa các nguồn lực nội tại của doanh nghiệp cũng như huy động các nguồn lực từ bên ngoài để có thể hoàn thành các dự án của công ty theo đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng như đã cam kết với Khách hàng. Tôi tin tưởng rằng, công ty sẽ hoàn thành các chỉ tiêu trong kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 đã đề ra.

Sau cùng, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc đến Quý vị đã tin tưởng, đồng hành, hợp tác với Long Giang Land trong suốt thời gian vừa qua. Tôi mong rằng sẽ tiếp tục nhận được những sự ủng hộ quý báu đó của Quý vị trong thời gian sắp tới.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Lê Hà Giang

Quá trình hình thành và phát triển

2001: Chính thức thành lập, hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản và thi công xây lắp với vốn điều lệ 30 tỷ đồng.

2002-2003: Xây dựng bộ máy quản lý Công ty và tìm kiếm các cơ hội kinh doanh.

2004: Chính thức bước vào lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản bằng việc ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty thương mại dịch vụ Tràng Thi để đầu tư xây dựng dự án Trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội – Xuân Thủy Tower với quy mô hơn 9.200 m² đất và 60.000 m² sàn xây dựng.

2006: Cùng với đối tác là Công ty Thương mại Dịch vụ Tràng Thi chính thức khởi công Dự án Xuân Thủy Tower.

Ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP Xây dựng và cơ điện Việt Nam đầu tư dự án Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở 102 Trường Chinh, Hà Nội – Meco Complex với quy mô 21.688 m² đất và hơn 74.000 m² sàn xây dựng.

2007: Phát hành riêng lẻ 5.000.000 cổ phiếu, nâng vốn Điều lệ lên 80 tỷ đồng và bắt đầu hoạt động theo mô hình công ty đại chúng.

Ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Tu bổ di tích và thiết bị văn hóa Trung ương đầu tư dự án Trung tâm thương mại dịch vụ, văn phòng và căn hộ 69 Vũ Trọng Phụng – nay là Dự án Rivera Park Hà Nội với quy mô 11.234m² đất và hơn 77.435m² sàn xây dựng.

2008: Công ty được UBND Quận 10 – Tp.HCM lựa chọn là nhà đầu tư thực hiện Dự án khu chung cư Thành Thái, Quận 10 Thành phố Hồ Chí Minh – nay là **Dự án Rivera Park Sài Gòn** với quy mô hơn 11.000 m² đất và hơn 74.000 m² sàn xây dựng.

2009: Chính thức niêm yết 8 triệu cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM với mã chứng khoán LGL.

2010: Khánh thành Trung tâm thương mại thuộc Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở 173 Xuân Thủy – Xuân Thủy Tower. Hoàn thành việc tăng vốn Điều lệ lên 200 tỷ đồng.

2011: Hoàn thành và bàn giao đi vào sử dụng toàn bộ Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở 173 Xuân Thủy – Xuân Thủy Tower.

2012-2013: Tái cấu trúc toàn diện lại Công ty trong bối cảnh khủng hoảng thị trường bất động sản, đưa Công ty ra khỏi giai đoạn khó khăn nhất trong quá trình hoạt động của mình và chuẩn bị bước vào giai đoạn phục hồi hoạt động SXKD.

2014: Chính thức khởi công Dự án Khu chung cư Thành Thái, Quận 10, Tp.HCM ngày 24/07/2014 (nay là Dự án Rivera Park Sài Gòn).

2015: Chính thức khởi công Dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ, văn phòng và nhà ở 69 Vũ Trọng Phụng, Q. Thanh Xuân, Hà Nội ngày 04/12/2015 (nay là Dự án Rivera Park Hà Nội).

2016: Ra mắt thương hiệu bất động sản riêng của Long Giang Land là Rivera Park đồng thời công bố 02 dự án bất động sản trọng điểm của Công ty là Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn – 08/05/2016.

2017: Chính thức hoàn thành và bàn giao các căn hộ dự án Rivera Park Sài Gòn cho khách hàng mua nhà vào ngày 15/10/2017.

II. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

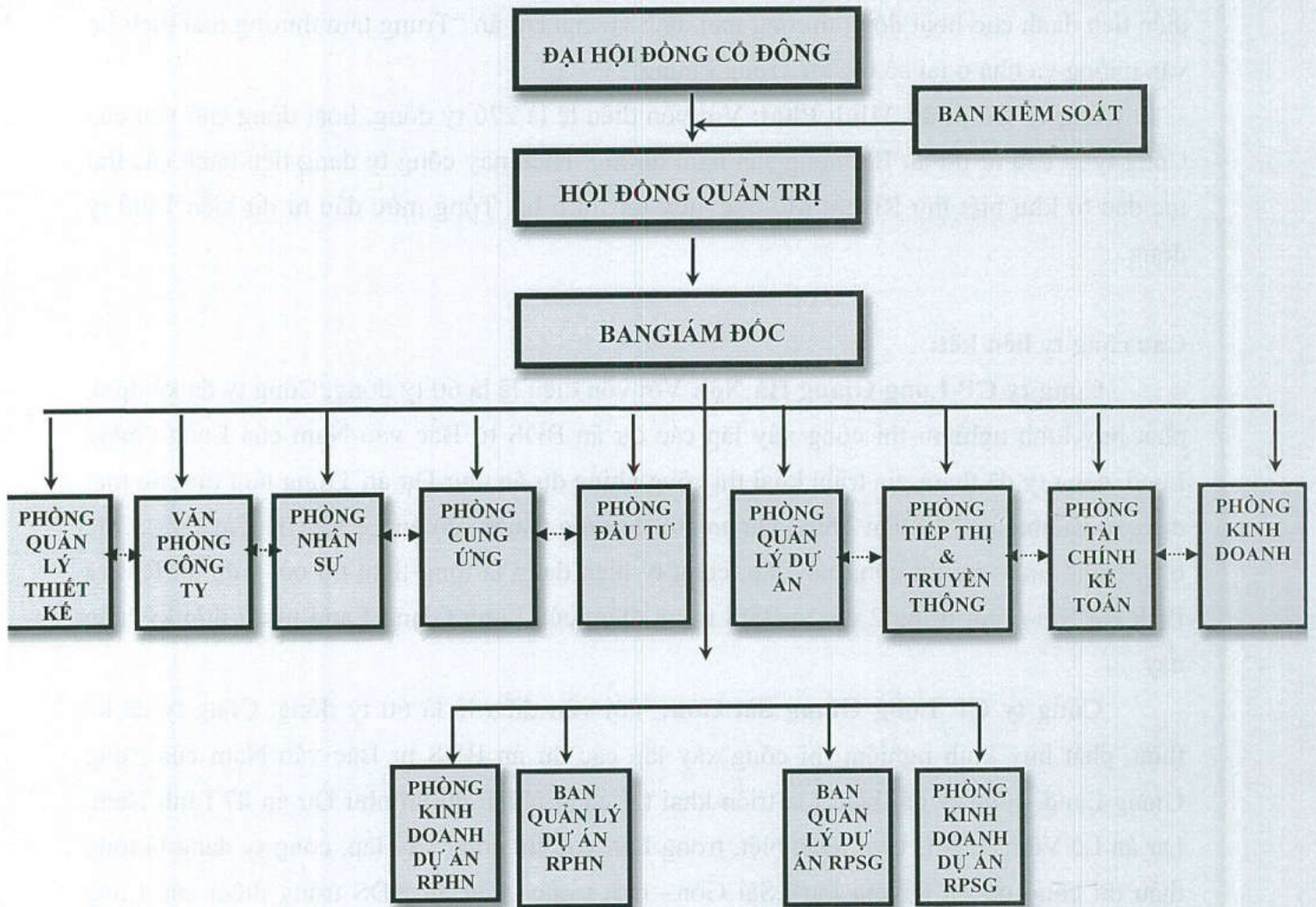
Ngành nghề kinh doanh chính:

- Kinh doanh nhà và bất động sản;
- Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật các khu đô thị và khu công nghiệp;
- Xây dựng dân dụng, xây dựng công nghiệp, xây dựng các công trình giao thông.

Địa bàn hoạt động

Toàn quốc, tập trung chủ yếu ở Thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

III. BỘ MÁY QUẢN LÝ



Các công ty con:

- **Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội:** Được thành lập ngày 08/01/2018, với vốn điều lệ là 60 tỷ đồng, hoạt động chủ yếu của Công ty là Đầu tư xây dựng và khai thác toàn bộ phần diện tích dành cho hoạt động thương mại dịch vụ của Dự án “Trung tâm thương mại dịch vụ văn phòng và nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng”.
- **Công ty Cổ phần Minh Phát:** Với vốn điều lệ là 276 tỷ đồng, hoạt động chủ yếu của Công ty là đầu tư dự án Bất động sản nghỉ dưỡng. Hiện nay công ty đang tiến hành các thủ tục đầu tư khu biệt thự Rivera Mũi Né, quy mô 11.6 ha. Tổng mức đầu tư dự kiến 1400 tỷ đồng.

Các công ty liên kết:

- **Công ty CP Long Giang Hà Nội:** Với vốn điều lệ là 60 tỷ đồng, Công ty đã kế thừa, phát huy kinh nghiệm thi công xây lắp các dự án BĐS từ Bắc vào Nam của Long Giang Land, công ty đã tham gia triển khai thi công nhiều dự án như Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở 173 Xuân Thủy, Dự án 102 Trường Chinh, dự án Lê Văn Thiêm, v.v.... Đặc biệt, trong lĩnh vực thi công xây lắp, công ty hiện đang là tổng thầu thi công dự án Rivera Park Hà Nội– một trong 2 dự án BĐS trọng điểm của Long Giang Land trong thời kỳ hiện nay.
- **Công ty CP Long Giang Sài Gòn:** Với vốn điều lệ là 60 tỷ đồng, Công ty đã kế thừa, phát huy kinh nghiệm thi công xây lắp các dự án BĐS từ Bắc vào Nam của Long Giang Land, công ty đã tham gia triển khai thi công nhiều dự án như Dự án 87 Lĩnh Nam, Dự án Lê Văn Thiêm, v.v... Đặc biệt, trong lĩnh vực thi công xây lắp, công ty đang là tổng thầu thi công dự án Rivera Park Sài Gòn– một trong 2 dự án BĐS trọng điểm của Long Giang Land trong thời kỳ hiện nay.
- **Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Nghĩa Đô:** Với vốn điều lệ là 20,28 tỷ đồng, hoạt động chủ yếu của Công ty là cho thuê mặt bằng kinh doanh và dự kiến triển khai dự án đầu tư xây dựng trung tâm thương mại, văn phòng hoặc nhà ở tại lô đất rộng 5.400m² của Công ty đang quản lý tại Số 1 Nghĩa Tân – Cầu Giấy – Hà Nội.

Công ty liên kết:

- **Công ty Cổ phần quản lý và khai thác bất động sản Rivera Homes:** Được thành lập ngày 4/12/2017, với vốn điều lệ là 20 tỷ đồng, hoạt động chủ yếu của Công ty là phát triển tư vấn, cung cấp dịch vụ quản lý các tòa nhà cao cấp các dự án của Long Giang Land và các dự án khác ở phân khúc sản phẩm cao cấp.

IV. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

1. Mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Tập trung chính vào hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản với việc triển khai các dự án bất động sản có vị trí thuận lợi ở các thành phố lớn.
- Triển khai xây dựng thương hiệu bất động sản riêng của Long Giang Land với các sản phẩm bất động sản có 5 tiêu chí: vị trí đắc địa, thiết kế hợp lý, vật liệu & thiết bị hoàn thiện cao cấp, tiện ích đầy đủ và dịch vụ hoàn hảo.
- Từng bước nâng cao chất lượng công tác quản lý bất động sản nhằm khai thác tốt các dự án sau khi xây dựng xong và hỗ trợ công tác kinh doanh bất động sản của Công ty.

2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Đưa Long Giang Land trở thành một trong những nhà phát triển Bất động sản uy tín nhất trên thị trường;
- Phần đầu doanh thu của Công ty đến năm 2021 đạt tối thiểu 2000 tỷ đồng/năm, lợi nhuận đạt 200 tỷ đồng/năm.
- Nâng cao năng lực tài chính Công ty nhằm phục vụ kế hoạch phát triển các dự án bất động sản của Công ty. Phần đầu vốn điều lệ Công ty đến 2021 tối thiểu đạt 1000 tỷ đồng.
- Hoàn thành chuỗi dự án bất động sản mang thương hiệu Rivera Park trên cả nước: Hà Nội, Sài Gòn, Đà Nẵng, Phan Thiết và một số thành phố khác ...

V. CÁC RỦI RO TRONG HOẠT ĐỘNG

- Rủi ro về kinh tế bao gồm: tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái;
- Rủi ro về mặt pháp luật: Chịu ảnh hưởng điều chỉnh bởi các Bộ luật như: Luật Dân sự, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu...
- Rủi ro đặc thù về ngành nghề kinh doanh và cạnh tranh trong ngành nghề, rủi ro vật tư đầu vào, rủi ro pháp lý dự án, rủi ro về đền bù giải phóng mặt bằng, rủi ro thị trường, rủi ro về nhân sự, rủi ro về khả năng thanh toán.

PHẦN II

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD

1.1. Kết quả hoạt động SXKD trong năm

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2017	Thực hiện Năm 2017	Tỷ lệ hoàn thành (%)
Doanh thu	1,000,000	830,419	83%
Giá vốn hàng bán	826,000	609,965	74%
Lợi nhuận sau thuế	100,000	96,862	97%

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2017 đã kiểm toán)

Kết quả SXKD so sánh với các năm liền kề

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2016	Năm 2015	Năm 2014	Năm 2013
Doanh thu	830,419	236,806	175,743	183,890	62,329
Giá vốn hàng bán	609,965	217,520	143,444	138,868	45,707
Lợi nhuận sau thuế	96,862	5,249	12,476	32,883	(49,768)

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2017 đã kiểm toán)

1.2. Các kết quả nổi bật

- Long Giang Land đã khẳng định được thương hiệu bất động sản riêng của mình mang tên Rivera Park với dấu mốc Lễ Bàn giao căn hộ và tri ân khách hàng Dự án Rivera Park Sài Gòn được khách hàng đón nhận và đánh giá cao.
- Đã hoàn thành công tác bàn giao căn hộ cho 100% khách hàng đợt I dự án Rivera Park Sài Gòn vào ngày 15/10/2018.
- Đã triển khai bán 100% quỹ căn đợt I và 30% quỹ căn đợt II của dự án Rivera Park Sài Gòn; Đã bán đạt 41% tổng số lượng căn hộ dự án Rivera Park Hà Nội. Đã triển khai cho thuê đến 90% diện tích văn phòng và 30% diện tích thương mại của dự án Rivera Park Sài Gòn.

- Triển khai thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án hiện tại của Công ty và tìm kiếm dự án đầu tư mới phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.
- Bổ sung nhân sự phục vụ hoạt động SXKD của Công ty và đã điều chỉnh tăng thu nhập cho CBNV bình quân tăng 10.5%.

1.3. Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Năm 2017 lợi nhuận sau thuế là 96.9 tỷ đồng, đạt 97% so với kế hoạch, tăng 23.17 lần so với năm 2016

Nguyên nhân: Trong năm 2017, Công ty ghi nhận doanh thu lớn từ dự án Rivera Park Sài Gòn và dự án này cũng được hoàn thiện – bàn giao, do đó tăng trưởng mạnh cả doanh thu và lợi nhuận.

II. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

2.1. Hội đồng quản trị Công ty



01. Ông LÊ HÀ GIANG - Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông Lê Hà Giang sinh năm 1969 - Kỹ sư xây dựng
Năm 1993 – Ông là thành viên sáng lập Công ty TNHH Long Giang – nay là Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang. Ông có hơn 20 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực xây dựng và 18 năm kinh nghiệm quản lý kinh doanh.

Ông được các cổ đông của Long Giang Land tín nhiệm bầu giữ vị trí Chủ tịch HĐQT từ năm 2001 đến nay.



02. Ông Mai Thanh Phương – Thành viên Hội đồng Quản trị

Ông Mai Thanh Phương sinh năm 1971 – Kỹ sư địa chất
Ông có hơn 20 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực kinh doanh.

Từ tháng 04/2017 ông được các cổ đông của Long Giang Land tín nhiệm bầu giữ vị trí Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2017 – 2021.



03. Ông Nguyễn Toàn Thắng – Thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Toàn Thắng sinh năm 1969 – Kiến trúc sư, Giảng viên trường ĐH Xây Dựng.

Ông có hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tư vấn kiến trúc.
Từ tháng 04/2017 ông được các cổ đông của Long Giang Land tín nhiệm bầu giữ vị trí Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2017 – 2021.



04. Ông Nguyễn Đình Thanh

Ông Nguyễn Đình Thanh sinh năm 1967 – Kiến trúc sư.
Ông có 19 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực tư vấn – kiến trúc.

Từ tháng 04/2017 ông được các cổ đông của Long Giang Land tín nhiệm bầu giữ vị trí Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2017 – 2021.

Tại ĐHCĐ thường niên ngày 21/04/2017, Công ty bầu lại thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2017 – 2021. Ông Nguyễn Duy Kiên từ nhiệm thành viên HĐQT từ ngày 08/11/2017.

2.2. Ban giám đốc



01. Ông Hồ Hồng Hà – Tổng Giám đốc

Ông Hồ Hồng Hà sinh năm 1972 – Thạc sĩ quản trị kinh doanh.

Ông có 22 năm kinh nghiệm làm việc và quản lý trong lĩnh vực Tài chính ngân hàng.

Từ tháng 04/2017 Ông được Hội đồng quản trị bổ nhiệm giữ vị trí Tổng Giám đốc Công ty nhiệm kỳ 2017-2021.



02. Ông Nguyễn Mạnh Hà – Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Mạnh Hà sinh năm 1973 – Cử nhân Tài chính ngân hàng.

Ông có hơn 10 năm làm việc tại Công ty Long Giang Land trong đó có 06 năm giữ vị trí Trưởng phòng Đầu tư Công ty. Ông đã từng giữ vị trí thành viên BKS nhiệm kỳ 2012-2016.

Từ tháng 6/2016 Ông được Hội đồng quản trị bổ nhiệm giữ vị trí Phó Tổng giám đốc Công ty.



03. Bà Nguyễn Thị Thanh Hà – Phó Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Thanh Hà sinh năm 1980, Cử nhân tài chính kế toán

Bà Hà có 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán trong đó có 8 năm giữ vị trí Kế toán Trưởng. Bà đã từng giữ vị trí thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2012-2016.

Từ tháng 1/ 2014 Bà được HĐQT bổ nhiệm giữ vị trí Phó Tổng Giám đốc Công ty.



04. Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh – Kế toán Trưởng

Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh sinh năm 1982 – Cử nhân tài chính kế toán

Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh có 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán

Tháng 1/2014 Bà được Thành viên HĐQT bổ nhiệm giữ vị trí Kế toán Trưởng Công ty.

Năm 2017, có sự thay đổi thành viên Ban Giám đốc: Ông Lê Hà Giang- Chủ tịch HĐQT không kiêm nhiệm Tổng Giám đốc và ông Ngô Văn Bình thôi giữ vị trí Phó Tổng Giám đốc.

2.3. Ban kiểm soát



01. Ông Nguyễn Ngọc Hưng – Trưởng Ban kiểm soát

Sinh năm 1977 – Thạc sỹ kinh tế tài chính, Ngân hàng
Tháng 4/2017 Ông được cổ đông tín nhiệm bầu giữ vị trí thành viên BKS/Trưởng BKS nhiệm kỳ 2017-2021



02. Bà Lưu Thị Thanh Nga – Thành viên Ban kiểm soát

Sinh năm 1979 – Cử nhân Đại học kinh tế TP HCM
Bà Lưu Thị Thanh Nga có 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán
Tháng 4/2017 Bà được cổ đông tín nhiệm bầu giữ vị trí thành viên BKS nhiệm kỳ 2017-2021



03. Bà Hồ Kim Vân – Thành viên Ban kiểm soát

Sinh năm 1970 – Cử nhân Đại học kinh tế Quốc Dân
Bà Hồ Kim Vân gần 20 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực tài chính kế toán
Tháng 4/2017 Bà được cổ đông tín nhiệm bầu giữ vị trí thành viên BKS nhiệm kỳ 2017-2021

Tại ĐHĐCĐ thường niên ngày 21/04/2017, Công ty bầu lại thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2017 – 2021.

2.4. Số lượng cổ phần các thành viên HĐQT, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc sở hữu:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CP năm giữ	Ghi chú
1	Lê Hà Giang	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	3.664.800	Đại diện phần vốn góp của CTCP tập đoàn đầu tư Long Giang
			7.369.220	
2	Mai Thanh Phương	Thành viên HĐQT	0	
3	Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên HĐQT	47.520	
4	Nguyễn Đình Thanh	Thành viên HĐQT	0	
5	Hồ Hồng Hà	Tổng giám đốc	0	
6	Nguyễn Thị Thanh Hà	Phó TGD	89.054	
7	Nguyễn Mạnh Hà	Phó TGD	18.768	
8	Nguyễn Hồng Sinh	Kế toán trưởng	20.160	
9	Nguyễn Ngọc Hưng	Trưởng Ban kiểm soát	6.500	
10	Hồ Kim Vân	Thành viên Ban kiểm soát	902.000	
11	Lưu Thị Thanh Nga	Thành viên Ban kiểm soát	23.200	

2.5. Số lượng và cơ cấu nhân sự

Lao động	Số lượng	Tỷ lệ (%)
Cơ cấu lao động theo giới tính		
Nam	34	55%
Nữ	28	45%
Cơ cấu lao động theo trình độ		
Đại học và trên Đại học	48	77%
Dưới Đại học	14	23%
Tổng	62	100%

III. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

1. Các khoản đầu tư lớn:

1.1. Góp vốn hợp tác kinh doanh

ĐVT: triệu đồng

Stt	Tên dự án	Số dư đầu kỳ	Số đầu tư trong năm	Số dư cuối kỳ
1.	Dự án Việt Hưng	41.019		41.019
2.	Dự án Sài Đồng	10.000	6.200	16.200
	Tổng cộng	51.019	6.200	57.219

1.2. Góp vốn Công ty con

ĐVT: triệu đồng

Stt	Tên công ty	Hoạt động SXKD chủ yếu	Vốn điều lệ	% sở hữu	Số vốn đã đầu tư
	Công ty Cổ phần Minh Phát	Kinh doanh bất động sản	276.000	65%	78.000

1.3. Góp vốn Công ty liên kết

ĐVT: triệu đồng

Stt	Tên công ty	Hoạt động SXKD chủ yếu	Vốn điều lệ	% sở hữu	Số vốn đã đầu tư
1	Công ty CP ĐT TMDV Xuân Thủy	Kinh doanh bất động sản	45.600	19%	8.912
2	Công ty CP Long Giang Hà Nội	Xây dựng dân dụng và công nghiệp	60.000	48%	28.800
3	Cty CP Long Giang Sài Gòn	Xây dựng dân dụng và công nghiệp	60.000	48%	17.400
4	Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Nghĩa Đô	Kinh doanh bất động sản	20.280	25,89%	61.658

1.4. Hoạt động đầu tư cổ phiếu

Tên Công ty	Số đầu năm 2017		Số cuối năm 2017	
	Số lượng (Cổ phiếu)	Giá trị (Đồng)	Số lượng (Cổ phiếu)	Giá trị (Đồng)
Công ty CP Cơ điện và Xây dựng Việt Nam (MCG)	2.250.140	39.794.647.906		
Công ty CP Xây dựng Công nghiệp (DCC)	525.060	13.846.596.000	525.060	13.846.596.000
Công ty CP Thương mại và Vận tải Petrolimex HN (PJC)	181.250	4.640.000.000	181.250	4.640.000.000

2. Kết quả SXKD của các công ty con và Công ty liên kết:

2.1. Công ty cổ phần Minh Phát

Stt	Chỉ tiêu	Kết quả 2017	Ghi chú
1.	Doanh thu	0 đ	
2.	Giá vốn hàng bán	0 đ	
3.	Lợi nhuận sau thuế	(712.242.988) đ	

2.2. Công ty cổ phần TMDV Xuân Thủy - Công ty liên kết

Stt	Chỉ tiêu	Kết quả 2017	Ghi chú
1.	Doanh thu	43.933.125.830 đ	
2.	Giá vốn hàng bán	26.385.296.167 đ	
3.	Lợi nhuận sau thuế	8.216.909.198 đ	

2.3. Công ty cổ phần Long Giang Hà Nội – Công ty liên kết

Stt	Chỉ tiêu	Kết quả 2017	Ghi chú
1.	Doanh thu	292.335.125.117 đ	
2.	Giá vốn hàng bán	270.011.827.296 đ	
3.	Lợi nhuận sau thuế	11.259.837.966 đ	

2.4. Công ty cổ phần Long Giang Sài Gòn – Công ty liên kết

Stt	Chỉ tiêu	Kết quả 2017	Ghi chú
1.	Doanh thu	328.605.852.599 đ	
2.	Giá vốn hàng bán	316.578.686.514 đ	
3.	Lợi nhuận sau thuế	5.562.708.337 đ	

2.5. Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Nghĩa Đô – Công ty liên kết

Stt	Chỉ tiêu	Kết quả 2017	Ghi chú
1.	Doanh thu	5.955.914.473 đ	
2.	Giá vốn hàng bán	2.203.704.030 đ	
3.	Lợi nhuận sau thuế	2.756.877.800 đ	

2.6. Công ty cổ phần Rivera Hà Nội và Công ty cổ phần quản lý và khai thác bất động sản Rivera Homes: mới được thành lập nên chưa có số liệu báo cáo.

3. Tình hình thực hiện các dự án lớn

3.1. Dự án Rivera Park Hà Nội

Dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại dịch vụ, văn phòng và nhà ở 69 Vũ Trọng Phụng – Rivera Park Hà Nội

Địa điểm: 69 Vũ Trọng Phụng – Thanh Xuân – Hà Nội.

Dự án có vị trí khá thuận lợi, nằm trên một trong ba trục đường chính nổi Quận Thanh Xuân với Khu đô thị Trung Hoà Nhân Chính. Dự án nằm trong khu vực tập trung rất nhiều dự án đầu tư bất động sản, khu vực được đánh giá có tiềm năng phát triển lớn của thành phố.

Dự án nằm trong khu vực dân cư đông đúc, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đầy đủ: ngay gần chợ, siêu thị, bệnh viện, các trường học (gần nhiều trường đại học lớn: Đại học khoa học tự nhiên; Xã hội và nhân văn; Kiến trúc; Hà Nội); tương đối gần các khu vui chơi giải trí, rạp chiếu phim lớn như TT chiếu phim Quốc gia, TTTM Mipec Tower, Cineplex, Lotte cinema.

Dự án gồm nhiều dịch vụ và tiện ích đa dạng, kết hợp khối nhà ở với khối văn phòng cho thuê cao cấp, khối trung tâm thương mại và khu vực vườn hoa cây xanh rộng rãi. Dự án được thiết kế theo tiêu chí và phong cách hiện đại, các căn hộ được bố trí thông thoáng, tiếp xúc tối đa với không gian tự nhiên nhưng vẫn đảm bảo hiệu suất sử dụng cao. Hệ thống an ninh được đảm bảo 24/24h với đội ngũ bảo vệ và hệ thống camera giám sát được bố trí ở

các khu vực đảm bảo cho cuộc sống an toàn tiện nghi.

Dự án được UBND TP Hà Nội giao cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang làm đồng Chủ đầu tư với Công ty CP tu bổ di tích và thiết bị văn hoá Trung ương.

- **Quy mô dự án:**

- Tổng mức đầu tư: Trên 1.328 tỷ đồng
- Diện tích khu đất xây dựng: 11.234m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 77.435m²
- Diện tích 2 tầng hầm để xe: 17.400m²
- Chiều cao: 24 tầng
- Số lượng căn hộ: 666
- Diện tích căn hộ linh hoạt: 76 – 116 m²

- **Tiến độ thực hiện dự án:**

- Dự án Rivera Park Hà Nội đã hoàn thiện phần thô 2 tháp A B
- Hiện nay, dự án đang giai đoạn gấp rút hoàn thiện các hạng mục còn lại để bắt đầu bàn giao cho khách hàng vào Quý II năm 2018

Dự án Rivera Park Sài Gòn

Dự án có vị trí rất thuận lợi, nằm tại số 7/28 Đường Thành Thái, ngay trung tâm Quận 10, một trong những Quận trung tâm của TP.HCM, tiềm năng phát triển lớn, dự án được các nhà đầu tư đánh giá rất cao.

Dự án nằm trong khu vực có giao thông tiện lợi, nằm trên trục đường nổi và giao cắt nhiều Quận với nhau, từ dự án chỉ mất hơn 5 phút để đi đến khu vực trung tâm của thành phố.

Dự án nằm trong khu dân cư có dân trí cao, khu vực có hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phát triển đầy đủ, ngay gần chợ, bệnh viện, trường học và các trung tâm thể thao giải trí của thành phố.

Dự án có không gian rộng rãi, được thiết kế theo phong cách hiện đại, hài hòa giữa các khối nhà ở với trung tâm thương mại và khu vực vườn hoa cây xanh. Các căn hộ trong dự án được thiết kế thông thoáng và đa dạng về diện tích phù hợp với nhiều lựa chọn của người sử dụng. Bên cạnh đó, công tác an ninh cũng được chú trọng và đảm bảo an toàn 24/24, góp phần tạo nên một không gian sống yên tĩnh, tiện nghi, thoải mái ngay giữa trung tâm Sài Gòn náo nhiệt.

Dự án được UBND TP.HCM giao cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang làm Chủ đầu tư dự án.

- **Quy mô dự án:**

- Tổng mức đầu tư: 1.337 tỷ đồng
- Diện tích khu đất xây dựng: 10.893 m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 88.565 m²
- Diện tích 2 tầng hầm để xe: 12.242 m².
- Chiều cao: 25 tầng.
- Số lượng căn hộ: 420.
- Diện tích căn hộ linh hoạt: 62 – 87 m².
- Diện tích hệ thống và cảnh quan cây xanh: 6.439 m².

- **Tiến độ dự án:**

- Khởi công ngày 24/07/2014.
- Đã hoàn thiện và bàn giao tháng 10/2017.

IV. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. Tình hình tài chính

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng giảm
Tổng tài sản	1,762,348.8	2,233,996.3	26.8
Doanh thu thuần	236,806.4	830,419.3	250.7
Lợi nhuận từ HĐKD	5,283	124,506	2256.7
Lợi nhuận khác	-33	61.8	287.3
Lợi nhuận trước thuế	5,249.8	124,567.6	2272.8
Lợi nhuận sau thuế	5,249.8	96,862.4	1,745.1
Tỷ lệ cổ tức	7%	Dự kiến 15%	

2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán + Hệ số thanh toán ngắn hạn + Hệ số thanh toán nhanh	1.49 0.51	1.60 0.38	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn + Hệ số Nợ/Tổng tài sản + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	80.56 % 414.52 %	75.95 % 315.80 %	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động + Vòng quay hàng tồn kho + Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0.22 0.18	0.42 0.37	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	2.22 % 1.54 % 0.4 % 2.23 %	11.47 % 18.03 % 4.34 % 14.99 %	

V. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

1. Cổ phần: (Theo số liệu chốt danh sách ngày 12/04/2018)

- Tổng số cổ phần: 34.596.684 cổ phần
- Loại cổ phần đang lưu hành: Cổ phiếu phổ thông: 34.596.684 cổ phần
- Số cổ phần chuyển nhượng tự do: 27.930.063 cổ phần
- Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 6.666.621 cổ phần

2. Cơ cấu cổ đông – Theo số liệu chốt danh sách ngày 12/04/2018)

Cơ cấu cổ đông theo tỷ lệ sở hữu

Cổ đông	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
Cổ đông lớn	11.034.020	31,89%
Cổ đông nhỏ	23.562.664	68,11%
Tổng	34.596.684	100 %

Cơ cấu cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân:

Cổ đông	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
Cổ đông cá nhân	30.507.374	88,18%
Cổ đông tổ chức	4.089.310	11,82%
Tổng	34.596.684	100 %

Cơ cấu cổ đông trong nước và nước ngoài:

Cổ đông	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
Cổ đông trong nước	34.567.856	99,92%
Cổ đông nước ngoài	28.828	0,08%
Tổng	34.596.684	100 %

Cơ cấu cổ đông nhà nước và khác: Không có.

PHẦN III

BÁO CÁO BAN ĐIỀU HÀNH

BÁO CÁO KẾT QUẢ SXKD NĂM 2017 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2018

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2017

1. Những cơ hội, thuận lợi trong năm 2017

✓ **Kinh tế vĩ mô:** Năm 2017 được coi là năm thành công của kinh tế Việt Nam với nhiều kỷ lục ở cả tăng trưởng GDP, xuất khẩu, thu ngân sách, thu hút đầu tư...Nền kinh tế Việt Nam cũng tiếp tục giữ đà tăng trưởng tốt trong năm 2017 phản ánh qua nhu cầu nội địa tăng mạnh, tăng trưởng GDP đạt 6.81%, vượt mục tiêu đề ra là 6.7% và là mức cao nhất trong 10 năm qua. Chỉ số giá tiêu dùng được giữ ổn định thấp ở mức 3.53%.

✓ **Thị trường tài chính:** Năm 2017 mặt bằng lãi suất tiếp tục được duy trì ở mức ổn định, thanh khoản tương đối tốt, tăng trưởng tín dụng đạt gần 17%, dự trữ ngoại hối đạt kỷ lục 51.5 tỷ USD. Tín dụng đã có sự tập trung cao vào ngành sản xuất và nợ xấu đã được xử lý nhanh và triệt để hơn.

✓ **Thị trường chứng khoán:** Thị trường chứng khoán Việt Nam có 1 năm khởi sắc khi chỉ số chỉ số VN-Index đã tăng 39% từ đầu năm, mức tăng mạnh nhất tại châu Á, trong đó một phần là nhờ các đợt bán cổ phần của các công ty nhà nước. Giá trị vốn hóa thị trường cổ phiếu đạt 74.6% GDP, bằng 173% giá trị năm 2016.

✓ **Thị trường bất động sản:** Thị trường bất động sản giữ mức ổn định khi được hỗ trợ tốt từ các chính sách của nhà nước, trong đó nổi bật trong năm là các cơn sốt đất nền tại khu vực phía Nam.

✓ **Tình hình Công ty**

- Với việc triển khai thành công dự án Rivera Park Sài Gòn, uy tín và thương hiệu của Công ty đã được nâng cao, tạo cho Long Giang Land một vị thế mới trên thị trường bất động sản.

- Hệ thống quản lý, khả năng tài chính, năng lực triển khai đồng bộ các khâu của dự án bất động sản đã được cải thiện lên một tầm cao mới góp phần tạo tiền đề cho việc phát triển sản phẩm có chất lượng tốt và tính cạnh tranh cao.

2. Những khó khăn, thách thức đã gặp phải trong năm 2017

✓ **Kinh tế vĩ mô:** Nợ xấu toàn hệ thống vẫn còn cao (ngành ngân hàng lên đến 9.5%) và việc xử lý chậm, nợ công và thâm hụt ngân sách vẫn rất lớn.

✓ **Thị trường tài chính:** Tỷ lệ an toàn tài chính của nhiều ngân hàng vẫn còn ở mức thấp (dưới 8%) theo các tiêu chuẩn quốc tế;

✓ **Thị trường chứng khoán:** Sự tăng trưởng còn chưa đồng đều ở các nhóm ngành mà phần lớn là từ khối các doanh nghiệp nhà nước (phục vụ việc thoái vốn của chính phủ)

✓ **Thị trường bất động sản:** Nguồn cung bất động sản ở phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng & chung cư cao cấp quá lớn, dẫn đến sự cạnh tranh trên thị trường ngày càng quyết liệt, đặc biệt là tại khu vực Thanh Xuân, Hà Nội nơi Long Giang Land đang triển khai dự án.

✓ **Tình hình công ty**

- Năng lực quản lý điều hành của Công ty đã được cải thiện tuy nhiên chưa theo kịp tốc độ phát triển;

- Nguồn vốn chủ sở hữu Công ty còn nhỏ so với quy mô hoạt động, dù đã hoàn thành một đợt tăng vốn lên 346 tỷ đồng;

- Dự án Rivera Park Hà Nội do cạnh tranh gay gắt từ thị trường và việc giải phóng mặt bằng để mở đường Vũ Trọng Phụng diễn ra chậm đã ảnh hưởng đến kết quả bán hàng, đạt thấp hơn so với kế hoạch đề ra.

3. Các chỉ tiêu KQ SXKD đạt được trong năm 2017

Stt	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2017	THỰC HIỆN NĂM 2017	% so với KH
1	DOANH THU THUẦN	1.000.000.000.000	830.419.283.962	83.04%
2	GIÁ VỐN HÀNG BÁN	826,000,000,000	609.964.529.915	73.85%
3	LỢI NHUẬN GỘP	162,000,000,000	220.454.754.047	136.08%
4	DOANH THU HĐ TÀI CHÍNH		15.502.857.953	
5	CHI PHÍ HĐ TÀI CHÍNH	36,000,000,000	83.278.688.459	231.33%
6	CHI PHÍ BÁN HÀNG		1.168.364.278	
7	CHI PHÍ QLDN	12,000,000,000	27.004.757.786	225.04%
8	LỢI NHUẬN THUẦN	114,000,000,000	124.505.801.477	
9	THU NHẬP KHÁC		61.820.236	
10	CHI PHÍ KHÁC		0	

Stt	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2017	THỰC HIỆN NĂM 2017	% so với KH
11	LỢI NHUẬN KHÁC		61.820.236	
12	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	114,000,000,000	124.567.621.713	109.27%
13	THUẾ TNDN	14,000,000,000	27.705.206.291	197.89%
14	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	100,000,000,000	96.862.415.422	96.86%
15	VỐN ĐIỀU LỆ*	532.500.000.000	345.966.840.000	64.97%

Ghi chú: Theo số liệu báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2017

4. Các kết quả đạt được trong năm 2017

4.1 Công tác đầu tư

- Hoàn thành các thủ tục về nghiệm thu, đưa vào sử dụng của dự án Thành Thái vào tháng 12/2017;
- Hoàn thành thủ tục điều chỉnh quy hoạch 1/500 của dự án Việt Hưng vào tháng 12/2017;
- Hoàn tất việc mua CP chi phối đến 65% của Cty CP Minh Phát để làm chủ đầu tư của dự án Mũi Né (tháng 6/2017).

4.2 Công tác quản lý dự án

- Đã lựa chọn được các Nhà thầu có năng lực, uy tín để thi công các hạng mục của 2 dự án;
- Hoàn thành và bàn giao dự án Thành Thái đúng tiến độ hợp đồng vào ngày 15/10/2017;
- Đã kiểm soát được tiến độ dự án 69 Vũ Trọng Phụng, không để xảy ra bất cứ một trường hợp mất an toàn lao động nào. Công tác an ninh và vệ sinh môi trường được đảm bảo.
- Đã kiểm soát được chất lượng các hạng mục của 2 dự án, đặc biệt đã hoàn thành nghiệm thu PCCC và nghiệm thu đưa vào sử dụng dự án Thành Thái;

4.3 Công tác kinh doanh

- Đã hoàn thành xây dựng tầng điển hình, phòng bán hàng tại dự án Rivera Park Hà Nội.

- Đã triển khai bán 100% quỹ căn đợt I và 30% quỹ căn đợt II của dự án Rivera Park Sài Gòn; Đã bán đạt 40% tổng số lượng căn hộ dự án Rivera Park Hà Nội. Đã triển khai cho thuê đến 90% diện tích văn phòng và 30% diện tích thương mại của dự án Rivera Park Sài Gòn;
- Công tác Chăm sóc khách hàng đã được quan tâm và cải thiện đáng kể; đã tổ chức nhiều chương trình tặng quà và tri ân khách hàng nhân dịp Trung thu, Lễ - Tết, lễ Bàn giao căn hộ; triển khai chương trình trải nghiệm dịch vụ vận chuyển hành khách dành cho cư dân và khách hàng tiềm năng;
- Đã hoàn thành công tác bàn giao căn hộ cho 100% khách hàng đợt I dự án Rivera Park Sài Gòn. Đã tiếp nhận và giải đáp trên 80% ý kiến của khách hàng dự án Rivera Park Hà Nội; trên 90% ý kiến khách hàng dự án Rivera Park Sài Gòn;
- Đã kịp thời điều chỉnh sản phẩm của dự án Rivera Park Hà Nội theo hướng nâng cấp chất lượng sản phẩm cho phù hợp với yêu cầu cạnh tranh của thị trường và thị hiếu của khách hàng địa bàn Hà Nội.

4.4 Công tác tổ chức nhân sự

- Đã tuyển dụng được một số nhân sự có kinh nghiệm và nhân sự trẻ có năng lực, có trình độ đáp ứng được yêu cầu công việc;
- Thường xuyên đào tạo kỹ năng quản lý cho đội ngũ cán bộ quản lý và đào tạo chuyên môn cho cán bộ nhân viên.
- Đã nâng cao một bước chất lượng quản lý sử dụng nhân sự;
- Thu nhập của CBNV Công ty đã được cải thiện, đời sống tinh thần được nâng cao. Đã từng bước đưa Văn hóa doanh nghiệp vào đời sống hàng ngày tại Công ty.

4.5 Công tác tài chính

- Công ty đã thu xếp đủ nguồn vốn để thi công 2 dự án đảm bảo tiến độ. Thu tiền bán hàng 2 dự án đạt 70% kế hoạch;
- Tiếp tục duy trì uy tín và phát triển quan hệ với các ngân hàng và tổ chức tín dụng;
- Năng lực tài chính của Công ty đã được cải thiện thể hiện qua việc hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 199 tỷ đồng lên 346 tỷ đồng; Vốn chủ sở hữu tăng từ 342 tỷ đồng lên 537 tỷ đồng.
- Công ty đã duy trì uy tín với các đối tác, các nhà thầu và nhà cung cấp thông qua việc thanh toán đúng tiến độ hợp đồng, trả nợ gốc và lãi cho các Ngân hàng đúng hạn;

- Hoàn thành việc tăng hạn mức tín dụng tại SHB chi nhánh Thăng Long lên 500 tỷ đồng để tài trợ cho dự án Rivera Park Sài Gòn;
- Tiếp tục nâng cao hiệu quả công tác quản lý tài chính công ty thông qua việc nâng cao chất lượng kế hoạch tài chính và kiểm soát việc thực hiện kế hoạch.

Tình hình tài sản

TÀI SẢN		31/12/2017	01/01/2017	TỶ LỆ
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.906.384.608.062	1.504.641.415.257	126,70%
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	96.156.208.207	37.540.173.205	256,14%
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5.940.565.400	5.650.415.800	105,14%
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	312.672.683.720	425.271.700.942	73,52%
4	Hàng tồn kho	1.453.961.545.102	986.504.615.104	147,39%
5	Tài sản ngắn hạn khác	37.653.605.633	49.674.510.206	75,80%
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	327.611.656.692	257.707.369.871	127,13%
1	Các khoản phải thu dài hạn	68.530.205.501	62.530.205.501	109,60%
2	Tài sản cố định	30.073.146.811	33.751.629.548	89,10%
	Tài sản cố định hữu hình	5.815.956.760	254.130.824	2.288,57%
	Tài sản cố định thuê tài chính	24.134.523.385	33.342.832.058	72,38%
	Tài sản cố định vô hình	122.666.666	154.666.666	79,31%
3	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	212.477.384.590	158.724.373.889	133,87%
4	Tài sản dài hạn khác	16.530.919.790	2.701.160.933	611,99%
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	2.233.996.264.754	1.762.348.785.128	126,76%

- Các khoản phải thu ngắn hạn giảm 26.48% so với đầu kỳ do công ty đã cắt giảm hoạt động thi công xây lắp, tập trung vào hoạt động kinh doanh sản phẩm căn hộ 2 dự án Rivera Park Sài Gòn và Hà Nội. Ngoài ra khả năng thu hồi công nợ của công ty cũng đã được cải thiện.
- Hàng tồn kho tăng 47,39% do công ty triển khai thi công, hoàn thiện 2 dự án lớn là Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn.
- Tài sản cố định giảm 10.9% so với đầu kỳ do hao mòn lũy kế.

Tình hình nợ phải trả

NGUỒN VỐN		31/12/2017	31/12/2016	TỶ LỆ
A	NỢ PHẢI TRẢ	1.696.723.221.616	1.419.825.530.070	119,50%
1	Nợ ngắn hạn	1.189.053.546.422	1.007.982.120.917	117,96%
2	Nợ dài hạn	507.669.675.194	411.843.409.153	123,27%
B	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	537.273.043.138	342.523.255.058	156,86%
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	2.233.996.264.754	1.762.348.785.128	126,76%

- Nợ ngắn hạn tăng: 17,96%, nợ dài hạn tăng: 23,27% chủ yếu do dự nợ tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh SGD 1 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Hà Nội chi nhánh Thăng Long. Nợ phải trả nhà cung cấp tăng, các khoản phải trả góp vốn hợp tác kinh doanh dự án tăng.
- Nguồn vốn chủ sở hữu tăng 56,86% so với đầu kỳ, do hoàn thành phát hành cổ phiếu tăng vốn điều **lệ và ghi nhận lợi nhuận hoạt động sản xuất kinh doanh.**

II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018

1. Những cơ hội, thuận lợi trong năm 2018

- ✓ **Kinh tế vĩ mô:** Năm 2018, kinh tế Việt Nam được kỳ vọng sẽ tiếp tục xu thế tăng trưởng ổn định nhờ dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài khi Chính phủ đặt mục tiêu GDP tăng trưởng là 6.7%. Lạm phát sẽ giữ ổn định ở mức thấp khi kiểm soát chỉ số CPI ở mức 4%.
- ✓ **Thị trường tài chính:** Sẽ có nhiều yếu tố tích cực khi lãi suất được ổn định ở mức 10 -11%, tín dụng cho vay bất động sản sẽ tiếp tục được nới lỏng do sự ổn định của kinh tế vĩ mô. Tăng trưởng tín dụng dự kiến ở mức 18%.
- ✓ **Thị trường chứng khoán:** Sẽ tiếp tục có một năm tăng trưởng cao trong bối cảnh kinh tế vĩ mô và toàn cầu tiếp tục tăng trưởng và chính phủ tiếp tục thực hiện thoái vốn tại các doanh nghiệp nhà nước. Dự báo chỉ số VN-Index có thể đạt mức 1.300 -1.500 điểm, vượt qua mốc cao nhất từ trước đến nay.
- ✓ **Thị trường bất động sản:** Dự kiến sẽ có 1 năm phát triển ổn định khi có sự thuận lợi từ kinh tế vĩ mô và các chính sách hỗ trợ của nhà nước.
- ✓ **Tình hình công ty**
 - Sau 3 năm nỗ lực xây dựng và phát triển (2015-2017) thì hiện nay vị thế của Long Giang Land trên thị trường đã lên một tầm cao mới. Thương hiệu và sản phẩm của Công ty đã được số đông công chúng biết đến, uy tín của Công ty ngày một nâng cao.
 - Thành công của hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2017 đã giúp Công ty tích lũy được nhiều tài sản có giá trị, tạo nền móng vững chắc cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2018 và những năm tiếp theo.
 - Với định hướng phát triển sản phẩm bất động sản mà Công ty đã chọn phù hợp xu thế của thị trường sẽ giúp cho việc triển khai các dự án tiếp theo của Công ty;

2. Những khó khăn trong năm 2018

- ✓ **Kinh tế vĩ mô:** Nợ công có xu hướng vượt trần gây áp lực lên các chính sách tài khóa, lạm phát có khả năng tăng mạnh khi chính phủ duy trì chính sách đẩy mạnh tăng trưởng GDP. Ngoài ra sự thay đổi bất thường về chính sách và những cản trở từ sự quan liêu của các cơ quan quản lý nhà nước sẽ gây những khó khăn đối với thị trường nói chung và Công ty nói riêng.
- ✓ **Thị trường tài chính:**

- Sự lên giá của đồng USD và lãi suất VNĐ, diễn biến tăng lãi suất của Mỹ và sự dịch chuyển dòng vốn ngoại do các chính sách của Hoa Kỳ cũng gây sức ép cho thị trường trong năm tới.
- Vấn đề nợ xấu năm 2017 vẫn chưa được xử lý dứt điểm từ năm trước, gây khó khăn cho nền kinh tế.

✓ **Thị trường chứng khoán:** Thị trường tuy có sự tăng trưởng cao nhưng sẽ có sự biến động lớn và tăng trưởng không đồng đều của các nhóm ngành.

✓ **Thị trường Bất động sản:** Năm 2018 sẽ tiếp tục đà khả quan, tuy nhiên phân khúc căn hộ sẽ phải cạnh tranh rất khốc liệt do nguồn cung lớn và thị trường đất nền sẽ lên ngôi.

Sự biến động khó lường và sự cạnh tranh gay gắt tại phân khúc căn hộ cao cấp – phân khúc mà Công ty đang triển khai là một thách thức lớn trong công tác bán hàng của Dự án Rivera Park Hà Nội trong năm 2018.

✓ **Tình hình Công ty**

- Công tác kinh doanh tại Dự án 69 VTP sẽ tiếp tục gặp khó khăn do yếu tố bất lợi từ thị trường và do tiến độ giải phóng mặt bằng mở rộng đường Vũ Trọng Phụng diễn ra chậm.
- Nguồn vốn chủ sở hữu của công ty tuy đã được tăng lên trong năm 2017 nhưng vẫn còn nhỏ so với quy mô và lĩnh vực hoạt động của công ty.

3. Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2018

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN NĂM 2017	KẾ HOẠCH NĂM 2018	% tăng trưởng
1	DOANH THU THUẦN	830,419,283,962	1,200,000,000,000	144.51%
2	GIÁ VỐN HÀNG BÁN	609,964,529,915	1,020,000,000,000	167.22%
3	LỢI NHUẬN GỘP	220,454,754,047	180,000,000,000	81.65%
4	DOANH THU HĐ TÀI CHÍNH	15,502,857,953	10,000,000,000	64.50%
5	CHI PHÍ HĐ TÀI CHÍNH	83,278,688,459	35,000,000,000	42.03%
6	CHI PHÍ BÁN HÀNG	1,168,364,278		
7	CHI PHÍ QLDN	27,004,757,786	5,000,000,000	18.52%

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN NĂM 2017	KẾ HOẠCH NĂM 2018	% tăng trưởng
8	LỢI NHUẬN THUẦN	124,505,801,477	150,000,000,000	120.48%
9	THU NHẬP KHÁC	61,820,236		
10	CHI PHÍ KHÁC			
11	LỢI NHUẬN KHÁC	61,820,236		
12	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	124,567,621,713	150,000,000,000	120.42%
13	THUẾ TNDN	27,705,206,291	30,000,000,000	108.28%
14	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	96,862,415,422	120,000,000,000	123.89%
15	VỐN ĐIỀU LỆ*	345,966,840,000	501,000,000,000	144.81%

4. Các kế hoạch hoạt động năm 2018

4.1 Công tác đầu tư

- Phát triển 01 dự án đầu tư mới tại TP Hà Nội hoặc TP Hồ Chí Minh thông qua hình thức là Chủ đầu tư hoặc Hợp tác đầu tư.
- Hoàn thành các thủ tục pháp lý còn lại của Dự án Thành Thái.
- Hoàn thành thủ tục pháp lý để có thể khởi công Dự án Việt Hưng.
- Hoàn thành thủ tục pháp lý để có thể khởi công trong năm 2019 các dự án: dự án Nghĩa Đô, dự án Cái Khế, dự án Mũi Né.

4.2 Công tác quản lý dự án

- Đẩy nhanh tiến độ dự án 69 Vũ Trọng Phụng để có thể hoàn thành bàn giao toàn bộ căn hộ tháp B và phần thương mại dịch vụ trước 30/6/2018; các căn hộ tháp A trước 30/9/2018;
- Hoàn thành bàn giao và thanh quyết toán lô C dự án Thành Thái trước 30/06/2018;
- Tiếp tục duy trì và nâng cao chất lượng công tác AN, ATLĐ, VSMT của dự án 69VTP, đảm bảo công tác AN, VSMT và tuyệt đối không xảy ra sự cố mất an toàn lao động;

- Từng bước nâng cao hiệu quả công tác kiểm soát chất lượng công tác hoàn thiện dự án 69 VTP; Hoàn thành nghiệm thu PCCC và nghiệm thu đưa vào sử dụng dự án 69VTP trước 30/6/2018;
- Hoàn thành việc nghiệm thu thanh toán cho các nhà thầu, nhà cung cấp của hai dự án theo đúng tiến độ hợp đồng.

4.3 Công tác kinh doanh

- Phân đầu bán đến 65% căn hộ dự án Rivera Park Hà Nội và 70% căn hộ giai đoạn II của dự án Rivera Park Sài Gòn; đưa vào khai thác 90% diện tích TMDV dự án Rivera Park Sài Gòn và 70% diện tích TMDV dự án Rivera Park Hà Nội;
- Triển khai việc bàn giao căn hộ cho khách hàng của Dự án Rivera Park Hà Nội theo đúng tiến độ cam kết trong hợp đồng mua bán;
- Tổ chức thành công Lễ bàn giao các căn hộ và tri ân khách hàng dự án Rivera Park Hà Nội;
- Hoàn tất công tác chuẩn bị và triển khai vận hành tòa nhà Rivera Park Hà Nội trong quý II năm 2018;
- Triển khai có hiệu quả công tác chăm sóc khách hàng của 2 dự án, nâng cao uy tín của Công ty và thương hiệu Rivera Park;
- Triển khai các công tác chuẩn bị kinh doanh các dự án mới của Công ty, phục vụ cho kế hoạch kinh doanh năm 2018 và những năm tiếp theo.

4.4 Công tác tổ chức nhân sự

- Hoàn thành việc hoàn thiện và nâng cấp hệ thống văn bản quản lý Công ty trong quý II năm 2018;
- Tập trung tuyển dụng cán bộ trẻ có năng lực; cán bộ quản lý có kinh nghiệm để đáp ứng nhu cầu phát triển nhanh của Công ty;
- Tiếp tục duy trì công tác đào tạo, đặc biệt là đào tạo nội bộ hàng tháng để từng bước nâng cao chất lượng nhân sự của Công ty;
- Nâng cao chất lượng quản lý sử dụng nhân sự thông qua việc cải tiến và áp dụng các công cụ hỗ trợ trong công tác quản lý sử dụng nhân sự;
- Tiếp tục nâng cao chế độ đãi ngộ đối với Người lao động phù hợp với kết quả SXKD của Công ty, phần đầu điều chỉnh thu nhập của CBNV Công ty tăng từ 10%- 20% so với năm 2017;

- Tiếp tục hoàn thiện và nâng cấp Cẩm nang Văn hóa doanh nghiệp Long Giang Land, từng bước đưa Cẩm nang văn hóa doanh nghiệp vào thực tế hoạt động hàng ngày của Công ty, góp phần nâng cao tính hấp dẫn của môi trường doanh nghiệp.

4.5 Công tác tài chính

- Hoàn thành việc tăng vốn điều lệ Công ty từ 346 tỷ đồng lên 501 tỷ đồng với vốn chủ sở hữu đạt trên 620 tỷ đồng, góp phần nâng cao năng lực tài chính và đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh của công ty;
- Hoàn thành kế hoạch thu tiền bán hàng của 2 dự án với tổng giá trị ước đạt 1.200 tỷ đồng;
- Huy động đủ nguồn vốn để đáp ứng nhu cầu vốn thực hiện theo tiến độ của hai dự án bất động sản trọng điểm của Công ty, chuẩn bị để khởi công mới một dự án trong năm 2018.
- Nỗ lực trong công tác bán hàng và bàn giao căn hộ của hai dự án để có thể hoàn thành kết quả doanh thu là 1200 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế là 120 tỷ đồng.
- Tiếp tục duy trì hiệu quả công tác quản lý tài chính của Công ty thông qua việc nâng cao chất lượng công tác lập kế hoạch và kiểm soát thu chi theo kế hoạch.
- Tiếp tục duy trì uy tín của Công ty với các đối tác, các nhà thầu và nhà cung cấp bằng việc thanh toán cho các nhà thầu và nhà cung cấp theo đúng tiến độ hợp đồng.

PHẦN IV

BÁO CÁO, ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2017

- Trong năm 2017, Hội đồng quản trị Công ty đã duy trì các cuộc họp định kỳ & đột xuất, đáp ứng nhu cầu trong hoạt động SXKD của Công ty;
- Hội đồng quản trị Công ty đã chỉ đạo BGD Công ty cơ cấu lại bộ máy hoạt động của Công ty cũng như hoạt động của các công ty con & công ty liên kết cho phù hợp với giai đoạn phát triển mới;
- Hội đồng quản trị công ty đã phát huy được vai trò tích cực của các thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong công tác quản lý điều hành công ty.
- Hội đồng quản trị Công ty đã chỉ đạo BGD Công ty hoàn thành việc tăng vốn điều lệ Công ty từ 346 tỷ đồng lên 501 tỷ đồng theo đúng Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2017;
- Trong năm 2017, Công ty đã tổ chức thành công Lễ khai trương tầng điển hình và Tri ân khách hàng dự án Rivera Park Hà Nội và Lễ bàn giao căn hộ và Tri ân khách hàng Dự án Rivera Park Sài Gòn. Đây là dịp Công ty tri ân với các đối tác, khách hàng, CBNV đã đồng hành cùng Công ty trong suốt thời gian qua.
- Cũng trong năm 2017, Công ty đã tiếp tục tích cực triển khai các công tác chuẩn bị về tài chính, nhân sự, dự án... để phục vụ giai đoạn phát triển của Công ty đến 2021.

II. NHIỆM VỤ ĐHCĐ THƯỜNG NIÊN 2017 GIAO & KẾT QUẢ

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2017	THỰC HIỆN NĂM 2017
1	DOANH THU THUẦN	1,000,000,000,000	830,419,283,962
2	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	100,000,000,000	96,862,415,422
3	VỐN ĐIỀU LỆ	532,500,000,000	345,966,840,000

Ghi chú:

- Số liệu theo Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2017.
- Vốn điều lệ công ty tại tháng 01/2018 là 345.966.840.000

III. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG NĂM 2017

1. Về hoạt động chung

- HĐQT đã tiếp tục cơ cấu lại bộ máy tổ chức hoạt động của công ty cho phù hợp với giai đoạn chuyển đổi – từ một công ty cỡ nhỏ sang công ty cỡ vừa, tốc độ chậm sang tốc độ nhanh, hiệu suất thấp sang hiệu suất cao.
- Tập trung vào hoạt động quản lý dự án đầu tư và tìm kiếm, phát triển các dự án mới. Bộ máy quản lý dự án bước đầu hoạt động bài bản, chuyên nghiệp.
- Hội đồng quản trị đã nắm bắt & tận dụng được các cơ hội kinh doanh như: phát triển các dự án mới tại Mũi Né, Việt Hưng; thành lập các công ty con - từ đó hình thành hệ sinh thái mang thương hiệu Rivera.
- Đã hỗ trợ có hiệu quả Ban Giám đốc Công ty trong công tác kinh doanh 2 Dự án: Rivera Park Sài Gòn đã triển khai thành công và dự án Rivera Park Hà Nội tuy còn chậm nhưng cũng rất hứa hẹn - trong bối cảnh thị trường cạnh tranh gay gắt, đặc biệt là trong khu vực quận Thanh Xuân.
- Trong năm 2017, Công ty đã xây dựng được uy tín tốt với các tổ chức tín dụng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – chi nhánh sở Giao dịch 1; Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Hà Nội (SHB) – chi nhánh Thăng Long.

2. Về hoạt động của Ban điều hành

Ban giám đốc đã điều hành hoạt động Công ty theo đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều lệ tổ chức hoạt động của Long Giang Land và những quy chế, quy định đã ban hành. Ban giám đốc đã có sự chủ động, xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh trong công tác quản lý, điều hành.

IV. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2018

- Hội đồng quản trị Công ty sẽ duy trì những kết quả đạt được và khắc phục những điểm tồn tại trong năm 2017.
- Hội đồng quản trị Công ty sẽ tiếp tục phát huy vai trò tích cực của các thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong quá trình quản lý điều hành hoạt động công ty.
- Hội đồng quản trị Công ty sẽ tập trung vào việc nâng cao hiệu quả công tác quản trị của Công ty, đặc biệt trong giai đoạn phát triển nhanh sắp tới. Hội đồng quản trị Công ty sẽ hỗ trợ tối đa BGD Công ty trong công tác điều hành hoạt động SXKD của Công ty;

- Trong năm 2018, Hội đồng quản trị sẽ chỉ đạo BGD Công ty xây dựng và thông qua chiến lược phát triển Công ty đến năm 2021, trong đó ưu tiên việc tập trung cơ cấu lại bộ máy nhân sự cấp cao và cơ cấu lại hoạt động của các công ty con, công ty liên kết ngay trong năm 2018;
- Công ty sẽ tập trung nâng cao năng lực tài chính thông qua việc nâng vốn điều lệ lên 501 tỷ đồng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, mở rộng quan hệ tín dụng với các ngân hàng & tổ chức tài chính..., đáp ứng nhu cầu cao về tài chính trong giai đoạn phát triển nhanh sắp tới của Công ty.
- Việc duy trì và phát triển thương hiệu bất động sản mang tên Rivera Park là một trong những ưu tiên của Công ty trong năm 2018.

PHẦN V

BÁO CÁO, ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT

I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BKS NĂM 2017

- Sau khi tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 vào tháng 4/2017, Ban kiểm soát đã được bầu đầy đủ các thành viên và bầu trưởng ban kiểm soát là Ông Nguyễn Ngọc Hưng.
- Các thành viên phối hợp thực hiện nhiệm vụ thay mặt cổ đông kiểm soát hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty. Mọi hoạt động của Ban kiểm soát luôn tuân thủ theo điều lệ Công ty và Nghị quyết của đại hội đồng cổ đông.
- Đại diện Ban kiểm soát đã tham dự các cuộc họp định kỳ và đột xuất của HĐQT và đã có các góp ý bổ sung với HĐQT, Ban Giám đốc trong công tác quản trị, điều hành Công ty.
- Ban kiểm soát đã xem xét các báo cáo tài chính; báo cáo thường niên tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh và chương trình kế hoạch của công ty theo định kỳ; Xem xét báo cáo tài chính hợp nhất niên độ kế toán 2017 của đơn vị kiểm toán độc lập;
- Trong năm 2017, Ban kiểm soát không nhận được bất kỳ kiến nghị nào của cổ đông hoặc của cán bộ công nhân viên lao động Công ty về sai phạm của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và cán bộ quản lý công ty trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.
- Trong quá trình thực thi nhiệm vụ, Ban kiểm soát đã được Hội đồng quản trị, Ban điều hành của Công ty tạo mọi điều kiện thuận lợi để hoàn thành nhiệm vụ. Không có áp lực, rào cản nào làm ảnh hưởng đến nhiệm vụ được giao.

II. ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT

1. Về hoạt động của Công ty

Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc Công ty đã nỗ lực chỉ đạo sâu sát các lĩnh vực sản xuất kinh doanh của Công ty, tiến hành rà soát tất cả các lĩnh vực và đưa ra các quyết sách cho từng lĩnh vực phù hợp với tình hình của doanh nghiệp. Ban Giám đốc đã tập trung mọi hoạt động vào lĩnh vực chính đã định hướng trong các năm trước là đầu tư kinh doanh bất động sản. Trong năm 2017 Công ty đã đạt được những kết quả như sau:

- Công ty đã tổ chức thành công sự kiện Khai trương tầng mẫu dự án Rivera Park Hà Nội vào ngày 08/07/2017 và lễ khánh thành bàn giao dự án Rivera Park Sài Gòn vào ngày 15/10/2017 (tại địa chỉ dự án số 7/28 Thành Thái, quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Công ty đã ký tăng giá trị hạn mức tín tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn- Hà Nội chi nhánh Thăng Long (SHB) để phục vụ đầu tư xây dựng dự án Khu chung cư Thành Thái tại 7/28 đường Thành Thái, Quận 10, TP Hồ Chí Minh.
- Đã triển khai thi công và vận hành 2 dự án Rivera Park Sài Gòn và Rivera Park Hà Nội, đảm bảo đúng tiến độ, hiệu quả.

- Đã tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2017 đúng quy định ngày 6/11/2017.

Ban kiểm soát đánh giá cao cố gắng của HĐQT, Ban Giám đốc trong việc triển khai thực hiện đúng kế hoạch các Dự án đầu tư kinh doanh BĐS, đưa uy tín của Công ty nâng lên tầm cao mới trên thị trường, mở ra nhiều cơ hội phát triển cho Công ty trong thời gian tới.

2. Về hoạt động của Hội đồng quản trị

- Trong kỳ Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2017-2021 có sự thay đổi về nhân sự Ông Nguyễn Duy Kiên đã có đơn xin từ nhiệm từ ngày 08/11/2017.
- Nhân sự của Hội đồng quản trị trong năm 2017 hiện tại như sau:
 - + Ông Lê Hà Giang - Chủ tịch HĐQT
 - + Ông Mai Thanh Phương - Thành viên HĐQT
 - + Ông Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT
 - + Ông Nguyễn Đình Thanh - Thành viên HĐQT
- Hội đồng quản trị đã quản lý, chỉ đạo điều hành hoạt động của Công ty theo đúng Pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng quản trị đề ra.
- Hội đồng quản trị duy trì họp thường xuyên và đưa ra những Nghị quyết kịp thời để chỉ đạo điều hành Công ty. Các nghị quyết của HĐQT phù hợp với chức năng và quyền hạn theo quy định của Pháp luật và Điều lệ công ty.
- Hội đồng quản trị cũng đã chỉ đạo Ban Giám đốc và các bộ phận chuyên môn trong việc xây dựng và thực hiện kế hoạch SXKD; xây dựng bổ xung các quy trình, quy chế hoạt động của công ty các lĩnh vực để quản trị doanh nghiệp cũng như để xây dựng và nâng cao thương hiệu uy tín của Công ty.
- Về nhân sự: Hội đồng quản trị Công ty đã bổ nhiệm Ông Hồ Hồng Hà giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và PTĐT Long Giang từ tháng 4/2017 và quyết định miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với ông Ngô Văn Bình vào tháng 8/2017.

3. Đối với Ban Giám đốc

- Ban Giám đốc Công ty đã triển khai thực hiện đầy đủ và kịp thời các quyết định, Nghị quyết của Hội đồng quản trị, luôn bám sát Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, thực

hiện tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty; chủ động lập kế hoạch quản lý, điều hành sản xuất kinh doanh; phát huy hiệu quả bộ máy tổ chức và quản lý của Công ty.

- Ban Giám đốc Công ty thường xuyên tổ chức các cuộc họp để bàn, kiểm điểm việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của các đơn vị trong toàn Công ty, đồng thời đưa ra những chỉ đạo, chấn chỉnh và biện pháp khắc phục những tồn tại, thiếu sót,...
- Ban Giám đốc đã tập trung nhân sự và tăng cường họp bàn, rà soát phân công công việc để triển khai đúng hạn kế hoạch hoạt động kinh doanh BĐS của Công ty, triển khai hai dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn đúng kế hoạch đề ra. Tổ chức thành công sự kiện Khai trương tầng mẫu dự án Rivera Park Hà Nội vào ngày 08/07/2017 và bàn giao căn hộ cho khách hàng dự án Rivera Park Sài Gòn ngày 15/10/2017.

III. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2018

Trên cơ sở Kế hoạch hoạt động năm 2018 của Công ty, Ban Kiểm soát xác định phương hướng kế hoạch hoạt động năm 2018 như sau:

1. Tiếp tục thực hiện giám sát các hoạt động điều hành, quản lý của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Cán bộ quản lý Công ty; kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và cần trọng trong quản lý và điều hành hoạt động SXKD, trong công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính của Công ty.
2. Xem xét sổ sách, chứng từ kế toán và các tài liệu khác của Công ty, các công việc quản lý, điều hành hoạt động của Công ty định kỳ và/hoặc đột xuất khi thấy cần thiết hoặc theo yêu cầu của cổ đông Công ty (nếu có).
3. Thẩm định báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính hàng quý, báo cáo 6 tháng và báo cáo năm của Công ty đảm bảo tính hợp lý, hợp pháp, trung thực; Báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT Công ty.
4. Kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên.
5. Xem xét báo cáo của Công ty về các hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi trình HĐQT chấp thuận và xem xét kết quả điều tra nội bộ ...
6. Duy trì sự phối hợp chặt chẽ giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và các đơn vị trực thuộc trong Công ty và các cổ đông;
7. Các nhiệm vụ khác (nếu có) .

PHẦN VI QUẢN TRỊ CÔNG TY

I. VỀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị gồm 01 Chủ tịch và 3 thành viên, trong đó thành viên HĐQT độc lập: 03 người. Cụ thể Danh sách thành viên và tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết

Theo chốt danh sách ngày 12/04/2018

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CP năm giữ	Ghi chú
1	Lê Hà Giang	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	3.664.800	Đại diện phần vốn góp của CTCP tập đoàn đầu tư Long Giang
			7.369.220	
2	Mai Thanh Phương	Thành viên HĐQT	0	
3	Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên HĐQT	47.520	
4	Nguyễn Đình Thanh	Thành viên HĐQT	0	

- Các tiểu ban trong Hội Đồng Quản Trị: Không có
- Hoạt động của Hội Đồng Quản Trị:
- HĐQT chỉ đạo Ban Giám đốc triển khai và thực hiện các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị. Duy trì họp thường xuyên và đưa ra Nghị quyết kịp thời để chỉ đạo điều hành hoạt động của công ty theo đúng quy định pháp luật, điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty.
 - HĐQT chỉ đạo Ban Giám đốc hoàn thành việc cơ cấu lại bộ máy tổ chức và nhân sự cho phù hợp với giai đoạn mới, xây dựng văn hóa doanh nghiệp và nâng cao hiệu quả quản trị.
 - HĐQT tổ chức, chỉ đạo Ban Giám đốc thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo tài chính và thực hiện nghiêm túc chế độ công bố thông tin đầy đủ, minh bạch, kịp thời theo đúng quy định của pháp luật.

- HĐQT tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 đúng theo quy định vào ngày 21/04/2017;
 - HĐQT đã tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2017 đúng quy định ngày 6/11/2017;
 - HĐQT đã chỉ đạo Ban Giám đốc hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ công ty từ 199.992.750.000VND lên 345.966.840.000VND.
 - HĐQT đã chỉ đạo Ban giám đốc triển khai hồ sơ phát hành tăng vốn điều lệ dự kiến là 501.638.860.000 đồng.
 - HĐQT chỉ đạo Ban Giám đốc trong công tác triển khai thi công và vận hành 2 dự án Rivera Park Sài Gòn và Rivera Park Hà Nội, đảm bảo đúng tiến độ, hiệu quả.
 - HĐQT chỉ đạo Ban Giám đốc trong công tác kinh doanh 2 dự án Rivera Park Sài Gòn và Rivera Park Hà Nội. Tổ chức thành công sự kiện Khai trương tầng mẫu dự án Rivera Park Hà Nội vào ngày 08/07/2017 và bàn giao căn hộ cho khách hàng dự án Rivera Park Sài Gòn ngày 15/10/2017.
 - HĐQT đã tham gia họp sơ kết, tổng kết năm 2017 của Ban điều hành và đã định hướng kế hoạch năm 2018 của Công ty.
- Các cuộc họp của Hội Đồng Quản Trị trong năm 2017: Hội Đồng Quản Trị đã họp 12 lần trong năm. Chi tiết các cuộc họp và kết quả như sau:

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	62/2017/NQ-HĐQT	19/03/2017	Thông qua việc báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.
	63/2017/NQ-HĐQT	19/03/2017	Nghị quyết triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017
	63A/2017/NQ-HĐQT	19/03/2017	Thông qua chủ trương ký hợp đồng chuyển nhượng lại phần diện tích TMDV lô A và B của dự án Khu chung cư Thành Thái, Quận 10, TP.HCM.

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
	64/2017/NQ-HĐQT	05/04/2017	Phê duyệt chương trình tài liệu Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017.
2	65/2017/NQ-HĐQT	05/04/2017	Thông qua các vấn đề Hội đồng quản trị Công ty trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017.
	65A/2017/NQ-HĐQT	05/04/2017	Phê duyệt chủ trương chia cổ tức bằng tiền mặt cho cổ đông hiện hữu năm 2017.
	66/2017/NQ-HĐQT	17/04/2017	Thông qua chủ trương Công ty CPĐT và PTĐT Long Giang mua lại 65% cổ phần Công ty CP Minh Phát- Tỉnh Bình Thuận
3	67/2017/NQ-HĐQT	17/04/2017	Phê duyệt chủ trương thành lập Công ty cổ phần để đầu tư và khai thác phần diện tích thương mại dịch vụ thuộc dự án TTTM DV, VP và Nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, Quận Thanh Xuân, TP Hà
	68/2017/NQ-HĐQT	17/04/2017	Thông qua chủ trương thành lập Công ty cổ phần để đầu tư và khai thác dự án trên khu đất CC-05 tại Khu đô thị mới Việt Hưng, Quận Long Biên, TP. Hà Nội.
	69/2017/NQ-HĐQT	17/04/2017	Phê duyệt chủ trương thoái vốn của Công ty CP Đầu tư và PTĐT Long Giang tại công ty Cổ phần đầu tư và TMDV Xuân Thủy.

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2017-2021			
	01/2017/NQ-HĐQT	21/04/2017	Thông qua bầu Chủ tịch HĐQT và Phó chủ tịch HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2017-2021.
	02/2017/NQ-HĐQT	21/04/2017	Bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và PTĐT Long Giang: Ông Hồ Hồng Hà.
	03/2017/NQ-HĐQT	21/04/2017	Ủy quyền cho Tổng Giám đốc và Phó Tổng Giám đốc ký hồ sơ vay vốn tại NH SHB- CN Thăng Long phục vụ SXKD.
4	04/2017/NQ-HĐQT	21/04/2017	Ủy quyền cho Tổng Giám đốc và Phó Tổng Giám đốc ký hồ sơ vay vốn tại NH AGRIBANK để phục vụ SXKD.
	05/2017/NQ-HĐQT	21/04/2017	Ủy quyền cho Tổng Giám đốc và Phó Tổng Giám đốc ký hồ sơ vay vốn tại NH BIDV- Sở giao dịch 1 phục vụ SXKD.
	06/2017/NQ-HĐQT	21/04/2017	Ủy quyền thêm cho Tổng Giám đốc và phó Tổng Giám đốc ký hồ sơ vay vốn tại Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính NH Vietcombank để phục vụ SXKD.
5	07/2017/NQ-HĐQT	16/06/2017	Thông qua chủ trương vay vốn ngân hàng NN& PTNT để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
	08/2017/NQ- HĐQT	21/06/2017	Thông qua việc tăng giá trị hạn mức tín dụng của công ty CP Đầu tư và PTĐT

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
6			Long Giang tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn- Hà Nội chi nhánh Thăng Long (SHB) để phục vụ đầu tư xây dựng dự án Khu chung cư Thành Thái tại 7/28 đường Thành Thái, Quận 10, TP Hồ Chí Minh.
	09B/2017/NQ-HĐQT	21/06/2017	Thông qua chủ trương mua sắm thêm ô tô để phục vụ sản xuất kinh doanh của công ty.
	09/2017/NQ-HĐQT	31/08/2017	Thông qua miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc đối với ông Ngô Văn Bình
	10A/2017/NQ-HĐQT	31/08/2017	Sơ kết 6 tháng đầu năm 2017
7	10B/2017/NQ-HĐQT	31/08/2017	Thông qua mua thêm cổ phần của Công ty CP thương mại dịch vụ Nghĩa Đô để năm giữ 51%
	11/2017/NQ-HĐQT	31/08/2017	Thông qua việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án 7/28 đường Thành Thái- Quận 10- TP.HCM
	12/2017/NQ-HĐQT	31/08/2017	Thông qua chủ trương chuyển nhượng phần diện tích thương mại dự án 69 Vũ Trọng Phụng – Hà Nội
	13/2017/NQ-HĐQT	31/08/2017	Thông qua việc tăng vốn Điều lệ của Công ty cổ phần Long Giang Hà Nội, Công ty cổ phần Long Giang Sài Gòn và Công ty cổ phần Minh Phát

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
8	14/2017/NQ-HĐQT	19/09/2017	Thông qua triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2017 (Đã hủy)
9	15/2017/NQ-HĐQT	20/09/2017	Thông qua triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2017
	16/2017/NQ-HĐQT	20/09/2017	Thông qua uỷ quyền cho Phó Tổng Giám đốc ký hồ sơ với Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, chi nhánh Thăng Long phục vụ SXKD của Công ty
10	17/2017/NQ-HĐQT	14/11/2017	Thông qua chủ trương góp vốn 49% thành lập Công ty cổ phần quản lý và khai thác bất động sản Rivera Homes
11	18/2017/NQ-HĐQT	23/11/2017	Thông qua triển khai phương án và thông qua hồ sơ phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2017
12	19/2017/NQ-HĐQT	25/12/2017	Thông qua chủ trương và nội dung hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội với Công ty cổ phần Xuân Thủy

II. VỀ BAN KIỂM SOÁT

Thành phần và cơ cấu của Ban kiểm soát: : 01 Trưởng ban và 2 thành viên. Cụ thể danh sách và tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết (Theo chốt danh sách cổ đông ngày 12/04/2018)

Stt	Họ và tên	Năm sinh	Chức vụ	Số CP nắm giữ	Ghi chú
	Nguyễn Ngọc Hưng	1977	Trưởng Ban kiểm soát	6.500	
	Hồ Kim Vân	1970	Thành viên Ban kiểm soát	902.000	
	Lưu Thị Thanh Nga	1979	Thành viên Ban kiểm soát	23.200	

➤ Hoạt động của Ban kiểm soát:

- Ban kiểm soát tổ chức Họp định kỳ với sự tham gia của các thành viên, đại diện BKS tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị và giao ban định kỳ hàng tháng của Ban điều hành để nắm bắt tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban điều hành.
- Phối hợp thực hiện các nhiệm vụ thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty. Mọi hoạt động của Ban kiểm soát luôn tuân thủ theo điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Giám sát và đánh giá việc thực hiện quyền, nghĩa vụ của các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban điều hành và cổ đông.
- Giám sát các giao dịch của Công ty với các Công ty thành viên và các bên liên quan;
- Thẩm định Báo cáo tài chính và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017, do Công ty lập và đơn vị kiểm toán độc lập soát xét, đảm bảo tính hợp pháp và trung thực trong công tác kế toán.

III. CÁC VẤN ĐỀ KHÁC LIÊN QUAN ĐẾN BAN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT

- Thù lao của HĐQT và BKS năm 2017: 960.000.000đ
- Giao dịch cổ phiếu, hợp đồng giao dịch với cổ đông nội bộ:
- **Giao dịch với các bên có liên quan:**

Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

Bên liên quan khác:

Công ty Cổ phần Minh Phát	Công ty con
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	Bên liên quan của CT HĐQT

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con và công ty liên kết như sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.105.988.007
Chi phí thuê mặt bằng, tiền điện nước	2.954.522.236
Chi phí lãi vay	2.687.332.904

Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.389.584.963
Chi phí thi công công trình	201.784.964.202
Thu bán cổ phiếu Công ty Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	30.780.000.000
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	88.362.306.070
Chi phí thi công công trình	202.590.074.088

Công ty Cổ phần thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	
Cổ tức được chia	540.834.460
Chi phí lãi vay	236.771.442

Phải thu ngắn hạn của khách hàng

<i>Phải thu các bên liên quan</i>	135.136.574.389
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	2.328.326.850
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	77.732.401.855
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	2.094.710.060
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	31.280.524.942

Trả trước cho người bán ngắn hạn

<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	38.134.533.619
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	32.343.324.619
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	5.791.209.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	

Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Giá trị
<i>Cho vay các bên liên quan</i>	18.448.283.714
Công ty Cổ phần Minh Phát	520.100.000
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	5.272.821.214
Cho cá nhân khác vay	2.655.362.500

Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm	
	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	24.500.583.584	
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn - Phải thu tiền điện	349.368.244	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.536.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô - Cổ tức, lợi nhuận được chia		
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội - Tiền chuyển nhượng cổ phần	16.380.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	5.767.534.500	

Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	51.019.212.000		51.019.212.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang				
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu đô thị mới Việt Hưng - Hà Nội	41.019.212.000		41.019.212.000	
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án 173 Xuân Thủy	10.000.000.000		10.000.000.000	

Phải trả người bán ngắn hạn

Phải trả các bên liên quan	101.507.008.723
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	45.085.219.746
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	56.395.928.260
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	25.860.717

Người mua trả tiền trước ngắn hạn

<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	59.998.460.010
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	59.998.460.010

Chi phí phải trả ngắn hạn

<i>Phải trả các bên liên quan</i>	12.927.920.444
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội - trích trước chi phí công trình xây lắp	
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn - trích trước chi phí công trình xây lắp	121.198.184
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Lãi vay phải trả	12.792.365.076
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô - lãi vay phải trả	14.357.184

Phải trả ngắn hạn khác

<i>Phải trả các bên liên quan</i>	1.866.042.741
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	7.575.000
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	1.858.467.741

Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>	10.912.461.558
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy ⁽ⁱ⁾	2.993.361.558
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô ⁽ⁱⁱ⁾	2.919.100.000
Vay cá nhân liên quan khác	5.000.000.000

PHẦN VII
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN

I. Ý kiến của đơn vị kiểm toán

Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A & C

- Ý kiến kiểm toán độc lập báo cáo tài chính công ty mẹ: Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.
- Ý kiến kiểm toán độc lập báo cáo tài chính hợp nhất: Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

II. Báo cáo tài chính năm 2017 đã kiểm toán

1. Báo cáo tài chính

1.1 Bảng cân đối kế toán

TÀI SẢN		Số cuối năm	Số đầu năm
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.906.384.608.062	1.504.641.415.257
-			
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	96.156.208.207	37.540.173.205
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5.940.565.400	5.650.415.800
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	312.672.683.720	425.271.700.942
4	Hàng tồn kho	1.453.961.545.102	986.504.615.104
5	Tài sản ngắn hạn khác	37.653.605.633	49.674.510.206
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	327.611.656.692	257.707.369.871
-			
1	Tài sản cố định	30.073.146.811	33.751.629.548
	<i>Tài sản cố định hữu hình</i>	5.815.956.760	254.130.824
	<i>Tài sản cố định thuê tài chính</i>	24.134.523.385	* 33.342.832.058
	<i>Tài sản cố định vô hình</i>	122.666.666	154.666.666
2	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	212.477.384.590	158.724.373.889
3	Tài sản dài hạn khác	85.061.125.291	65.231.366.434
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.233.996.264.754	1.762.348.785.128
A	NỢ PHẢI TRẢ	1.696.723.221.616	1.419.825.530.070
-			
1	Nợ ngắn hạn	1.189.053.546.422	1.007.982.120.917
2	Nợ dài hạn	507.669.675.194	411.843.409.153

B	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	537.273.043.138	342.523.255.058
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	345.966.840.000	199.992.750.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	46.582.114.165	92.574.334.165
3	Cổ phiếu quỹ	(43.500.000)	(43.500.000)
4	Quỹ đầu tư phát triển	13.637.461.984	11.682.477.081
5	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	6.424.999.651	5.841.238.541
6	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	124.705.127.338	32.475.955.271
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.233.996.264.754	1.762.348.785.128

1.2 Kết quả hoạt động kinh doanh

STT	CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	830.419.283.962	236.806.416.213
2	Các khoản giảm trừ doanh thu		
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	830.419.283.962	236.806.416.213
4	Giá vốn hàng bán	609.964.529.915	217.520.949.721
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	220.454.754.047	19.285.466.492
6	Doanh thu hoạt động tài chính	15.502.857.953	387.288.501
7	Chi phí tài chính	83.278.688.459	9.616.221.188
	<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	<i>6.050.554</i>	<i>5.651.541.288</i>
8	Chi phí bán hàng	1.168.364.278	
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	27.004.757.786	6.398.526.818

10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	124.505.801.477	3.658.006.987
11	Thu nhập khác	61.820.236	522.842.741
12	Chi phí khác		
13	Lợi nhuận khác	61.820.236	522.842.741
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	124.567.621.713	4.180.849.728
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27.705.206.291	
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	96.862.415.422	4.180.849.728

1.3 Lưu chuyển tiền tệ

I	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐ KD	Số cuối năm	Số đầu năm
1	Lợi nhuận trước thuế	124.567.621.713	5.249.751.228
2	Điều chỉnh cho các khoản:		
	- Khấu hao tài sản cố định	7.166.482.737	5.417.292.903
	- Các khoản dự phòng	3.900.297.799	8.844.124.480
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(15.334.908.508)	(2.102.855.543)
	- Chi phí lãi vay	6.050.554	5.651.541.288
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	120.305.544.295	23.059.854.356
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	97.759.650.484	(159.344.444.070)
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	(467.456.929.998)	(723.447.456.082)
	- Tăng, giảm các khoản phải trả	356.595.318.051	303.085.785.993

	- Tăng, giảm chi phí trả trước	(13.829.758.857)	2.418.705.421
	- Tiền lãi vay đã trả	(65.076.792.731)	(5.651.541.288)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(5.325.805.725)	
	- Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		77.028.846
	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(3.236.480.151)	(1.705.640.910)
4	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD</i>	19.734.745.368	(561.507.707.734)
II	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	(3.488.000.000)	(4.513.853.996)
2	Thu tiền từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(14.566.900.000)	(1.655.362.500)
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	11.981.252.805	105.238.176
5	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(95.400.000.000)	(9.825.410.000)
6	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	74.674.988.023	19.400.000.000
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	1.562.380.891	475.946.452
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	(25.236.278.281)	3.986.558.132
III	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
1	Thu tiền từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	99.981.870.000	

2	Tiền thu từ đi vay	488.724.037.641	675.754.651.023
3	Tiền trả nợ gốc vay	(517.266.084.304)	(73.279.201.349)
4	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	(7.322.255.422)	(9.363.565.586)
5	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>64.117.567.915</i>	<i>593.111.884.088</i>
	<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i>	<i>58.616.035.002</i>	<i>35.590.734.486</i>
	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	37.540.173.205	1.949.438.719
	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	96.156.208.207	37.540.173.205

2. Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017 đã kiểm toán

2.1. Bảng cân đối kế toán

TÀI SẢN		Số đầu năm	Số đầu năm
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	1,901,725,464,335	1,508,042,215,781
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	96,387,380,638	38,743,071,696
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5,940,565,400	5,650,415,800
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	312,367,583,720	427,469,602,975
4	Hàng tồn kho	1,449,373,663,433	986,504,615,104
5	Tài sản ngắn hạn khác	37,656,271,144	49,674,510,206
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	332,868,302,714	324,457,242,602
1	Các khoản phải thu dài hạn	68,530,205,501	62,530,205,501
2	Tài sản cố định	30,073,146,811	47,594,483,214
	<i>Tài sản cố định hữu hình</i>	<i>5,815,956,760</i>	<i>5,811,108,183</i>
	<i>Tài sản cố định thuê tài chính</i>	<i>24,134,523,385</i>	<i>41,628,708,365</i>
	<i>Tài sản cố định vô hình</i>	<i>122,666,666</i>	<i>154,666,666</i>

3	Bất động sản đầu tư	-	82,526,650,904
4	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	126,318,201,836	110,150,132,279
5	Tài sản dài hạn khác	60,057,128,486	21,655,770,704
6	Lợi thế thương mại	47,889,620,080	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2,234,593,767,049	1,832,499,458,383
A	NỢ PHẢI TRẢ	1,704,764,776,539	1,479,205,626,248
1	Nợ ngắn hạn	1,194,165,758,142	1,023,438,333,095
2	Nợ dài hạn	510,599,018,397	455,767,293,153
B	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	516,730,185,006	332,862,294,057
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	345,966,840,000	199,992,750,000
2	Thặng dư vốn cổ phần	46,582,114,165	92,574,334,165
3	Cổ phiếu quỹ	(43,500,000)	(43,500,000)
4	Quỹ đầu tư phát triển	13,637,461,984	11,682,477,081
5	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	6,424,999,651	5,841,238,541
6	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	104,162,269,206	22,814,994,270
C	LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	13,098,805,504	20,431,538,078
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2,234,593,767,049	1,832,499,458,383

2.2 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

STT	CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	857,473,745,576	191,636,397,770
2	Các khoản giảm trừ doanh thu		
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	857,473,745,576	191,636,397,770
4	Giá vốn hàng bán	625,855,248,481	137,258,520,370
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	231,618,497,095	54,377,877,400
6	Doanh thu hoạt động tài chính	7,527,971,478	387,288,501

7	Chi phí tài chính	73,565,871,359	15,437,663,294
	<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	3,454,953,474	10,255,152,967
8	Chi phí bán hàng	1,168,364,278	
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	34,831,444,334	13,502,413,633
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	129,580,788,602	25,825,088,974
11	Thu nhập khác	61,820,236	522,842,741
12	Chi phí khác	252,789,420	1,093,269,354
13	Lợi nhuận khác	(190,969,184)	(570,426,613)
14	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết. liên doanh	(4,251,657,158)	(3,519,330,900)
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	125,138,162,260	21,735,331,461
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29,464,846,094	1,556,015,314
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	2,011,766,869	3,552,751,111
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	93,661,549,297	16,626,565,036
	<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số</i>	2,284,596,271	1,596,604,959
	<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ</i>	91,376,953,026	15,029,960,077
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2,683,00	550.00

2.3. Lưu chuyển tiền tệ

I	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>1</i>	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>125.138.162.260</i>	<i>21.735.256.627</i>
<i>2</i>	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>		
	- Khấu hao tài sản cố định	12.959.571.436	13.353.150.282
	- Các khoản dự phòng	(13.101.389.323)	9.217.653.163
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(6.991.525.807)	739.632.835
	- Chi phí lãi vay	3.454.953.474	10.255.152.967
<i>3</i>	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>121.459.772.040</i>	<i>55.300.845.874</i>
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	49.210.347.636	(268.957.707.091)
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	(462.869.048.329)	(699.513.224.897)
	- Tăng, giảm các khoản phải trả	346.190.111.445	362.014.046.890
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	5.124.850.914	8.394.195.831
	- Tiền lãi vay đã trả	(58.214.879.426)	(10.255.152.967)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(6.467.805.725)	(2.580.255.260)
	- Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh	402.000.000	77.028.846
	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(3.236.480.151)	(2.659.559.799)
<i>4</i>	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>(8.401.131.596)</i>	<i>(558.179.782.573)</i>
II	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	(4.045.301.104)	(4.582.796.496)
2	Thu tiền từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		

3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(14.566.900.000)	(1.655.362.500)
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	11.777.107.105	105.238.176
5	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(17.400.000.000)	(9.825.410.000)
6	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	29.657.104.545	19.400.000.000
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	5.320.862.077	544.813.101
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>10.742.872.623</i>	<i>3.986.482.281</i>
III	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
1	Thu tiền từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	99.981.870.000	
2	Tiền thu từ đi vay	489.029.037.641	691.325.744.107
3	Tiền trả nợ gốc vay	(526.386.084.304)	(86.316.415.505)
4	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	(7.322.255.422)	(14.976.920.146)
5	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>55.302.567.915</i>	<i>590.032.408.456</i>
	<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i>	<i>57.644.308.942</i>	<i>35.839.108.164</i>
	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	38.743.071.696	2.903.963.532
	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	96.387.380.638	38.743.071.696

Hà Nội, ngày 28 tháng 04, năm 2018

CÔNG TY CPĐT & PTĐT LONG GIANG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nơi nhận:

- Ủy ban chứng khoán nhà nước;
- Sở giao dịch CK TP.HCM;
- Website Công ty;
- Lưu VPCT.



Lê Hà Giang