

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BAN C **ẢO BẠCH**



LONG GIANG
LAND

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

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101184201 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/10/2001, thay đổi lần thứ 9 ngày 06/03/2017)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 26/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 26 tháng 4 năm 2018)

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN - HÀ NỘI



Biên Cơ Hội Thành Giá Trị

BẢN CÁO BẠCH VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:

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

Địa chỉ: Số 173 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 024. 3795 0595

Fax: 024. 3795 0099

Website: www.longgiangland.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN - HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 41 Ngô Quyền, Phường Hàng Bài, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 38181888

Fax: (84-24) 38181 688

Website: www.shs.com.vn

PHU TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Ông Hồ Hồng Hà

Chức vụ: Tổng giám đốc

Điện thoại: 024 3795 0595

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG
(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101184201 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố
Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/10/2001, thay đổi lần thứ 9 ngày 06/03/2017)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phần
Giá bán	: 10.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng chào bán	: 15.567.202 cổ phiếu
<i>Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 8.648.446 cổ phiếu</i>	
<i>Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu: 6.918.756 cổ phiếu</i>	
Tổng giá trị chào bán	: 155.672.020.000 đồng

TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN - HÀ NỘI

○ **Trụ sở chính:**

Địa chỉ: Số 41 Ngô Quyền, Phường Hàng Bài, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3 8181888

Fax: (84 - 24) 3 8181688

Website: www.shs.com.vn

○ **Chi nhánh Tp. HCM:**

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Artex Sài Gòn, Số 236-238 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp. HCM

Điện thoại: (84-28) 39151368

Fax: (84 - 24) 3 9151369

○ **Chi nhánh Đà Nẵng:**

Địa chỉ: Số 97 Lê Lợi, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng.

Điện thoại: (84-236) 3525777

Fax: (84-236) 3525779

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT

Địa chỉ: Số 187 đường Nguyễn Lương Bằng, phường Quang Trung, quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3761 3399

Fax: (84-24) 3761 5599

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C

Địa chỉ: Số 2 đường Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3547 2972

Fax: (84-28) 3547 2970

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	1
1. Rủi ro về kinh tế	1
2. Rủi ro về luật pháp	3
3. Rủi ro đặc thù	4
4. Rủi ro của đợt chào bán, của phương án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán	4
5. Rủi ro pha loãng	6
6. Rủi ro quản trị công ty	9
7. Rủi ro khác	9
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	10
1. Tổ chức phát hành	10
2. Tổ chức tư vấn	10
III. CÁC KHÁI NIỆM	11
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	12
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	12
2. Cơ cấu tổ chức công ty	15
3. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày 27/03/2017	23
4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con	25
5. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty	26
6. Hoạt động kinh doanh	28
7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2016 và 2017	38
8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	41
9. Chính sách đối với người lao động	43
10. Chính sách cổ tức	46
11. Tình hình tài chính	46
13. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	58
14. Tài sản	72
15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	75
16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	76
17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức	76
18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành	76

19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán	76
V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	77
1. Loại cổ phiếu	77
2. Mệnh giá	77
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán	77
4. Giá chào bán dự kiến	77
5. Phương pháp tính giá	77
6. Phương thức phân phối	77
7. Thời gian phân phối cổ phiếu	78
8. Đăng ký mua cổ phiếu	79
9. Phương thức thực hiện quyền	80
10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	81
11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng	81
12. Các loại thuế có liên	82
13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	83
VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	83
1. Mục đích chào bán	84
2. Phương án khả thi	84
VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	90
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	93
1. Tổ chức tư vấn phát hành	93
2. Tổ chức kiểm toán	93
3. Ý kiến của Tổ chức tư vấn và Bảo lãnh phát hành về đợt chào bán	93

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

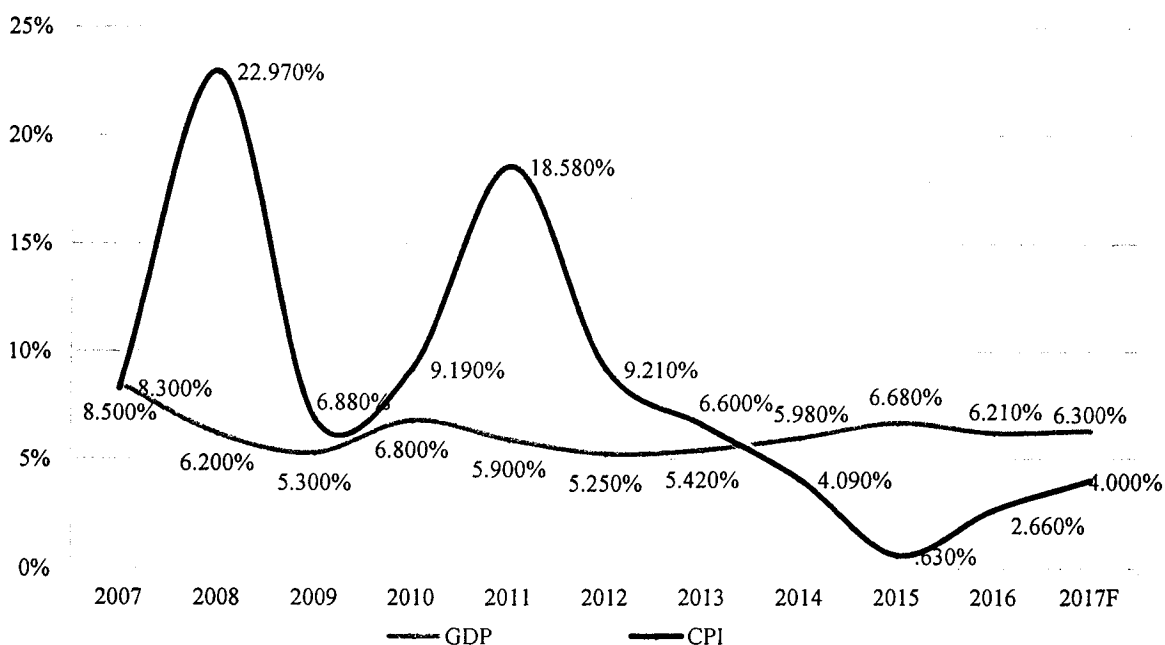
1. Rủi ro về kinh tế

Sự phát triển của nền kinh tế thường được đánh giá thông qua tốc độ tăng trưởng kinh tế, sự biến động về lạm phát, lãi suất hay tỷ giá hối đoái,... Các yếu tố này tác động mang tính hệ thống tới nền kinh tế. Sự biến động bất thường của các yếu tố này có thể gây ra những rủi ro cho các chủ thể tham gia vào nền kinh tế nói chung và Long Giang Land nói riêng.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Theo Tổng cục Thống kê, năm 2017, nền kinh tế Việt Nam có mức tăng trưởng GDP đạt 6,81% (trong đó quý I tăng 5,15%, quý II tăng 6,28%, quý III tăng 7,46% và quý IV tăng 7,65%), vượt mục tiêu tăng trưởng 6,7% đề ra. Tuy nhiên, xét trong bối cảnh kinh tế thế giới không thuận, giá cả và thương mại toàn cầu giảm, trong nước gặp nhiều khó khăn do thời tiết, môi trường biến đổi biến phức tạp thì đạt được mức tăng trưởng trên là một thành công.

Tăng trưởng GDP và chỉ số CPI của Việt Nam giai đoạn 2007 – 2016



Nguồn: Tổng cục thống kê và dự báo của WB

GDP năm 2017 hoàn thành mục tiêu 6,7% và dự báo GDP năm 2018 sẽ tiếp tục duy trì ở mức 6,5% - 6,7%.

Kinh tế thế giới năm 2017 tăng trưởng khả quan so với năm 2015 và ước đạt 3% so với mức 2,4% của năm ngoái chủ yếu đến từ việc hồi phục các khu vực chủ chốt như Mỹ, các nước EU, Nhật Bản, các nền kinh tế mới nổi đều ghi nhận sự tăng trưởng tích cực trong khi kinh tế Trung Quốc tăng nhẹ so với 2016 với mức 6,8%. Giá dầu mỏ trong năm 2017 nhìn chung vẫn



trong xu hướng phục hồi sau cú sốc 2015 - 2016 và tại thời điểm cuối năm đạt trên 60USD/thùng, mức cao nhất trong vòng 3 năm nhờ cam kết cắt giảm sản lượng của OPEC và nhu cầu gia tăng.

Trên thị trường tài chính, bất chấp việc hầu hết các ngân hàng trung ương đều có xu hướng thắt chặt tiền tệ, tăng dần lãi suất (ngoại trừ Nhật Bản), năm 2017 ghi nhận các thị trường chứng khoán chủ chốt đều ghi nhận mức tăng trưởng tích cực, chứng khoán Mỹ liên tục thiết lập các cột mốc đỉnh mới trong lịch sử. Hầu hết các đồng tiền chủ chốt trên thế giới đều tăng giá so với đồng USD, cụ thể như đồng Euro tăng 11%, đồng Nhân dân tệ tăng 5%.

Trong nước, GDP tăng trưởng 6,81%, vượt mục tiêu 6,7% và là mức cao nhất kể từ năm 2008 nhờ sự hồi phục của lĩnh vực nông lâm thủy sản trong khi lĩnh vực công nghiệp chế tạo vẫn duy trì được đà tăng nhờ khu vực có vốn đầu tư nước ngoài. Chỉ số gia tiêu dung bình quân trong năm 2017 tăng 3,53%, cao hơn so với mức 2,66% của năm 2016 tuy nhiên vẫn thấp hơn so với mục tiêu 4% đề ra. Thu hút FDI năm 2017 đạt kỷ lục cả về số vốn đăng ký với 29,7 tỷ USD, tăng 41% và vốn thực hiện với 17,5 tỷ USD, bên cạnh đó xuất nhập khẩu tăng 21% và thặng dư thương mại 2,7 tỷ USD. Dự trữ ngoại hối của Việt Nam đạt kỷ lục 51,5 tỷ USD, tương đương với trên 12 tuần nhập khẩu qua đó giúp cho tỷ giá cả năm ổn định chỉ tăng 1,2%. Thanh khoản của hệ thống ngân hàng nhìn chung dồi dào, mặt bằng lãi suất ổn định, tỷ lệ nợ xấu của hệ thống ngân hàng tính tới cuối tháng 9/2017 đã giảm xuống 2,34% từ mức 2,42% cuối năm 2015 (nếu tính thận trọng là 8,61% so với 10,08% cuối 2016).

Tuy nhiên một số thách thức tồn tại bao gồm: tỷ lệ nợ công so với GDP dù đã giảm từ 64,7% xuống 61,3% tuy nhiên vẫn ở mức cao; quá trình tái cơ cấu DNHH diễn ra chậm khi chỉ có 9/44 doanh nghiệp cổ phần hóa, 10/181 doanh nghiệp thực hiện thoái vốn nhà nước.

Một số chỉ tiêu kinh tế năm 2017

Chỉ tiêu	2015	2016	2017
Tăng trưởng GDP	6,68%	6,21%	6,81%
Lạm phát	0,6%	4,74%	2,6%
Tăng trưởng tín dụng	17,29%	18,71%	18,17%
Tỷ giá bình quân liên ngân hàng	21.890	22.159	22.425
Dự trữ ngoại hối (tỷ USD)	30,3	40	51,5
Thâm hụt ngân sách (so với GDP)	4,28%	4,28%	2,31%

Theo đánh giá của nhiều chuyên gia, nền kinh tế Việt Nam sẽ bước sang năm 2018 với những yếu tố thuận lợi nhất định, nhưng thách thức khó khăn là rất lớn. Về mặt thuận lợi, trước hết có thể kể đến dự báo khá lạc quan về tăng trưởng kinh tế và thương mại toàn cầu



năm 2018, tạo điều kiện để thúc đẩy gia tăng xuất khẩu và tăng trưởng kinh tế, nếu Việt Nam tận dụng được cơ hội các Hiệp định thương mại tự do đã được ký kết. Kinh tế Mỹ được dự báo tiếp tục tăng trưởng ổn định, kinh tế châu Âu tiếp tục hồi phục, tăng trưởng kinh tế của Trung Quốc có thể chậm lại nhưng vẫn duy trì trên 6%. Giá dầu thô năm 2018 được dự báo sẽ duy trì ổn định ở mức 51 đến 55 USD/thùng, riêng IMF dự báo khá lạc quan, ở mức 55USD/thùng.

Lạm phát

Trong năm nay, lạm phát được kiểm soát ở mức 3,53%, thấp hơn mức trần là 4%.

Tuy nhiên bội chi ngân sách vẫn là gánh nặng của Chính phủ. Tổng thu ngân sách sau nhiều nỗ lực vẫn không đủ bù cho chi khi chỉ đạt hơn 1,1 triệu tỷ đồng, bằng 91,1% dự toán năm.

Theo số liệu của Tổng cục thống kê, bội chi ngân sách tính đến 15/12/2017 khoảng 115.500 tỷ đồng, tăng gần 49.000 tỷ đồng so với số liệu cách đây chỉ một tháng.

Lạm phát tăng có thể ảnh hưởng đến chi phí đầu vào, hoạt động sản xuất kinh doanh theo đó có khả năng bị đình trệ, các doanh nghiệp và người tiêu dùng sẽ tiết giảm chi phí, giảm đầu tư dẫn đến ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Lãi suất tín dụng

Rủi ro lãi suất xảy ra khi chi phí lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay. Từ cuối năm 2013 đến nay, mặt bằng lãi suất ngân hàng đã giảm do lạm phát tiếp tục được kiểm soát theo mục tiêu Chính phủ đề ra sẽ là cơ hội thúc đẩy tín dụng, hỗ trợ doanh nghiệp và tăng trưởng kinh tế. Đối với hoạt động của Long Giang Land nói riêng, mặt bằng lãi suất hiện nay là cơ hội để sử dụng đòn bẩy để kết hợp nguồn vốn chủ sở hữu bổ sung nguồn vốn lưu động cho các dự án bất động sản.

2. Rủi ro về luật pháp

Việt Nam đang trong giai đoạn phát triển nên hệ thống pháp lý cũng đang dần hoàn thiện, chính sách thay đổi linh hoạt để phù hợp với từng giai đoạn phát triển của nền kinh tế. Vì vậy các văn bản pháp quy không tránh khỏi những bất cập và chồng chéo nhau, gây nên không ít khó khăn cho cả cơ quan hữu quan lẫn những cá nhân, tổ chức thực hiện. Công ty hiện hoạt động theo Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán ... và chịu sự điều tiết của các văn



bản pháp luật liên quan, do vậy những thay đổi về môi trường pháp luật sẽ tác động đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Ý thức được những vấn đề trên, Công ty cũng chú trọng nghiên cứu những quy định liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo thực hiện đúng và tuân thủ luật pháp. Do đó, rủi ro về luật pháp liên quan đến hoạt động của Công ty được hạn chế ở mức thấp, không ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh.

3. Rủi ro đặc thù

Diễn biến chung của nền kinh tế cũng như thị trường bất động sản ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản của Công ty. Giai đoạn 2014 – 2015 thị trường có những chuyển biến tích cực với các chính sách ưu đãi của Chính phủ khiến dòng tiền đổ vào các dự án bất động sản tăng đáng kể.

Rủi ro pháp lý dự án: Các thủ tục pháp lý và hành chính cho mỗi dự án là vấn đề mà doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản phải quan tâm. Công ty có thể gặp rủi ro không thực hiện dự án theo đúng tiến độ hoặc không hoàn thành kế hoạch kinh doanh nếu việc xin giấy phép và các thủ tục pháp lý của dự án kéo dài hơn dự kiến

Rủi ro về đền bù giải phóng mặt bằng: Trên thực tế nhu cầu về đất xây dựng đô thị, văn phòng, nhà ở ngày càng gia tăng trong khi quỹ đất bị hạn chế. Hiện nay phần lớn đất quy hoạch cho các dự án khu đô thị, khu công nghiệp đều là đất đang được sử dụng, do đó công tác giải phóng mặt bằng tại các khu vực này thường rất phức tạp gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến tiến độ thi công dự án cũng như chi phí đầu tư của doanh nghiệp.

Rủi ro thị trường: Hoạt động đầu tư, kinh doanh các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị là nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công các dự án, công trình thường kéo dài. Nếu không huy động được mức vốn cần thiết, chủ đầu tư phải duy trì hệ số nợ cao, thời gian chiếm dụng vốn vay dài. Như vậy Công ty phải đối mặt với rủi ro lãi suất và rủi ro thanh khoản. Những đặc thù ngành có thể gây ra rủi ro giảm khả năng thanh toán và giảm lợi nhuận dự kiến. Để hạn chế rủi ro này, Công ty thực hiện nghiên cứu khả thi, nghiên cứu xã hội đầy đủ và thận trọng khi ra quyết định đầu tư sao cho khả năng huy động vốn từ người mua là cao nhất, đồng thời chuẩn bị những phương án tài trợ vốn khác sẵn sàng thay thế như huy động vốn vay ngân hàng, đối tác ...

3.1. Rủi ro hoạt động



Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản. Do đó, các rủi ro có thể phát sinh liên quan đến tính chính xác và hiệu quả của dịch vụ tư vấn, trình độ chuyên môn, sự chuyên nghiệp của đội ngũ nhân viên có những ảnh hưởng đáng kể. Công ty luôn tập trung đào tạo chuyên môn cho nhân viên, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp và thân thiện, có chính sách đãi ngộ tốt để thu hút và duy trì đội ngũ nhân sự ổn định.

3.2. Rủi ro về thị trường và cạnh tranh

Với sự hấp dẫn của ngành kinh doanh bất động sản khiến cho số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này ngày càng tăng, đồng thời việc các tổ chức nước ngoài có tiềm lực mạnh về tài chính, công nghệ, quản lý và nhân lực tham gia ngày càng nhiều vào thị trường bất động sản dẫn đến sự cạnh tranh giữa các doanh nghiệp ngày càng gay gắt.

Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và các dịch vụ kèm theo. Đặc biệt là khu vực Hà Nội và các tỉnh lân cận đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn. Những doanh nghiệp này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của Công ty.

3.3. Rủi ro về biến động giá nguyên liệu đầu vào

Nguồn cung cấp nguyên vật liệu, nhà cung ứng, chính sách thuế đều ảnh hưởng đến khả năng cung ứng đầu vào cho các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Khi khả năng cung ứng đầu vào không được đảm bảo sẽ ảnh hưởng đến các hoạt động kinh doanh của Công ty, nhất là các hoạt động trong lĩnh vực thi công, bất động sản. Để hạn chế rủi ro này thì khi thâm định cần kiểm tra và đánh giá uy tín của người cung cấp nguyên vật liệu.

3.4. Rủi ro về nhân sự

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh, tư vấn và môi giới bất động sản. Do đó, nhân sự cao cấp và có trình độ chuyên môn giỏi là vấn đề quyết định sự thành bại của Công ty. Do đó Công ty tập trung đào tạo chuyên môn cho nhân viên, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp và thân thiện, có chính sách đãi ngộ tốt để thu hút và duy trì đội ngũ nhân sự ổn định.

3.5 Rủi ro về khả năng thanh toán

Rủi ro này xuất phát từ đặc thù của ngành xây dựng đó là các dự án thi công thường có thời hạn tương đối dài trong khi vốn đầu tư lớn, nguồn vốn ứ đọng tại các công trình nhiều, các khoản phải thu khách hàng chưa thu hồi được ngay do đó Công ty phải huy động vốn từ các nguồn bên ngoài, nợ phải trả thường xuyên chiếm tỷ trọng cao. Vay nợ, đặc biệt là các



khoản nợ dài hạn ngân hàng, Công ty phải trả chi phí lãi vay nên sẽ không thể tránh khỏi rủi ro về lãi suất và rủi ro về khả năng thanh toán khi không thu hồi kịp thời các khoản nợ từ khách hàng. Để khắc phục những tồn tại trên Công ty đã và đang thực hiện các biện pháp bước đầu mang lại hiệu quả như: kiểm soát chặt chẽ các khoản công nợ phải thu và thực hiện việc tái cấu trúc nguồn vốn theo hướng tăng dần tỷ trọng nguồn vốn dài hạn trong tổng nguồn vốn của Công ty.

Rủi ro thanh toán còn xảy ra khi công ty không nhận được khoản thanh toán hợp đồng theo đúng thời hạn, trong khi thời gian phải trả cho người bán không được tương ứng. Hậu quả là Công ty bị mất cân đối thu chi.

4. Rủi ro của đợt chào bán, của phương án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Rủi ro của đợt chào bán

Đợt chào bán cổ phần của Công ty chịu sự ảnh hưởng bởi các yếu tố như diễn biến của thị trường chứng khoán tại thời điểm chào bán, yếu tố tâm lý của nhà đầu tư, tình hình kinh tế - chính trị - xã hội, những thay đổi quy định pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán cũng có thể ảnh hưởng đến giá cả giao dịch cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang dẫn đến rủi ro không bán hết số cổ phần chào bán. Trong trường hợp không chào bán hết HĐQT sẽ huy động vốn từ các nguồn khác để đảm bảo kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc sẽ điều chỉnh Kế hoạch sản xuất kinh doanh cho phù hợp với tình hình thực tế.

Ngoài ra, theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường ngày 06/11/2017, ĐHĐCĐ đã ủy quyền cho HĐQT phân phối số lượng cổ phiếu cổ đông hiện hữu từ chối mua cho các đối tượng khác do đó tăng khả năng huy động đủ nguồn vốn phục vụ kinh doanh như kế hoạch ban đầu.

Rủi ro của phương án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Dự kiến số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để đầu tư Dự án 69 Vũ Trọng Phụng, góp vốn thành lập Công ty cổ phần; góp vốn vào các công ty con/công ty liên kết và bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty. Những rủi ro đến từ việc sử dụng tiền này tương tự *Rủi ro đặc thù* của ngành và riêng Long Giang Land.

5. Rủi ro pha loãng

Trong đợt chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu xuất hiện rủi ro pha loãng, bao gồm:

- (i) thu nhập ròng trên mỗi cổ phần – EPS (Earning Per Share);



- (ii) giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần;
- (iii) tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết;
- (iv) giá thị trường điều chỉnh tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm.

Trong đợt phát hành này, Công ty chào bán **8.648.446 cổ phiếu** cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu thêm **6.918.756 cổ phiếu**. Số cổ phiếu của Công ty sau khi thực hiện chào bán sẽ tăng thêm **45,00%** so với số cổ phiếu đang lưu hành.

Sau khi Công ty chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Công ty cũng tăng lên tương ứng.

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (cổ phần)	(1)	34.596.684
Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu	(2)	8.648.446
Số lượng cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu	(3)	6.918.756
Số lượng cổ phiếu lưu hành sau khi chào bán (cổ phần)	(4) = (1) + (2) + (3)	50.163.886

❖ **Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu – EPS**

EPS có thể suy giảm do lợi nhuận sau thuế được chia cho một lượng cổ phiếu lớn hơn. Tuy nhiên điều này còn phần nào phụ thuộc vào số tiền mà Công ty huy động được trong đợt chào bán này để tái cơ cấu nợ và lợi nhuận thu được từ số tiền đó.

Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) pha loãng được tính như sau:

$$\text{EPS pha loãng} = \frac{\text{Lãi (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông}}{\text{Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X*12 + Y*T}{12}$$

- ✓ X: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành
- ✓ Y: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm
- ✓ T: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)

Giả sử, ngày hoàn tất đợt chào bán này của Công ty là 31/03/2018. Khi đó EPS của năm 2017 không bị giảm.



❖ *Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách*

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BV)

Công thức tính:

$$\text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Giá trị sổ sách theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán tại thời điểm 31/12/2016 là 17.665 đồng/cổ phần.

Tại thời điểm kết thúc đợt chào bán, nếu tốc độ tăng vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần sau đợt phát hành thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần sẽ giảm.

❖ *Rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết*

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).

❖ *Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu*

Việc phát hành thêm cổ phiếu sẽ pha loãng giá cổ phiếu. Cụ thể, tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá cổ phiếu của Công ty sẽ được thị trường điều chỉnh theo công thức như sau:

$$\text{P điều chỉnh} = \frac{N_1 * PR_{(t-1)} + N_2 * PR}{N_1 + N_2}$$

Trong đó:

$PR_{(t-1)}$: giá giao dịch của cổ phiếu trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền

PR : Giá phát hành cho cổ đông hiện hữu

N_1 : Số cổ phiếu lưu hành trước đợt phát hành

N_2 : Số cổ phiếu phát hành thêm

Ví dụ:

Giá sử giá phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu và riêng lẻ là 10.000 đồng/cổ phần; giá cổ phiếu của Công ty đang giao dịch trên thị trường là 12.000 đồng/cổ phần; giá cổ phiếu được pha loãng như sau:



$$\text{P điều chỉnh} = \frac{34.596.684 \cdot 12.000 + 8.648.446 \cdot 10.000 + 6.918.756 \cdot 0}{34.596.684 + 15.567.202} = 10.000 \text{ (đồng/cổ phần)}$$

6. Rủi ro pha loãng tỷ lệ biểu quyết

Việc phát hành cổ phiếu với số lượng lớn còn có thể gây ra rủi ro pha loãng tỷ lệ biểu quyết của các cổ đông hiện hữu không tham gia mua thêm cổ phiếu trong đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu.

7. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Nếu HĐQT Công ty làm việc không hiệu quả, không minh bạch, thiếu cơ chế phân biện sẽ không kịp thời phát hiện được rủi ro do hành vi sai phạm của Ban điều hành, cũng như khó có thể đưa ra biện pháp xử lý những thiệt hại do sai phạm gây ra.

Trong bất kỳ ngành nghề nào, lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là cần thiết đối với chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Để đạt được hiệu quả cao nhất, việc quản trị rủi ro của doanh nghiệp cần được thiết kế phù hợp với văn hóa và chiến lược của Công ty. Đánh giá đúng vai trò của quản trị công ty từ những vấn đề cơ bản nhất là giải pháp hữu hiệu để phòng ngừa rủi ro.

Hiện nay, Luật doanh nghiệp 2014 và nhiều các văn bản pháp luật khác đã đề cập đến và quy định về việc quản trị công ty, công khai thông tin trong các trường hợp cụ thể. Bằng việc tuân thủ nghiêm ngặt các tiêu chuẩn quản trị minh bạch trong nội bộ công ty, việc công bố thông tin thường xuyên cũng là một biện pháp giảm thiểu rủi ro cho các cổ đông của công ty, tạo dựng sự tin tưởng từ các nhà đầu tư đối với cổ phiếu của Công ty.

8. Rủi ro khác

Một số rủi ro mang tính bất khả kháng, ít xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ tác động tới tình hình kinh doanh của Công ty. Đó là các rủi ro thiên tai như lũ lụt, hỏa hoạn, động đất, cháy nổ. Công ty đã có những biện pháp phòng ngừa như lắp đặt các hệ thống phòng chống cháy nổ, mua bảo hiểm tài sản nhằm hạn chế tối đa thiệt hại khi có rủi ro xảy ra.



II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Long Giang

Ông Lê Hà Giang

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Hồ Hồng Hà

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh

Chức vụ: Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Ngọc Hưng

Chức vụ: Trưởng ban kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội

Đại diện theo pháp luật:

Ông Vũ Đức Tiến

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Công ty	: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
Long Giang Land	: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
Tổ chức chào bán	: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
Tổ chức kiểm toán	: Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt : Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Tổ chức tư vấn	: Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội
SHS	: Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội
CTCP	: Công ty cổ phần
Cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
Điều lệ	: Điều lệ Tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng Cổ đông
HDQT	: Hội đồng Quản trị
TGD	: Tổng Giám đốc
BCTC	: Báo cáo tài chính
UBCKNN	: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
ĐKKD	: Đăng ký kinh doanh
TSCĐ	: Tài sản cố định
TNDN	: Thu nhập doanh nghiệp



IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Giới thiệu chung

- Tên doanh nghiệp : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG
- Tên tiếng Anh : LONG GIANG INVESTMENT AND URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt : LONGGIANGLAND.,JSC
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101184201 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/10/2001, thay đổi lần thứ 9 ngày 06/03/2017
- Địa chỉ trụ sở chính : Số 173 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội.
- Điện thoại : 024 3795 0595
- Fax : 024 3795 0099
- Website : www.longgiangland.com.vn
- Vốn điều lệ : 345.966.840.000 đồng
- Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh dịch vụ bất động sản
Kho bãi và lưu giữ hàng hóa
Dịch vụ môi giới bất động sản
Dịch vụ quản lý bất động sản
Dịch vụ đấu giá bất động sản (chỉ hoạt động theo chứng chỉ ngành nghề của người đại diện theo pháp luật)
Dịch vụ quảng cáo bất động sản
Dịch vụ tư vấn bất động sản
Kinh doanh xuất nhập khẩu ô tô các loại, dây chuyền công nghệ máy, vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị ngành xây dựng, vận tải
Khai thác, sản xuất, chế biến và kinh doanh vật liệu xây dựng (cát, đá, sỏi, gạch, ngói, xi măng, kính, tấm lợp, nhựa đường và các vật liệu xây dựng khác dùng trong xây dựng và trang trí nội ngoại thất), các cấu kiện bê tông đúc sẵn, kết cấu thép
Tư vấn thiết kế kiến trúc công trình
Tư vấn giám sát thi công xây dựng; công trình dân dụng



và công nghiệp

Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, chứng khoán), tư vấn quản lý dự án trong lĩnh vực xây dựng

Kinh doanh các dịch vụ khách sạn, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường)

Tư vấn đầu tư tài chính (không bao gồm tư vấn pháp luật)

Tư vấn xây dựng (không bao gồm thiết kế công trình)

Kinh doanh máy móc thiết bị và vật tư ngành xây dựng

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 (Doanh nghiệp chi hoạt động xây dựng khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật)

1.2 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:

Năm 2001	Công ty được chính thức thành lập, hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và thi công xây lắp, với Vốn Điều lệ 30 tỷ đồng.
Năm 2002	Công ty tiến hành xây dựng bộ máy quản lý và tìm kiếm cơ hội kinh doanh
Năm 2004	Tập thể cán bộ và công nhân viên Công ty thành công trong lần thi công công nghệ tường vây và cọc barrette tại cao ốc 22 tầng Cherword Residence (TP.HCM). Công trình được chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đánh giá cao.
Năm 2005	Công ty trở thành nhà đầu thầu chính thi công móng và tầng hầm cho các công trình quy mô lớn, tiêu biểu là dự án The Manor Hà Nội (gói thầu phân cọc khoan nhồi, móng và tầng hầm có quy mô lớn nhất Việt Nam rộng 20.000 m ²). 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, văn phòng và căn hộ 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội với quy mô hơn 9.200 m ² đất và 60.000 m ² sàn xây dựng.



Năm 2006	Công ty khởi công dự án Trung tâm TMDV và nhà ở 173 Xuân Thủy, dự án hợp tác đầu tư bất động sản đầu tiên của Công ty.
Năm 2007	Công ty phát hành riêng lẻ thành công 5.000.000 cổ phần, nâng vốn Điều lệ lên 80 tỷ đồng và bắt đầu hoạt động theo mô hình công ty đại chúng.
Năm 2008	Long Giang Land được Ủy ban nhân dân Quận 10 – Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt và lựa chọn là nhà đầu tư thực hiện Dự án khu chung cư Thành Thái, quận 10 Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô hơn 11.000 m ² đất và hơn 74.000 m ² sàn xây dựng.
Năm 2009	Công ty chính thức niêm yết 8.000.000 cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM với mã chứng khoán LGL. Cũng trong năm 2009, cùng với đối tác, Long Giang Land đã làm lễ cất nóc Cao ốc Xuân Thủy, dự án bất động sản đầu tiên của LONG GIANG LAND.
Năm 2010	Công ty khánh thành Trung tâm thương mại thuộc dự án Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ 173 Xuân Thủy với quy mô 10.000 m ² . Hoàn thành việc tăng vốn Điều lệ lên 200 tỷ đồng.
Năm 2011	Công ty hoàn thành và bàn giao đi vào sử dụng toàn bộ dự án Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ 173 Xuân Thủy. Tổ chức thành công sự kiện kỷ niệm 10 năm thành lập công ty, đánh dấu mốc quan trọng trong quá trình hình thành và phát triển.
Năm 2012	Tái cấu trúc toàn diện hoạt động của Công ty trong bối cảnh khủng hoảng kinh tế
Năm 2013	Công ty hoàn thành căn bản quá trình tái cấu trúc hoạt động Công ty, bước đầu đưa Công ty ra khỏi hoàn cảnh khó khăn nhất, để chuẩn bị bước vào giai đoạn phục hồi hoạt động sản xuất kinh doanh
Năm 2014	Công ty khởi công dự án Khu chung cư Thành Thái (Quận 10, TP Hồ Chí Minh) trong bối cảnh thị trường bất động sản có nhiều chuyển biến tích cực.
Năm 2015	Công ty tiếp tục khởi công dự án Trung tâm TMDV, văn phòng và nhà ở 69 Vũ Trọng Phụng (Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội) trong bối cảnh thị

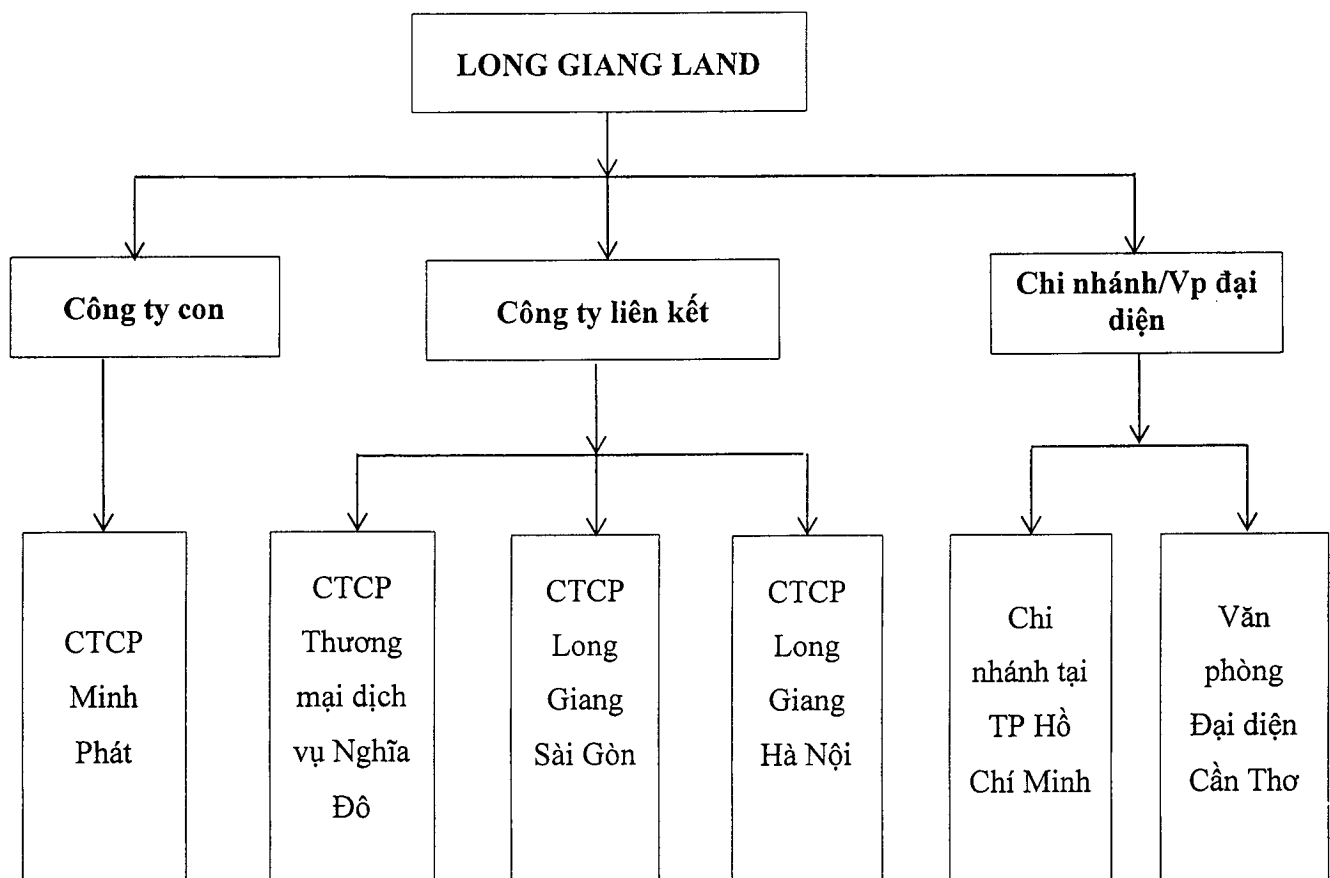


trường bất động sản đã có sự phục hồi mạnh mẽ.

Năm 2016 Công ty 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.

Năm 2017 Tháng 10/2017, Công ty thực hiện bàn giao căn hộ dự án Rivera Park Sài Gòn cho khách hàng mua nhà và kỷ niệm 16 hoạt động và phát triển của Long Giang Land.

2. Cơ cấu tổ chức của Công ty



Mô hình tổ chức của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang được triển khai như trên. Sau khi Kế hoạch sản xuất kinh doanh được thông qua, Đại hội đồng cổ đông thường niên giao cho Hội đồng quản trị Công ty triển khai thực hiện, với các đơn vị trực tiếp thực hiện là các công ty con, công ty liên kết, các chi nhánh và văn phòng đại diện.

Công ty con



CTCP Minh Phát có vốn điều lệ là 276 tỷ đồng, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng, kinh doanh bất động sản, thực hiện thi công các dự án của Công ty.

Công ty liên kết

CTCP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô có vốn điều lệ là 20,28 tỷ đồng, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực 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 5.400 m² của Công ty đang quản lý tại số 1 Nghĩa Tân – Cầu Giấy – Hà Nội.

CTCP Long Giang Hà Nội có vốn điều lệ là 60 tỷ đồng, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực thi công xây lắp tại địa bàn Hà Nội. Công ty cổ phần Long Giang Hà Nội đã tham gia triển khai thi công các dự án như: Dự án trung tâm TMDV và nhà ở 173 Xuân Thủy, Dự án 102 Trường Chinh, dự án Lê Văn Thiêm, dự án 69 Vũ Trọng Phụng, dự án Thành Thái ...

CTCP Long Giang Sài Gòn có vốn điều lệ là 60 tỷ đồng, hoạt động chủ yếu là thi công xây lắp nhà tại địa bàn TP Hồ Chí Minh. Công ty đã tham gia triển khai thi công các dự án như: Dự án 87 Lĩnh Nam, Dự án Lê Văn Thiêm, dự án 69 Vũ Trọng Phụng

Chi nhánh và Văn phòng Đại diện

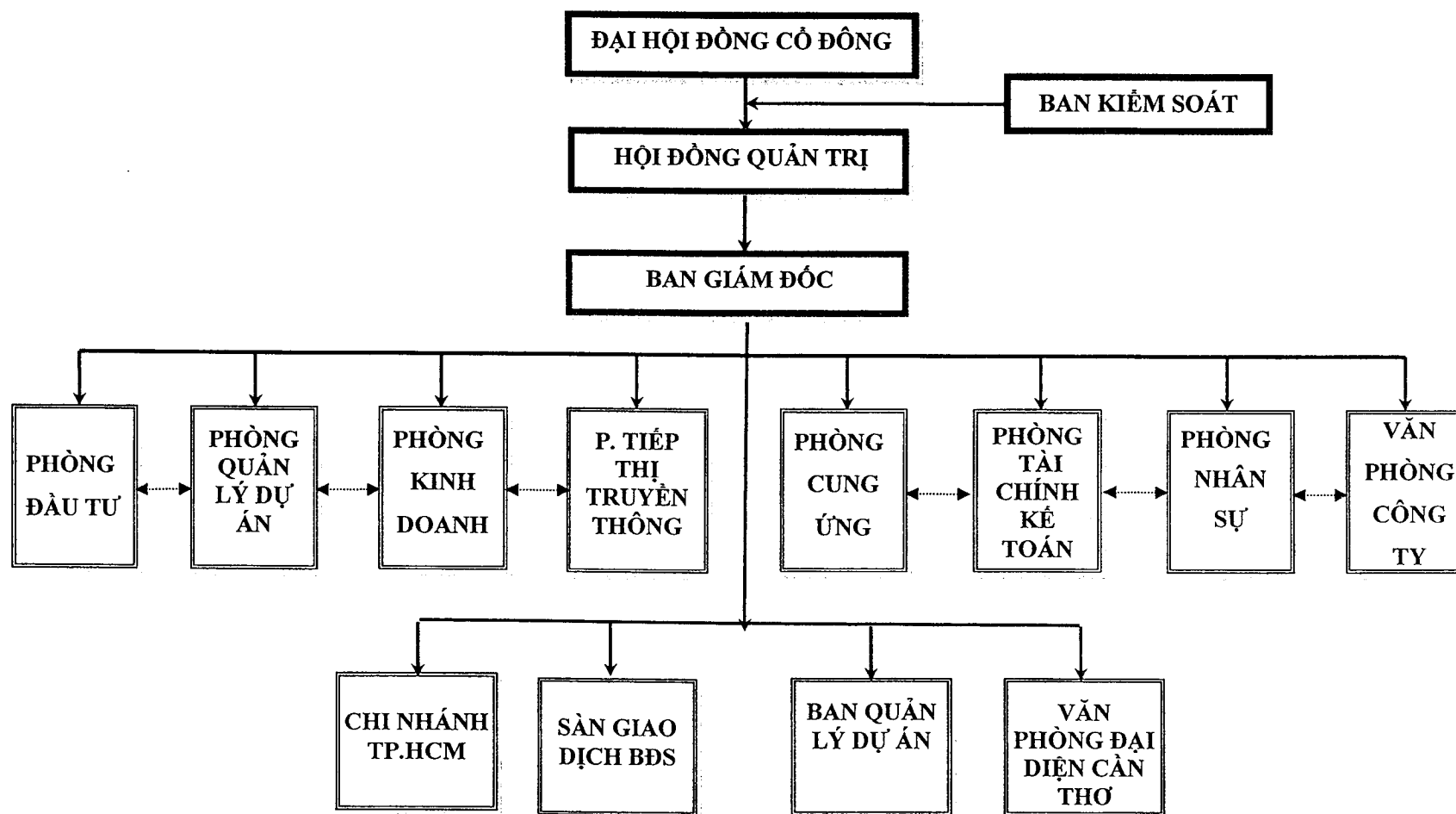
Công ty có một chi nhánh trực thuộc là chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh có chức năng thực hiện các hoạt động chính của Công ty trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, cũng như các dự án thuộc phía Nam Việt Nam. Công ty còn có một Văn phòng Đại diện tại Cần Thơ, có nhiệm vụ chăm sóc khách hàng, quảng bá thương hiệu, quản lý dự án của Công ty trong địa bàn và các nhiệm vụ khác được Công ty giao.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

3.1. Cơ cấu quản lý của Công ty

(Xem trang sau)





Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang được tổ chức và hoạt động theo Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật doanh nghiệp, các Luật khác có liên quan và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

3.2. Chức năng, nhiệm vụ

❖ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần, có quyền thảo luận và thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán hàng năm, Báo cáo của Ban kiểm soát, Báo cáo của Hội đồng quản trị, mức cổ tức hàng năm cho mỗi loại cổ phần và kế hoạch phát triển ngắn hạn, dài hạn của Công ty. Đại hội đồng cổ đông bất thường để giải quyết các công việc thuộc thẩm quyền. Ngoài ra, Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp 2014, Điều lệ và các quy chế khác của Công ty.

❖ Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị (HĐQT) là cơ quan quản lý của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông;

Hội đồng Quản trị Công ty (HĐQT) là cơ quan quản lý của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông;

HĐQT chịu trách nhiệm đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty; đối xử bình đẳng với mọi cổ đông và quan tâm đến lợi ích của những người có quyền lợi liên quan;

HĐQT thực hiện chức năng định hướng chiến lược, giám sát việc thực hiện chiến lược phát triển của Công ty. HĐQT chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của mình, về việc giám sát của Hội đồng quản trị đối với Tổng Giám đốc và những cán bộ quản lý khác trong năm tài chính;

Chủ tịch HĐQT là người đại diện theo pháp luật của Công ty, là người có quyền quyết định đến toàn bộ các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty (trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị);



Ủy viên HĐQT có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình một cách trung thực, cẩn trọng vì quyền lợi tối cao của cổ đông và Công ty. Có trách tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT và có ý kiến rõ ràng về các vấn đề được đưa ra thảo luận.

Nhiệm vụ và quyền hạn cụ thể của HĐQT thể hiện trong Luật doanh nghiệp và của Điều lệ Công ty.

Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị 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 |

❖ **Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Ban kiểm soát là tổ chức thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty.

Cơ cấu thành viên Ban Kiểm soát hiện tại như sau:

- | | |
|------------------------|----------------------|
| • Ông Nguyễn Ngọc Hưng | Trưởng ban kiểm soát |
| • Bà Lưu Thị Thanh Nga | Thành viên BKS |
| • Bà Hồ Kim Vân | Thành viên BKS |

❖ **Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc gồm Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc.

Hội đồng quản trị bổ nhiệm một người trong số các thành viên HĐQT hoặc thuê người làm Tổng Giám đốc Công ty. Tổng Giám đốc Công ty là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty theo sự phân nhiệm của HĐQT, chịu sự giám sát của HĐQT và chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Tổng Giám đốc có quyền quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty, bao gồm việc thay mặt Công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại; tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của Công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất.

Phó Tổng Giám đốc là người giúp việc cho Tổng Giám đốc, được Tổng Giám đốc ủy quyền phụ trách lĩnh vực nhất định trong hoạt động SXKD của Công ty. Đồng thời, chịu trách



Tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc Công ty trong công tác kinh doanh các dự án bất động sản của Công ty.

❖ **Phòng Cung ứng**

Tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc Công ty trong việc cung ứng vật tư, thiết bị phục vụ các dự án đầu tư bất động sản và dự án thi công xây lắp.

Tham mưu, giúp việc cho BGD trong việc ký/quản lý các hợp đồng nguyên tắc về cung cấp vật tư, thiết bị từ khi bắt đầu triển khai cho đến khi kết thúc hợp đồng nhằm đáp ứng tốt nhất cho nhu cầu của Công ty;

Tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc Công ty xây dựng hệ thống quản lý vật tư, thiết bị tại các dự án đầu tư bất động sản và thi công xây lắp của Công ty.

❖ **Phòng Quản lý dự án**

Tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc trong việc xây dựng hệ thống quản lý dự án của Công ty.

Tham mưu, giúp việc Ban Giám đốc Công ty kiểm soát quá trình thực hiện các dự án đầu tư từ khi bắt đầu triển khai (khi có đủ điều kiện khởi công dự án) cho đến khi hoàn thành dự án.

Tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc Công ty trong việc kiểm soát hoạt động quản lý xây lắp của các Công ty con.

❖ **Phòng Tài chính kế toán**

Tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc Công ty trong lĩnh vực tài chính.

Tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc Công ty trong lĩnh vực kế toán.

Tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc trong việc xây dựng các hệ thống văn bản liên quan đến công tác tài chính kế toán

Hướng dẫn kiểm tra các bộ phận kế toán trực thuộc trong công tác kế toán và việc tuân thủ các quy định của công ty.

Công tác tài chính:

- Lập kế hoạch và quản lý công tác tài chính toàn Công ty;
- Kiểm soát và đánh giá hoạt động tài chính của Công ty, đề xuất các biện pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động tài chính;



- Tìm nguồn vốn và cung cấp đủ, kịp thời nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Theo dõi tình hình góp vốn liên doanh, liên kết vào các doanh nghiệp khác. Phân tích kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp góp vốn và báo cáo định kỳ cho Ban Tổng Giám đốc;
- Lập và báo cáo nguồn vốn huy động cho các hoạt động đầu tư ngắn hạn cũng như dài hạn.

Công tác kế toán:

- Ghi chép và hạch toán đúng, đầy đủ các nghiệp vụ kinh tế tài chính phát sinh trong quá trình sản xuất kinh doanh của Công ty phù hợp với quy định của Nhà nước về Quy trình kế toán của Công ty;
- Lưu trữ, báo cáo, cung cấp thông tin số liệu kế toán theo quy định của Nhà nước và Công ty;
- Tổ chức khoa học công tác kế toán phù hợp với điều kiện tổ chức sản xuất kinh doanh và bộ máy tổ chức của Công ty;
- Áp dụng khoa học quản lý tiên tiến vào công tác kế toán, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên môn cho cán bộ kế toán, đề xuất các biện pháp hữu hiệu nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn vốn của Công ty;
- Lập và nộp các báo cáo cho các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Công ty.

Quản lý hồ sơ tài liệu theo Quy chế lưu trữ Hồ sơ tài liệu của Công ty;

Quản lý tài sản theo Quy định về quản lý TSCĐ, CCDC của Công ty.

❖ Phòng Kinh doanh

Tham mưu cho Tổng Giám đốc trong lĩnh vực kinh doanh:

Lập các kế hoạch kinh doanh cho từng giai đoạn;

Triển khai công tác theo kế hoạch đã được TGD phê duyệt;

Thực hiện công tác nghiên cứu thị trường, xây dựng kênh phân phối và tổ chức sự kiện mở bán, sự kiện khác liên quan đến công tác bán hàng dự án của Công ty;

Triển khai công tác tiếp thị, quảng cáo và hậu mãi;



Thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến công tác bán hàng dự án từ giai đoạn mở bán đến khi bàn giao căn hộ cho người mua nhà;

Phối hợp với Phòng Tiếp thị Truyền thông lập kế hoạch và triển khai công tác xây dựng thương hiệu của Công ty;

Thực hiện các nhiệm vụ khác do Tổng giám đốc yêu cầu.

❖ **Phòng tiếp thị và truyền thông**

Là cầu nối về thông tin giữa bên trong và bên ngoài, giữa sản phẩm và khách hàng, các bộ phận trong nội bộ công ty.

Nghiên cứu tiếp thị và thông tin, tìm hiểu nhu cầu của thị trường

Lập hồ sơ thị trường và dự báo doanh thu

Khảo sát hành vi ứng xử của khách hàng tiềm năng

Tìm hiểu phân khúc thị trường, xác định mục tiêu, định vị thương hiệu

❖ **Ban Quản lý dự án**

Tổ chức, triển khai và kiểm soát dự án đầu tư xây dựng tuân thủ theo đúng pháp luật và các quy định hiện hành của Nhà nước cũng như các quy định của Công ty trên cơ sở các chủ trương, kế hoạch được Công ty phê duyệt từ khi chuẩn bị đầu tư đến khi kết thúc dự án;

Tham mưu cho Ban Giám đốc Công ty trong việc xây dựng các kế hoạch và chủ trương trong quá trình thực hiện dự án đầu tư, đề xuất các giải pháp tháo gỡ những vướng mắc của dự án trong quá trình triển khai.

❖ **Sàn Giao dịch BĐS**

Sàn Giao dịch Bất động sản của Công ty có chức năng tổ chức, quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản và tổ chức thực hiện marketing và bán hàng các dự án của Công ty.

4. **Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày 17/10/2017**

❖ ***Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần và những người có liên quan tại ngày 17/10/2017***



TT	Cổ đông	Số ĐKKD/ CMTND	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Lê Hà Giang	011369155	Nhà số 2 ngõ 9 Huỳnh Thúc Kháng, Đống Đa, Hà Nội	7.369.220	21,3%
2	Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	0103019435	Khu công nghiệp vừa và nhỏ Phú Thị, Gia Lâm, Hà Nội	3.664.800	10,59%
Cộng				11.034.020	31,90%

(Nguồn: Danh sách VSD chốt ngày 17/10/2017)

Danh sách người có liên quan tới cổ đông nắm giữ 5% vốn cổ phần của Công ty được gửi kèm trong hồ sơ đăng ký chào bán đợt này.

❖ **Cơ cấu cổ đông tại ngày 17/10/2017**

STT	Cơ cấu	Số cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông là cá nhân	1.055	30.507.374	88,19%
1.1	Cá nhân trong nước	1.044	30.496.345	88,16%
1.2	Cá nhân nước ngoài	10	11.029	0,03%
2	Cổ đông là tổ chức	29	4.086.410	11,81%
2.1	Tổ chức trong nước	25	4.068.620	11,76%
2.2	Tổ chức nước ngoài	4	17.790	0,05%
	Tổng cộng	1.083	34.596.684	100%

(Nguồn: Danh sách VSD chốt ngày 17/10/2017)

❖ **Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ**

Theo Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 26/11/2014, các hạn chế với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang chính thức đăng ký kinh doanh hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101184201 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/10/2001. Từ ngày 08/10/2004, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập không còn hiệu lực.



5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty

5.1. Danh sách công ty mẹ: Không có

5.2. Danh sách công ty con và công ty liên kết:

Tên công ty	Địa chỉ	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Ngành nghề kinh doanh	Số cổ phần	Tỷ lệ
Công ty liên kết					
CTCP Long Giang Hà Nội	Tầng 24A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, tp Hà Nội	<i>Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101689202 thay đổi lần thứ 7 ngày 16/10/2017</i>	Thi công xây lắp tại địa bàn Hà Nội	2.880.000	48%
CTCP Long Giang Sài Gòn	Tầng 1, Tòa Nhà Packsimex, 52 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	<i>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310683236 lần thứ 3 ngày 22/09/2017</i>	Thi công xây lắp tại địa bàn TP Hồ Chí Minh	2.880.000	48%
CTCP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Số 1 phố Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	<i>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100842627 lần thứ 7 ngày 14/04/2016</i>	Cho thuê mặt bằng kinh doanh	525.082	25,89%
Công ty con					
CTCP Minh Phát	G18 tổ 19, khu phố 2, phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	<i>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3400748003 lần thứ 5 ngày 04/10/2017</i>	Xây dựng, lắp đặt	390.000	65%

6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

TT	Thời gian	Hình thức tăng vốn (Số lượng cổ phần)	Vốn điều lệ trước khi tăng (đồng)	Giá trị tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (đồng)	Đơn vị cấp phép
	2001	Thành lập Công ty			30.000.000.000	
1	Tháng 06/2007	Phát hành riêng lẻ (Tổng số lượng: 5.000.000 cp)	30.000.000.000	50.000.000.000	80.000.000.000	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2007. Sở KH & ĐT thành phố Hà Nội Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103000552 thay đổi lần thứ 3 ngày 31/07/2007.
2	Tháng 04/2010	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động Phát hành cổ phiếu cho cổ đông chiến lược (Tổng số lượng: 6.000.000 cp)	80.000.000.000	60.000.000.000	140.000.000.000	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Giấy phép chào bán cổ phiếu ra công chúng số 497/GP-UBCK của UBCKNN cấp tháng 01/2010 Trung tâm lưu ký chứng khoán Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán lần thứ 1 số 79/2010/GCNCP-CNVSD cấp ngày 28/5/2010 Sở KH & ĐT thành phố Hà Nội Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101184201 thay đổi lần thứ 6 ngày 14/05/2010.



TT	Thời gian	Hình thức tăng vốn (Số lượng cổ phần)	Vốn điều lệ trước khi tăng (đồng)	Giá trị tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (đồng)	Đơn vị cấp phép
3	Tháng 12/2010	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động Phát hành cổ phiếu cho cổ đông chiến lược (Tổng số lượng: 5.999.275 cp)	140.000.000.000	59.992.750.000	199.992.750.000	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Giấy phép chào bán cổ phiếu ra công chúng số 693/GP-UBCK của UBCKNN cấp tháng 09/2010 Trung tâm lưu ký chứng khoán Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán lần thứ 2 số 075/2009/GCNCP-VSD-2 cấp ngày 25/01/2011 Sở KH & ĐT thành phố Hà Nội Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101184201 thay đổi lần thứ 7 ngày 05/01/2011.
4	Tháng 03/2017 (*)	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu từ nguồn vốn chủ sở hữu Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động (Tổng số lượng: 14.597.409 cp)	199.992.750.000	145.974.090.000	345.966.840.000	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Giấy phép chào bán cổ phiếu ra công chúng số 73/GP-UBCK của UBCKNN cấp tháng 17/11/2016 Trung tâm lưu ký chứng khoán Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán lần thứ 3 cấp ngày 23/03/2017 Sở KH & ĐT thành phố Hà Nội Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101184201 thay đổi lần thứ 9 ngày 06/03/2017

(*) Tại Báo cáo tình hình sử dụng vốn, kiểm toán viên đưa ra vấn đề cần lưu ý: “ Chúng tôi không đưa ra kết luận ngoại trừ nhưng muốn lưu ý người đọc đến mục 3.2 của Báo cáo tình hình sử dụng vốn, trong đó trình bày về việc nguồn tiền thu từ việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ chưa có nhu cầu sử dụng, tạm thời được linh hoạt sử dụng cùng các nguồn tiền thu khác”



7. Hoạt động kinh doanh

7.1 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

Công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Cơ cấu các hoạt động kinh doanh của Công ty được thể hiện như sau:

Cơ cấu doanh thu các năm 2016, 2017

Công ty mẹ

Chi tiêu	Năm 2016		Năm 2017	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu bán hàng hóa	216.220.797.000	91,31%	107.689.639.022	12,97%
Doanh thu hợp đồng xây dựng	4.525.866.740	1,91%	-	-
Doanh thu bán bất động sản	-	-	704.569.174.392	84,84%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.059.752.473	6,78%	18.160.470.548	2,19%
Tổng	236.806.416.213	100%	830.419.283.962	100%

Nguồn: Báo cáo tài chính Công ty mẹ kiểm toán năm 2016, 2017

Hợp nhất Công ty

Chi tiêu	Năm 2016		Năm 2017	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu bán hàng hóa	138.898.650.116	72,48%	107.689.639.022	12,56%
Doanh thu hợp đồng xây dựng	4.525.866.740	2,36%	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	48.211.880.914	25,16%	45.214.932.162	5,27%
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-	704.569.174.392	82,17%
Tổng	191.636.397.770	100%	857.473.745.576	100%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017

Công ty mẹ:

Doanh thu của Long Giang Land trong năm 2016 và 2017 đến từ doanh thu bán hàng hóa, doanh thu hợp đồng xây dựng, doanh thu bán bất động sản và doanh thu cung cấp dịch vụ. Năm 2016 hoạt động kinh doanh bất động sản không mang lại doanh thu cho Công ty,



doanh thu hoạt động bán hàng hóa mang lại tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu của Công ty, chiếm tỷ lệ 91,31% năm 2016, tuy nhiên năm 2017 hoạt động này lại chỉ chiếm 12,97% và hoạt động bán bất động sản chiếm 84,84% doanh thu Công ty.

Tổng doanh thu Công ty mẹ năm 2017 đạt 830,4 tỷ đồng, tăng 250,67% so với năm 2016 do việc đưa vào bàn giao nhiều căn hộ cho khách hàng tại các dự án lớn của Công ty.

Hợp nhất Công ty:

Năm 2016, doanh thu Hợp nhất của Công ty đến từ 3 mảng hoạt động là hợp đồng xây dựng, hoạt động bán hàng hóa và hoạt động cung cấp dịch vụ. Hoạt động bán hàng hóa mang lại doanh thu lớn nhất với 138,9 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 72,48%, tiếp sau là doanh thu cung cấp dịch vụ với 48,2 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 25,16%, doanh thu hoạt động hợp đồng xây dựng chiếm tỷ trọng 2,36%.

Năm 2017 tổng doanh thu hợp nhất của Long Giang Land tăng mạnh đạt mức 857,5 tỷ đồng, tăng 347,45% so với năm 2016. Năm 2017 doanh thu hợp nhất Công ty đến chủ yếu từ hoạt động kinh doanh bất động sản với 704,5 tỷ đồng chiếm 82,17% tổng doanh thu, đặc biệt hoạt động kinh doanh bất động sản không mang lại doanh thu trong năm 2016. Bên cạnh đó hoạt động bán hàng hóa mang lại 107,6 tỷ đồng doanh thu, chiếm tỷ trọng 12,56% tổng doanh thu Hợp nhất Công ty.

Cơ cấu lợi nhuận gộp các năm 2016, 2017

Công ty mẹ

Chi tiêu	Năm 2016		Năm 2017	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Lợi nhuận gộp bán hàng hóa	14.566.505.949	75,53%	8.410.741.048	3,82%
Lợi nhuận gộp hợp đồng xây dựng	(2.237.276.303)	(11,60)%	-	-
Lợi nhuận gộp bán bất động sản	5.644.868.989	29,27%	207.308.292.040	94,04%
Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ	1.311.367.857	6,80%	4.735.720.959	2,15%
Tổng	19.285.466.492	100%	220.454.754.047	100%

Nguồn: Báo cáo tài chính Công ty mẹ kiểm toán năm 2016, 2017

Hợp nhất Công ty

Chi tiêu	Năm 2016		Năm 2017	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Lợi nhuận gộp bán hàng hóa	35.631.543.360	65,53%	8.410.741.048	3,63%
Lợi nhuận gộp hợp đồng xây dựng	(2.237.276.303)	(4,11)%	45.214.932.162	19,52%
Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ	20.983.610.343	38,59%	(29.315.468.155)	(12,66)%
Lợi nhuận gộp hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-	207.308.292.040	89,50%
Tổng	54.377.877.400	100%	231.618.497.095	100%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017

Công ty mẹ:

Năm 2017 Tổng Lợi nhuận gộp của Công ty mẹ tăng mạnh so với năm 2016, do hoạt động bán bất động sản mang lại nhiều nhất chiếm 94,04% trong khi năm 2016 chỉ chiếm có 29,27%. Năm 2017, hoạt động bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty. Năm 2016 hoạt động hợp đồng xây dựng làm lợi nhuận gộp của Công ty bị âm 11,60%, sang năm 2017 lợi nhuận gộp của hoạt động này không còn có trong cơ cấu lợi nhuận gộp.

Hợp nhất Công ty:

Cũng như Công ty mẹ, năm 2016 hoạt động bán hàng hóa mang lại lợi nhuận gộp cao nhất ở mức 65,53%, tuy nhiên năm 2017 hoạt động này chỉ mang lại lợi nhuận gộp 3,63%. Năm 2017 hoạt động kinh doanh bất động sản mang lại mức lợi nhuận gộp là 207,3 tỷ đồng chiếm tỷ trọng là 89,50% trong tổng lợi nhuận gộp.

7.2 Báo cáo hiệu quả sản xuất kinh doanh**Trình độ công nghệ**

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang đặc biệt chú trọng tới việc áp dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật, ứng dụng hệ thống công nghệ thông tin trong các hoạt động kinh doanh của mình nhằm nâng cao công tác quản lý cũng như hiệu quả công việc. Cụ thể, Công ty đã đầu tư hệ thống công nghệ thông tin đồng bộ cùng một số sản phẩm phần mềm chính như: Phần mềm kế toán, Cổng thông tin điện tử cho sàn giao dịch bất động sản phục vụ hoạt động nghiệp vụ, phần mềm quản lý khách hàng phần mềm dùng trong quản trị hành chính nhân sự như báo cáo công việc, quản lý nhân sự ...



Công ty luôn đầu tư có chiều sâu vào công nghệ thông tin để đem lại những hiệu quả tích cực trong công việc. Đồng thời, Công ty tiếp tục nâng cấp hoàn thiện đồng bộ quy trình công việc, hệ thống nhằm đáp ứng tốt hơn những thay đổi trong môi trường kinh doanh.

Tình hình nghiên cứu, phát triển sản phẩm mới, dịch vụ mới

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang đã không ngừng duy trì và củng cố uy tín của mình với các bạn hàng và đối tác. Thời gian tới Công ty sẽ tiếp tục đầu tư các dự án bất động sản tại 2 thành phố lớn là Hà Nội và Hồ Chí Minh, Công ty còn đầu tư vào các dự án do các tổ chức khác làm chủ đầu tư dưới hình thức góp vốn đầu tư, hình thức liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư.

Hiện tại, hai dự án đầu tư Bất động sản lớn mà Công ty đang triển khai là Dự án Chung cư Thành Thái (Quận 10, TP Hồ Chí Minh), Dự án 69 Vũ Trọng Phụng (Quận Thanh Xuân, Hà Nội) ... Đây là những nỗ lực của Công ty khẳng định thương hiệu bất động sản riêng của Long Giang Land.

Công ty đã nghiên cứu để tạo ra sản phẩm căn hộ tiêu chuẩn chất lượng cao mang dấu ấn riêng của Long Giang Land, Công ty đã lựa chọn các Đơn vị tư vấn, các nhà thầu, nhà cung cấp có thương hiệu và uy tín với các vật liệu và thiết bị hoàn thiện cao cấp thuộc nhóm tốt nhất trên thị trường hiện nay, như: Hệ thống điều hòa không khí VRV Daikin, Kính hộp 3 lớp phủ Low-e, Thiết bị vệ sinh Bravat, Cửa ra vào chống cháy Vinasunwa, Thang máy Mitsubishi,...

Tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả SXKD và cung cấp dịch vụ

Công ty mẹ

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017
Tỷ suất LN gộp	8,14%	26,55%
ROE	1,54%	23,19%
ROA	0,40%	5,58%

Hợp nhất Công ty

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017
Tỷ suất LN gộp	28,38%	27,01%
ROE	4,75%	23,62%
ROA	1,25%	5,60%



7.3 Hoạt động Marketing

Để nâng cao uy tín thương hiệu và đảm bảo cho hoạt động kinh doanh đạt hiệu quả cao như kế hoạch, Công ty tập trung chú trọng đến công tác quảng bá, truyền thông. Các hoạt động truyền thông của Công ty dựa trên nền tảng vững chắc là hiểu biết thị trường và chất lượng sản phẩm, dịch vụ mà Công ty mang đến cho khách hàng và đối tác

Hoạt động marketing của Công ty tập trung vào những yếu tố sau:

- Chất lượng sản phẩm; dịch vụ tận tâm và chuyên nghiệp; thấu hiểu nhu cầu khách hàng
- Tạo dựng giá trị gia tăng và tích lũy cho khách hàng
- Hợp tác chặt chẽ với các đối tác tạo ra mạng lưới dịch vụ hoàn hảo
- Duy trì mối quan hệ tốt đẹp với khách hàng
- Khảo sát nhu cầu thị trường trước khi triển khai cung cấp dịch vụ, sản phẩm

Công ty luôn thực hiện quảng bá các sản phẩm của mình trên các phương tiện thông tin đại chúng. Hoạt động marketing, giới thiệu sản phẩm được tổ chức thường xuyên, nhất là các sản phẩm nhà bán do Công ty làm chủ đầu tư. Ngoài ra Công ty cũng xây dựng website riêng để giới thiệu sản phẩm, tình hình hoạt động của Công ty cũng như quảng bá hình ảnh của mình.

Bên cạnh đó Công ty cũng chú trọng hoạt động nghiên cứu và phát triển thị trường. Phòng đầu tư và phòng quản lý dự án chịu trách nhiệm chính trong việc nghiên cứu thị trường xây dựng và thị trường nhà đất.

7.4 Nhận hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Nhãn hiệu thương mại của Công ty đã được đăng ký nhãn hiệu thương mại độc quyền:



Bên cạnh logo, Long Giang Land đang sở hữu thương hiệu Bất động sản đã được bảo hộ độc quyền là Nhãn hiệu “Rivera Park”

RIVERA PARK

Mô tả: Nhân hiệu gồm dòng chữ: “RIVERA PARK” viết in hoa màu tím than. Bên trên dòng chữ và viên kim cương các điệu màu vàng. Tất cả được đặt trên nền trắng.

Hình ảnh trái tim, và biến thể hình ảnh để hình thù thương hiệu vừa giống với hình ảnh viên kim cương xa xỉ, vừa là trái tim con người. Hình ảnh chìa khóa bên trong trái tim thể hiện mong muốn tạo nên giá trị tốt nhất cho căn hộ và phương châm chất lượng sống là ưu tiên hàng đầu.

7.5 Các hợp đồng/ dự án đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

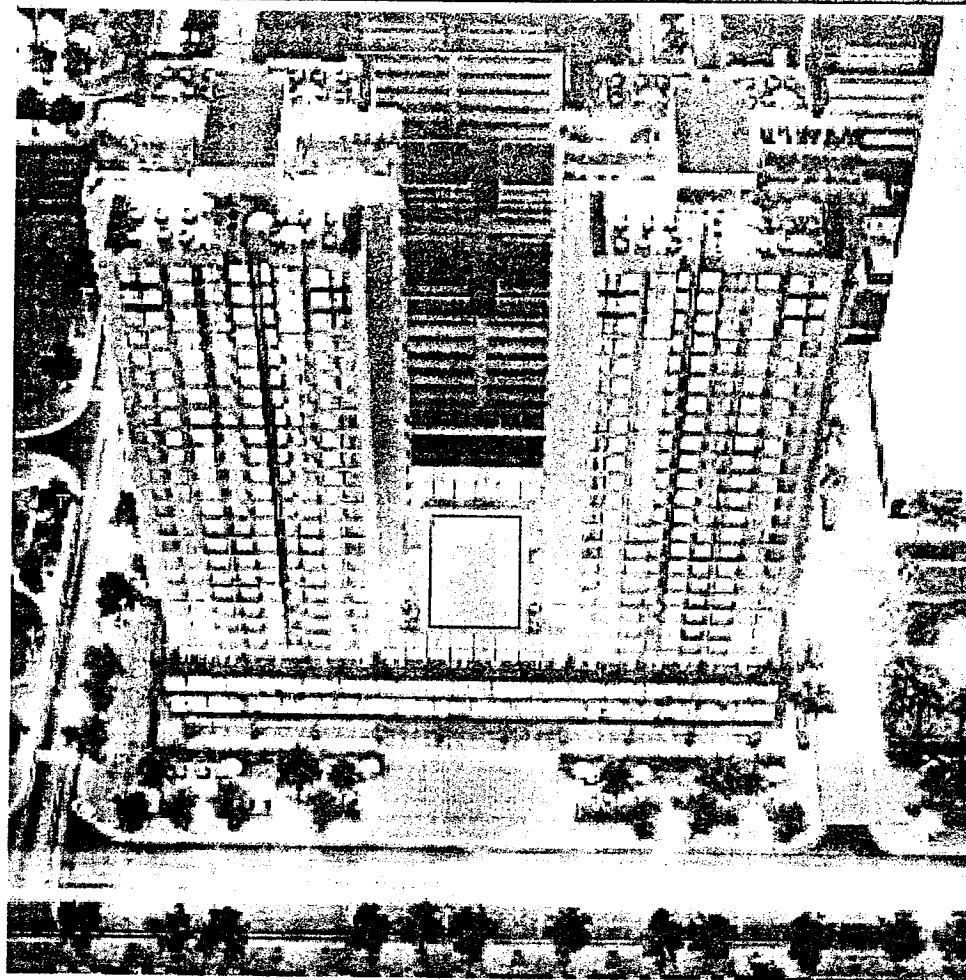
Dự án Chung cư Thành Thái (tên thương mại là “Rivera Park Sài Gòn)

Dự án có vị trí tại số 7/28 Đường Thành Thái, Phường 14, Quận 10, TP HCM ngay giao lộ giữa đường Thành Thái và Nguyễn Tri Phương, Rivera Park Sài Gòn nằm ngay khu vực trọng điểm của quận 10 là khu vực phát triển mạnh, khu dân cư đông đúc có trình độ văn hóa cao. Bên cạnh đó, Dự án căn hộ Rivera Park Sài Gòn nằm ngay các cung đường huyết mạch kết nối linh hoạt và tiện lợi đến các khu vực quận huyện khác như Quận 1, Quận 5, Quận 6, Quận 11, Tân Bình, Quận 3 ... thông qua các tuyến đường giao thông huyết mạch chỉ từ 5-10 phút đi xe.

Chủ đầu tư Dự án đặt tiêu chí chất lượng sống lên hàng đầu với lối thiết kế thoáng mở, diện tích đất cây xanh lên đến 6.439m² nằm xen kẽ cùng khu căn hộ và các tiện ích như bể bơi, phòng Gym, đường đi bộ lát đá, sân chơi cho trẻ em, ... nhằm đem lại sự hài hòa về cảnh quan và môi trường trong lành cho cư dân.

Tổng mức đầu tư của Dự án là: **1.445.290.872.000 đồng**

Dự án Chung cư Thành Thái



Dự án 69 Vũ Trọng Phụng

Dự án thuộc trục đường chính nối quận Thanh Xuân với khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính, thuận tiện giao thông và cơ sở hạ tầng, tiện ích về trường học, bệnh viện, trung tâm thương mại, vui chơi giải trí.

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. Gần các trường đại học lớn như Khoa học tự nhiên; Xã hội và nhân văn; Kiến trúc, Hà Nội. Kết nối thuận tiện các khu vui chơi giải trí, trung tâm chiếu phim lớn như rạp Quốc gia, rạp Megastar tại Mipectower....

Chủ đầu tư dự án là CTCP Tư bổ di tích và thiết bị văn hóa Trung ương (Vinaremon) và Long Giang Land. Vinaremon và Long Giang Land đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh vào ngày 09/10/2009 về việc thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu văn phòng, dịch vụ nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng (Rivera Park) theo hình thức Vinaremon ủy quyền cho Long Giang Land làm chủ đầu tư thực hiện dự án.

Tổng mức đầu tư của Dự án là 1.654.846.237.000 đồng

Dự án Chung cư Rivera Park (Vũ Trọng Phụng)



7.6 Một số hợp đồng đầu vào của Công ty

TT	Tên hợp đồng	Số hợp đồng	Giá trị hợp đồng (VNĐ)	Đối tác
1.	Thi công phần thân lô A B và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà	093/2015/H ĐTCXD/LG L-LGSG	441,073,321,580	Liên danh LGHN-LGSG
2.	Thi công phần móng và tầng hầm	018/2014/H ĐXD/LGL-LGSG	225,057,303,000	Công ty CP Long Giang Sài Gòn
3.	Thi công phần kết cấu thô + hoàn thiện Lô C	094/2015/H ĐTCXD/LG L-MECO	168,279,950,000	Công ty CP Bất động sản Meco
4.	CCLĐ cửa gỗ, sàn gỗ, đồ gỗ nội thất	107/2016/H ĐCCLĐ/LG L	51,401,472,480	Công ty CP Gỗ An Cường
5.	CCLĐ điều hòa căn hộ lô AB	1807/2016/H ĐCCLĐ/LG L	38,105,925,000	Công ty CP Công nghiệp lạnh Hưng Trí

6.	Thi công cửa nhôm kính lô AB	0609/2016/H ĐTP/LGSG	36,429,959,000	Liên danh Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Phi Kha và Công ty CP Xây dựng Đô thị Sông Hồng
7.	CCLĐ hệ thống PCCC	185/2016/H ĐCCLĐ/LG L-BY	30,202,000,000	Công ty TNHH Bình Yên
8.	Tư vấn thiết kế	223/2013/CT TV-LGL	53,047,008,728	Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng
9.	Tư vấn thiết kế - Phụ lục 02 - Lập TKCS, phương án kiến trúc điều chỉnh, lập TK và dự toán BVTC		19,481,861,000	Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng
10.	CCLĐ cửa nhôm kính TTTM	29/2017/HĐ CCLĐ/LGL	18,024,200,728	Liên danh Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Phi Kha và Công ty CP Xây dựng Đô thị Sông Hồng
11.	Thi công nhà mẫu + khu bán hàng	161/2015/H ĐTCXD/LG L-LGSG	15,540,947,000	Công ty CP Long Giang Sài Gòn
12.	Thi công cấp dự ứng lực	092/2015/H ĐTCXL/LG L- HACOTEC	15,043,986,000	Công ty CP Tư vấn và Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội (Hacotec)
13.	CCLĐ điều hòa thông gió TTTM	2407/2017/H ĐCCLĐ/LG L	14,609,574,674	Công ty CP Công nghiệp lạnh Hưng Trí
14.	CCLĐ thang máy lô AB	1404/2016/H ĐLĐTB/LG L- MITSUBISHI I VN	11,327,000,000	Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam
15.	CCLĐ hệ thống thông gió, tăng áp chung cư lô AB	149A/2016/ HĐCCLĐ/L GL	6,537,960,000	Công ty CP Công nghiệp lạnh Hưng Trí
16.	CCLĐ Trạm biến áp	1012/2016/H ĐKT	5,563,677,015	Công ty CP Kinh doanh Tổng hợp Thibidi

17.	CCLĐ thang máy lô C	1204/2016/H ĐLĐTB/LG L- MITSUBISHI I VN	5,366,982,000	Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam
18.	TVGS phần thân, hoàn thiện và lắp đặt các hệ thống kỹ thuật	200715/HĐT V/LG- DSPConsVN	8,889,239,420	Liên danh Công ty CP Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội và Công ty TNHH Quản lý DSPCons Việt Nam
19.	Thi công phần thân và hoàn thiện	203/2016/H ĐTCXD/LG L-LGHN	751,113,975,000	Công ty CP Long Giang Hà Nội
20.	CCLĐ hệ thống PCCC	14/2017/HĐ CCLĐ/LGL- BY	29,987,550,000	Công ty TNHH Bình Yên
21.	Thi công căn hộ mẫu và phòng bán hàng	100/2016/H ĐTCXD/LG L-LGHN	12,305,407,000	Công ty CP Long Giang Hà Nội
22.	Cửa gỗ, đồ gỗ nội thất, tb bếp đại trà	33/2017/HĐ CCLĐ/LGL	11,651,171,259	Công ty CP Gỗ An Cường
23.	CCLĐ thang máy Tháp B	11/2017/HĐ CCLĐ/LGL- VMEC	11,015,559,000	Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam
24.	Lập PA kiến trúc, TKCS, Thuyết minh DA đầu tư, TK và dự toán BVTC phân kiến trúc	239-14/HĐ- CCU	9,454,323,525	Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng
25.	TVGS phần ngầm, trong đó:	69VTP/2015 /HĐ-TVGS	9,301,073,000	Liên danh Công ty CP Tư vấn và Xây dựng Thuận Việt - Công ty CP Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội
26.	Thi công phần ngầm	115/2015/H ĐTCXD/LG L-MECO	9,301,073,000	Công ty CP Long Giang Hà Nội
27.	CCLĐ thang máy Tháp A	12/2017/HĐ CCLĐ/LGL- VMEC	9,301,073,000	Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam
28.	CCLĐ hệ thống thông gió khối chung cư	2006/2017/H ĐCCLĐ/LG L	7,296,575,000	Công ty CP Công nghiệp lạnh Hưng Trí

29.	Cửa ra vào căn hộ	0203/2017/H ĐCCLĐ/LG L	6,494,499,000	Công ty TNHH Vina-Sanwa
30.	Lập TKCS, TK và dự toán BVTC phần kết cấu	0406A/HĐT V	5,916,731,273	Công ty CP IDT Việt Nam
31.	TVGS phần thân	207/2016/H ĐTVGS	5,425,378,910	Công ty CP Tư vấn và Xây dựng Thuận Việt
32.	Lập TKCS, TK và dự toán BVTC phần cơ điện	0406/HĐTV	5,162,746,000	Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC)

Nguồn: Long Giang Land

8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2016 và 2017

8.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh

Công ty mẹ

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.762.348.785.127	2.233.996.264.754	26,76%
Doanh thu thuần	236.806.416.213	830.419.283.962	250,67%
Lợi nhuận từ kinh doanh	5.282.664.938	124.505.801.477	2.256,87%
Lợi nhuận khác	(32.913.710)	61.820.236	-
Lợi nhuận trước thuế	5.249.751.228	124.567.621.713	2.272,83%
Lợi nhuận sau thuế	5.249.751.228	96.862.415.422	1.745,09%
Tỷ lệ cổ tức	-	-	-

Nguồn: Báo cáo tài chính Công ty mẹ kiểm toán năm 2016, 2017

Hợp nhất Công ty

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.832.499.458.383	2.234.593.767.049	21,94%
Doanh thu thuần	191.636.322.936	857.473.745.576	347,45%



Lợi nhuận từ kinh doanh	22.305.683.240	125.329.131.444	461,87%
Lợi nhuận khác	(570.426.613)	(190.969.184)	-
Lợi nhuận trước thuế	21.735.256.627	125.138.162.260	475,74%
Lợi nhuận sau thuế	16.626.490.202	93.661.549.297	463,33%
Tỷ lệ cổ tức	-	-	-

Nguồn: Báo cáo tài chính Hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017

Sau những khó khăn do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế giai đoạn 2010-2014. Bước sang năm 2016-2017 nền kinh tế đã dần ổn định phục hồi tăng trưởng trở lại. Chính vì vậy, tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2017 đã có nhiều chuyển biến tích cực và mang lại doanh thu, lợi nhuận lớn cho Công ty. Công ty đang triển khai các dự án lớn như Khu chung cư Thành Thái thuộc phường 14, Quận 10, thành phố Hồ Chí Minh, Khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội ... đảm bảo được lượng công việc ổn định đến hết năm 2017 và năm 2018. Doanh thu thuần của Công ty năm 2017 tăng mạnh 347,45% so với năm 2016, lợi nhuận sau thuế cũng tăng 463,33% so với năm 2016.

8.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty

✓ Thuận lợi

Nhân tố từ môi trường kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh của CTCP Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang tập trung vào các mảng chính là: hoạt động cung cấp dịch vụ và hoạt động đầu tư Bất động sản. Trong vòng 3 năm trở lại đây, ngành công nghiệp xây dựng luôn là ngành đi đầu trong tốc độ tăng trưởng ngành của Việt Nam, đóng góp điểm số phần trăm lớn vào sự tăng trưởng của tốc độ tăng trưởng GDP. Bên cạnh đó, ngành Bất động sản được cho đã ở đáy tại năm 2014 và sẽ bắt đầu một xu hướng tăng mạnh với đỉnh vào khoảng năm 2018. Đây sẽ là động lực và cơ hội cho sự phát triển mạnh mẽ tròn thời gian tới của Long Giang Land.

Tốc độ tăng trưởng của ngành xây dựng có sự tương quan chặt chẽ với sự phát triển của thị trường bất động sản. Kể từ khi nền kinh tế có dấu hiệu hồi phục trở lại, tốc độ tăng trưởng của ngành xây dựng nước ta vẫn ở mức khá, đạt bình quân khoảng 4,4%/năm trong giai đoạn 2013-2015. Theo dự báo của Business Management Improvement (BMI), tốc độ tăng trưởng thực trung bình của ngành xây dựng vào khoảng 6%/năm trong giai đoạn 2016 - 2024 (cao hơn mức trung bình 4,4%/năm của giai đoạn 2013 - 2015).



Bên cạnh đó, dòng vốn FDI đổ vào bất động sản trong 2 tháng đầu năm 2017, theo Cục đầu tư nước ngoài, đã lên tới 52,4 tỷ USD, chiếm 17,6% tổng vốn đầu tư, cho thấy bất động sản vẫn duy trì sức hấp dẫn của một kênh đầu tư hiệu quả không chỉ với các nhà đầu tư trong nước mà cả với nhà đầu tư nước ngoài. Đây là cơ hội trực tiếp cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang phát huy thế mạnh và kinh nghiệm của mình trong lĩnh vực xây dựng dân dụng, thi công công trình để mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh, gia tăng lợi nhuận và quảng bá thương hiệu của mình.

Một số cải tiến trong chính sách của Nhà nước có tác động tích cực đến ngành xây dựng. Luật đấu thầu 2013 và Nghị định 63/2014/NĐ-CP quy định, nhà thầu ngoại phải liên doanh hoặc ký hợp đồng với nhà thầu phụ Việt Nam không thấp hơn 30% giá trị gói thầu về tư vấn, xây dựng hỗn hợp. Đặc biệt, ngày 14/02/2015, Nghị định 15/2015/NĐ-CP về đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) chính thức được ban hành, nhiều doanh nghiệp xây dựng hạ tầng hồ hởi đón nhận. Điều này hứa hẹn cả thiện khả năng cạnh tranh của nhà thầu trong nước cũng như tăng tính minh bạch trong đấu thầu dự án. Giờ đây Công ty sẽ có nhiều cơ hội hơn tham gia vào các dự án do Nhà nước đầu tư. Bên cạnh đó, Luật Đầu tư công số 49/2014/QH13 sẽ nâng cao hiệu quả vốn đầu tư, khắc phục tình trạng nợ đọng và tăng tính minh bạch trong phân bổ nguồn lực Nhà nước.

Nhân tố nội tại của Công ty

Là một doanh nghiệp có thâm niên trong Ngành, trải qua thời kỳ khủng hoảng nhất của thị trường bất động sản và ngành xây dựng Việt Nam cũng như thế giới, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang đã có nhiều kinh nghiệm trong cả quản trị điều hành, định hướng hoạt động của Công ty và cả hoạt động chuyên môn của ngành. Điều này được khẳng định khi Long Giang Land đã thực hiện thành công nhiều dự án và được các đối tác tin tưởng, hợp tác lâu dài.

Công ty đang dần khẳng định thương hiệu với uy tín và chất lượng được đặt lên hàng đầu. Hoạt động trên cả lĩnh vực cung cấp dịch vụ bất động sản và đầu tư bất động sản nên Công ty đã tạo nên chuỗi cung ứng sản phẩm cho đối tác và nhà đầu tư, điều này giúp tạo nên lợi thế cho Công ty trong quá trình cung ứng sản phẩm, dịch vụ.

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc đã vạch ra lộ trình phát triển trung hạn của Công ty, với các định hướng và mục tiêu rõ ràng. Công ty đã xây dựng thương hiệu bất động sản riêng của Long Giang Land, mở 2 sản bất động sản để cung cấp các sản phẩm bất động sản của Công ty.



Công ty có kinh nghiệm thực hiện thi công nhiều dự án lớn như tòa nhà M5-Tower-91 Nguyễn Chí Thanh, khách sạn Rex – 155 Nguyễn Huệ, Quận 1, TP HCM, BIDV Tower – 194 Trần Quang Khải – Hà Nội, cùng với đó là các dự án đầu tư bất động sản lớn và phức tạp đã và đang triển khai như Dự án Trung tâm TMDV và nhà ở 173 Xuân Thủy, Dự án Trung tâm TMDV nhà ở và Văn phòng 102 Trường Chinh, Dự án Chung cư Thành Thái, Quận 10, TP Hồ Chí Minh, 69 Vũ Trọng Phụng, Dự án Khu đô thị Việt Hưng ... Có thể thấy đây đều là những công trình lớn, phức tạp, phân bố ở cả 2 thành phố lớn của Việt Nam, cần có trình độ kỹ thuật và đội ngũ cán bộ công nhân viên có trình độ cao, các dự án kể trên cũng đã là lời khẳng định cho trình độ và uy tín của Long Giang Land.

✓ **Khó khăn**

Mặc dù thị trường bất động sản đã có dấu hiệu tích cực song sự hồi phục vẫn còn diễn ra chậm. Nền kinh tế vĩ mô đang hồi phục nhưng chưa thực sự khởi sắc, vẫn còn nhiều khó khăn thách thức, tăng trưởng chung ở mức thấp và vẫn tiềm ẩn biến động giá cả nguyên vật liệu, đây là yếu tố rủi ro có thể đem lại những tổn thất nặng nề cho Công ty.

Hiện nay, các Công ty khác đang thực hiện nhiều dự án bất động sản, do đó nguồn cung trên thị trường rất lớn, trong khi nhu cầu mua bất động sản chưa tăng mạnh. Bên cạnh đó thị trường đang có rất nhiều Doanh nghiệp lớn hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, kinh doanh bất động sản đã tạo nên một thị trường cạnh tranh gay gắt, đòi hỏi Công ty phải có tài chính đủ mạnh, để cạnh tranh trực tiếp với các đối thủ này.

9. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

❖ **Vị thế của công ty trong ngành:**

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang là một công ty hoạt động với lĩnh vực cốt lõi là đầu tư kinh doanh bất động sản. Với đội ngũ quản lý có nhiều kinh nghiệm trong ngành, Công ty đã tạo thương hiệu Long Giang Land trên thị trường. Với chiến lược phát triển bền vững, chuyên nghiệp và hiệu quả, Công ty khởi đầu từ những dịch vụ cốt lõi như hoạt động sàn giao dịch bất động sản, tư vấn quản trị đầu tư chuyên nghiệp trong lĩnh vực bất động sản để xây dựng mối quan hệ với khách hàng và quảng bá thương hiệu của Công ty, đồng thời chuẩn bị thực hiện đầu tư những dự án nhiều tiềm năng và hiệu quả. Công ty định hướng trở thành một trong những Công ty đầu tư bất động sản lớn trên thị trường Việt Nam.

Dù quy mô và tầm ảnh hưởng khó có thể so sánh được với các doanh nghiệp đầu ngành bất động sản, nhưng với nỗ lực, kinh nghiệm thi công các công trình và uy tín đã được tích lũy qua nhiều năm, Công ty đã từng bước khẳng định thương hiệu của Long Giang Land trên



thị trường Việt Nam, sánh ngang với một số công ty con có cùng quy mô hoạt động mang thương hiệu của Vinaconex và Sông Đà.

❖ Triển vọng phát triển của ngành

Lĩnh vực bất động sản trọng thời gian tới sẽ được hỗ trợ bởi Luật Nhà ở (sửa đổi) 2014. Cụ thể, Luật Nhà ở 2014 cho phép người nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam, dự kiến sẽ là lực đẩy quan trọng trong thị trường BĐS Việt Nam... Trong thời gian gần đây, thị trường xây dựng ở nước ta có nhiều bứt phá, thu hút các doanh nghiệp nước ngoài đầu tư nguồn vốn khá lớn chủ yếu từ Nhật Bản, Hàn Quốc, Singapore, Đài Loan, Trung Quốc, EU, Hoa Kỳ và Canada.

Việt Nam ký kết hiệp định thương mại tự do với Liên minh châu Âu đầu năm 2015 là điều kiện thuận lợi cho ngành xây dựng và bất động sản phát triển hơn khi được các nước Đức, Bỉ, Hà Lan, Pháp và Tây Ban Nha đầu tư một nguồn vốn lớn vào các công trình cao ốc, tòa nhà lớn, trung tâm thương mại trên khắp các tỉnh thành trong cả nước.

Tại thị trường Việt Nam, sau một thời gian dài phát triển “bong bóng” với mức giá ảo rồi sau đó rơi vào suy thoái, giá nhà dần trở về với giá trị thực. Bên cạnh đó gói hỗ trợ tín dụng 30,000 tỷ đồng dành cho người có nhu cầu mua nhà với thu nhập thấp chính thức có hiệu lực từ năm 2013, đã tác động tích cực tới thị trường bất động sản trong năm 2014, sang đến năm 2015 số lượng giao dịch thành công là 26,000 tăng gấp 1.5 lần so với năm trước đó. Việc gia hạn gói 30,000 tỷ đồng cho đến hết ngày 31/12/2016 cũng là một bước ngoặt giúp thị trường bất động sản thêm động lực phục hồi. Trong thời gian gần đây Việt Nam đã ban hành rất nhiều chính sách để cải thiện môi trường đầu tư như miễn thị thực, visa, nới lỏng quy định sở hữu nhà ở cho người nước ngoài... Càng giúp phần thúc đẩy thị trường bất động sản trở lên sôi động hơn.

Việt Nam là một trong những điểm đến hấp dẫn nhất đối với các nhà bán lẻ trong khu vực Đông Nam Á do nền kinh tế đang bùng nổ. Hai thành phố lớn là Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh là 2 khu vực tập trung của các công ty bán lẻ xuyên quốc gia thâm nhập vào do đó giá thuê các cửa hàng bán lẻ ở khu vực này cao hơn đáng kể so với các khu vực khác. Ngành bán lẻ đang tăng trưởng mạnh kéo theo nhu cầu về việc mở rộng mặt bằng kinh doanh của các hãng bán lẻ cũng gia tăng nhanh chóng. Bên cạnh nền kinh tế phục hồi (tỷ lệ lạm phát thấp, GDP được cải thiện, tiêu dùng cao), việc Việt Nam tham gia các hiệp định thương mại lớn như EU – Việt Nam FTA đã thu hút một lượng lớn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào ngành bất động sản, điện tử, tư vấn, tài chính... Nhu cầu thuê văn phòng tăng mạnh do nhiều doanh nghiệp nước ngoài sẽ đến và thành lập văn phòng tại Việt Nam trong năm 2016, cũng như nhu cầu về đất và nhà máy công nghiệp gia tăng, phân khúc này sẽ tiếp tục là kênh đầu tư hấp dẫn.



Xu hướng phát triển của ngành xây dựng Việt Nam đến năm 2020:

Năm 2016 và 8 tháng đầu năm 2017, thị trường bất động sản đã có dấu hiệu chững lại, nhất là trong phân khúc căn hộ bất động sản cao cấp từ 3 phòng ngủ trở lên, bất động sản du lịch nghỉ dưỡng, nhưng nhìn toàn cục thị trường vẫn giữ được sự phát triển tương đối ổn định.

HoREA dự báo, đến năm 2020 thị trường bất động sản sẽ có sự tái cấu trúc mạnh mẽ, tái cơ cấu sản phẩm để giải quyết hiện tượng lệch pha cung - cầu đang thiên về phân khúc bất động sản cao cấp, bất động sản du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, chuyển mạnh sang phân khúc nhà ở, căn hộ vừa và nhỏ, có giá vừa túi tiền đang có nhu cầu thực rất lớn, có tính thanh khoản cao.

❖ **Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới.**

Với việc đưa vào sử dụng thương hiệu Bất động sản “Long Giang Rivera Park” Công ty đã định hướng rõ và tập trung nguồn lực vào hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản gắn liền với thương hiệu này tại các dự án có vị trí thuận lợi ở các thành phố lớn trên cả nước.

Trong giai đoạn 2017 – 2018 Công ty xác định chiến lược là: Đẩy mạnh hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, tập trung vào phân khúc thị trường cao cấp; Thoái vốn hoạt động đầu tư tài chính để tập trung cho hoạt động cốt lõi; Làm lành mạnh tình hình tài chính Công ty, nâng cao sức mạnh tài chính phục vụ triển khai các dự án bất động sản; Phát triển hoạt động quản lý bất động sản nhằm khai thác tốt các dự án bất động sản sau khi hoàn thành.

Định hướng của Long Giang Land trong những năm tới tập trung vào lành mạnh tình hình tài chính, luôn luôn đảm bảo đủ nguồn vốn hoạt động cho Công ty, cơ cấu sắp xếp lại các hoạt động, định hướng phát triển bền vững. Các mảng hoạt động Công ty sẽ chủ yếu tập trung vào những mảng kinh doanh chính, phù hợp với quy mô và năng lực của Công ty, giảm thiểu tối đa rủi ro, bất lợi.

10. Chính sách đối với người lao động

10.1 Số lượng và cơ cấu người lao động trong Công ty

Tổng số lượng lao động của Công ty đến thời điểm 30/06/2017 là 207 người



Cơ cấu lao động tại Công ty

TT	Tiêu chí	Số lượng	Tỷ trọng
Theo trình độ			
1	Trên đại học	5	3,2
2	Đại học	93	59,62
3	Cao đẳng, trung cấp	3	1,92
4	Công nhân kỹ thuật	42	26,92
5	Sơ cấp và lao động khác	13	8,33
Tổng cộng		156	100%
Theo tính chất hợp đồng lao động			
1	Lao động hợp đồng thời hạn từ 1 năm trở lên	121	77,56
2	Lao động hợp đồng thời hạn dưới 1 năm	30	19,23
3	Lao động trong thời gian thử việc	5	3,21
Tổng cộng		156	100%

*Nguồn: Long Giang Land***10.2 Chính sách đối với người lao động**

Thời giờ làm việc mỗi ngày không quá 8 giờ, mỗi tuần không quá 40 giờ (nghỉ ngày thứ 7 và chủ nhật) đối với bộ phận gián tiếp; mỗi tuần không quá 48 giờ (nghỉ ngày chủ nhật) đối với bộ phận trực tiếp sản xuất.

Thực hiện ngày nghỉ hàng tuần, ngày lễ, tết, nghỉ phép hàng năm và chế độ đặc biệt như nghỉ việc có hưởng lương, thai sản, con nhỏ... theo quy định của Bộ luật lao động hiện hành.

Điều kiện làm việc: Văn phòng làm việc khang trang, thoáng mát, trang bị đầy đủ dụng cụ, thiết bị hỗ trợ công việc. Những CBCNV do yêu cầu công việc phải đi công tác xa sẽ được hưởng phụ cấp công tác phí và thanh toán các khoản phí đi lại, ăn ở theo quy định của Công ty phù hợp với quy định của pháp luật.

Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Việc phát triển nguồn nhân lực có chất lượng là điều kiện tiên quyết để đáp ứng nhu cầu phát triển ngày càng cao của Công ty. Với mục tiêu nâng cao chất lượng chuyên môn và nghiệp vụ của CBCNV theo hướng chuyên nghiệp. Công ty đã có quy trình đào tạo khoa học,



có chính sách đào tạo phù hợp với nhu cầu của người lao động ngày càng đáp ứng yêu cầu của công việc.

Hàng năm, Công ty đều tổ chức các lớp đào tạo nội bộ cho CBNV nhằm nâng cao sự hiểu biết, trình độ chuyên môn nghiệp vụ, đặc biệt là nâng cao trình độ quản lý của các cấp CBQL. Ngoài việc đẩy mạnh công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, Công ty còn xác định đây cũng là công tác truyền thông nội bộ nhằm truyền thông hình ảnh, thương hiệu của Công ty thông qua CBNV, qua đó thu hút nhân tài vào làm việc tại Công ty để từ đó đóng góp vào thành tích chung của Công ty.

Đào tạo nội bộ bao gồm các khóa đào tạo: đào tạo trực tiếp trong công việc, đào tạo hội nhập cho CBNV mới, đào tạo về chuyên môn nghiệp vụ, đào tạo về sản phẩm ...

Đào tạo bên ngoài: Tùy thuộc vào nhu cầu công việc và khả năng của mỗi người mà Công ty có thể cử CBNV đi tham dự những khóa học tại các trường đại học, các trung tâm đào tạo uy tín của trong nước hoặc nước ngoài nhằm nâng cao trình độ, nghiệp vụ kỹ năng quản lý.

Chính sách lương và thưởng

Công ty đã ban hành quy chế tiền lương, thưởng dựa trên sự đóng góp của từng lao động vào sự phát triển của Công ty. Hiện tại tiền lương của Công ty đang chi trả cho người lao động bao gồm 2 phần: Lương thang bậc và phụ cấp. Lương thang bậc là phần lương cứng của Người lao động được xếp ngạch, bậc. Mức lương thang bậc căn cứ vào vị trí chức danh, tính chất công việc, giá trị công việc, trình độ chuyên môn của CBNV, đây là phần lương cứng của người lao động. Ban lãnh đạo Công ty căn cứ vào kết quả thực hiện công việc, vào trình độ chuyên môn – nghiệp vụ, tính chất và giá trị công việc, kinh nghiệm, sự trung thành – trung tín, năng suất chất lượng công việc, đóng góp của người lao động tiềm năng của nhân viên quyết định mức mềm (nếu có) cho mỗi người lao động trong Công ty.

Ngoài tiền lương, Công ty còn có các khoản phụ cấp và thưởng cho cán bộ nhân viên. Đối với các khoản tiền thưởng, Công ty thực hiện chế độ thưởng đối với người lao động theo quy chế lương thưởng tại Công ty. Tùy thuộc vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong quý, trong năm, và kết quả phân phối lợi nhuận do Đại hội đồng cổ đông quyết định, người lao động tại Công ty được hưởng chế độ thưởng khác nhau theo ngày lễ, Tết hoặc theo thành tích xuất sắc

Để phù hợp với tốc độ phát triển, Công ty đang tiến hành xây dựng/điều chỉnh bổ sung một số chế độ đãi ngộ cho CBNV nhằm nâng cao tính hấp dẫn của môi trường làm việc, giữ

chân nhân sự tốt và thu hút nguồn nhân lực có chất lượng từ bên ngoài; tăng tính cạnh tranh trên thị trường lao động về thu nhập và chế độ khác.

Chính sách trợ cấp

Công ty luôn tuân thủ và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về trợ cấp đối với người lao động theo đúng quy định hiện hành. Hiện tại, Công ty đang áp dụng trợ cấp đối với một số đối tượng theo luật định như trợ cấp thai sản, trợ cấp ốm đau, trợ cấp làm thêm giờ ... Ngoài việc trợ cấp cho các đối tượng theo quy định tại Bộ Luật Lao động, Công ty đã có kế hoạch tổ chức các chương trình từ thiện như: Ủng hộ CBNV không may gặp hoàn cảnh khó khăn hoặc ốm đau, tai nạn và CBNV quyên góp quần áo, đồ dùng, sách vở cũ ...

Nhìn chung, các chính sách đối với người lao động của Long Giang Land thực hiện trong những năm qua đã thực sự đem lại hiệu quả, tạo ra sự cạnh tranh thi đua trong công việc, tạo động lực giữ vững niềm tin nơi người lao động để họ tiếp tục gắn bó và cống hiến hết mình cho Công ty.

11. Chính sách cổ tức

HDQT có trách nhiệm xây dựng phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ để trình ĐHĐCĐ. Phương án này được xây dựng trên cơ sở lợi nhuận sau thuế mà Công ty thu được từ hoạt động kinh doanh trong năm tài chính, sau khi đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và tài chính khác theo quy định của pháp luật hiện hành. Long Giang Land cũng xét tới kế hoạch và định hướng, chiến lược đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh trong năm tới để đưa ra mức cổ tức hợp lý.

Cổ tức 2 năm gần nhất của Công ty:

Năm	Tỷ lệ	Hình thức
2015	6%	Tiền mặt
2016(*)	-	-

(*) Lợi nhuận năm 2016 của Công ty được giữ lại để phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu, do đó Công ty không chi trả cổ tức.

12. Tình hình tài chính

12.1. Vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Nguồn vốn của Công ty tại các thời điểm như sau:



Công ty mẹ

Đơn vị: Đồng

Nguồn vốn	31/12/2016	31/12/2017
- Vốn điều lệ	199.992.750.000	345.966.840.000
- Vốn chủ sở hữu	342.523.255.058	537.273.043.138
- Tổng nguồn vốn kinh doanh	1.762.348.785.128	2.233.996.264.754

Nguồn: Báo cáo tài chính Công ty mẹ kiểm toán năm 2016, 2017

Hợp nhất Công ty

Đơn vị: Đồng

Nguồn vốn	31/12/2016	31/12/2017
- Vốn điều lệ	199.992.750.000	345.966.840.000
- Vốn chủ sở hữu	353.293.832.135	529.828.990.510
- Tổng nguồn vốn kinh doanh	1.832.499.458.383	2.234.593.767.049

*Nguồn: Báo cáo tài chính Hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017***12.2. Trích khấu hao TSCĐ**

Long Giang Land thực hiện trích khấu hao theo đúng quy định của pháp luật về kế toán. Trong năm 2017, Công ty không có thay đổi trong chính sách khấu hao.

Chi phí khấu hao TSCĐ của Công ty được trích phù hợp với quy định của Bộ Tài chính. cụ thể như sau:

TSCĐ được xác định theo nguyên giá trừ (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá TSCĐ bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Mức trích khấu hao được trích tối đa bằng 02 lần mức khấu hao theo đường thẳng quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

<u>Tài sản cố định hữu hình</u>	<u>Thời gian khấu hao <năm></u>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05
- Máy móc và thiết bị	03 - 05
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 04



Tài sản cố định vô hình**Thời gian khấu hao <năm>**

- Phần mềm quản lý kinh doanh 05

Tài sản cố định thuê tài chính**Thời gian khấu hao <năm>**

- Máy móc và thiết bị 08

- Thiết bị, dụng cụ quản lý 10

12.3. Mức lương bình quân

Mức lương bình quân của CBCNV Công ty trong các năm 2016 và 2017 lần lượt là: 15.400.000 đồng/tháng; 16.400.000 đồng/tháng.

Đây là mức lương được đánh giá tương đồng so với các doanh nghiệp trong cùng ngành, trên địa bàn.

12.4. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Đến thời điểm 31/12/2017, các khoản nợ đến hạn luôn được Công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ theo hợp đồng hoặc kế ước tiền vay. Công ty hiện không có khoản nợ quá hạn chưa được dự phòng. Công ty không có khoản nợ nào với các Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Trưởng phòng kế toán, cổ đông lớn và những người có liên quan và ngược lại.

12.5. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty luôn thực hiện tính, thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế, lệ phí và các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp... theo đúng quy định, và không có các khoản phải nộp quá hạn.

Các khoản thuế phải nộp theo luật định

Công ty mẹ

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.268.421	22.408.668.987
- Thuế thu nhập cá nhân	1.010.108.463	2.499.321.886
- Thuế nhà đất	-	152.725.516.000
- Các loại thuế khác	45.339.657	45.339.657
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.553.922.369	205.466.898
Tổng Cộng	3.638.638.910	177.884.313.428

Nguồn: Báo cáo tài chính Công ty mẹ kiểm toán năm 2016, 2017



Hợp nhất Công ty

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017
- Thuế Giá trị gia tăng bán hàng nội địa	1.073.593.312	3.901.916
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	51.496.962	22.408.668.987
- Thuế thu nhập cá nhân	1.138.447.766	2.507.535.343
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	152.792.393.640
- Các loại thuế khác	45.339.657	45.339.657
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.553.922.369	205.466.898
Tổng Cộng	4.862.800.066	177.963.306.441

Nguồn: Báo cáo tài chính Hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017

12.6. Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các Doanh nghiệp là Công ty cổ phần, theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, mức trích lập hàng năm sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị. Tính đến hiện tại Công ty đã trích lập các Quỹ, lợi nhuận hàng năm để trang trải chi phí và tích lũy tại khoản mục lợi nhuận chưa phân phối.

Trích lập các quỹ

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017
- Quỹ khen thưởng phúc lợi	5.222.475.107	722.352.202
- Quỹ đầu tư phát triển	11.682.477.081	13.637.461.984
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	5.841.238.541	6.424.999.651
Tổng Cộng	22.746.190.729	20.784.813.837

Nguồn: Báo cáo tài chính Hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017

12.7. Tổng dư nợ vay



Vay và nợ thuê tài chính

Công ty mẹ

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017
Vay ngắn hạn	448.543.567.859	369.644.593.264
<i>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>	<i>36.170.583.958</i>	<i>10.912.461.558</i>
- CTCP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy	25.493.361.558	2.993.361.558
- CTCP Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô	2.919.100.000	2.919.100.000
- Vay cá nhân liên quan khác	7.758.122.400	5.000.000.000
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>420.131.106.301</i>	<i>387.725.493.264</i>
- NN NN và PTNT Việt Nam – CN Đông Hà Nội	33.095.582.462	32.934.008.522
- NH TMCP Sài Gòn – Hà Nội – CN Thăng Long	270.413.763.818	207.518.949.617
- CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân	4.643.990.000	4.338.990.000
- CTCP TM và DV Xuân Thủy	-	23.993.361.558
- Vay ngắn hạn các cá nhân khác	98.311.239.080	78.196.367.211
- Vay dài hạn đến hạn trả	8.403.119	30.399.996.000
- Nợ thuê tài chính đến hạn trả	5.900.005.422	5.343.820.356
Vay dài hạn	295.788.252.713	317.822.925.223
- Công ty TNHH MTV cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	15.522.947.970	9.076.877.614
- NH Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở Giao dịch số 1	280.265.304.743	307.312.708.609
- NH TMCP Phương Đông Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	-	1.433.339.000
Tổng Cộng	744.331.820.572	687.467.518.487

Nguồn: Báo cáo tài chính Công ty mẹ kiểm toán năm 2016, 2017



Hợp nhất Công ty

Đơn vị tính: đồng

Chi tiêu	31/12/2016	31/12/2017
Vay ngắn hạn	440.339.128.720	369.644.593.264
<i>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>	<i>2.919.100.000</i>	<i>10.912.461.558</i>
- CTCP Đầu tư thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy	-	2.993.361.558
- CTCP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	2.919.100.000	2.919.100.000
- Vay cá nhân khác	-	5.000.000.000
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>437.420.028.720</i>	<i>382.725.493.264</i>
- NN NN và PTNT Việt Nam – CN Đông Hà Nội	33.095.582.462	32.934.008.522
- NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Sở Giao dịch 1	4.943.567.862	-
- NH TMCP Sài Gòn – Hà Nội – CN Thăng Long	270.413.763.818	207.518.949.617
- CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân	4.643.990.000	4.338.990.000
- CTCP TM và Dịch vụ Xuân Thủy	-	23.993.361.558
- Vay ngắn hạn các cá nhân khác	107.569.361.480	78.196.367.211
- Vay dài hạn đến hạn trả	5.240.403.119	30.399.996.000
- Nợ thuê tài chính đến hạn trả	11.513.359.979	5.343.820.356
Vay dài hạn	325.996.252.713	317.822.925.223
<i>Vay dài hạn ngân hàng</i>	<i>310.473.304.743</i>	<i>308.746.047.609</i>
- NH Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Sở Giao dịch số 1	310.473.304.743	307.312.708.609
- NH TMCP Phương Đông Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	-	1.433.339.000
<i>Nợ thuê tài chính</i>	<i>15.522.947.970</i>	<i>9.076.877.614</i>
- Công ty TNHH MTV cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	15.522.947.970	9.076.877.614

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017
Tổng Cộng	766.335.381.433	687.467.518.487

Nguồn: Báo cáo tài chính Hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017

Các khoản vay của các ngân hàng theo các hợp đồng tín dụng hạn mức, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản thế chấp được quy định cụ thể tại các hợp đồng tín dụng hạn mức. Thời hạn vay và lãi suất được quy định cụ thể theo từng lần nhận nợ.

Công ty luôn đảm bảo thanh toán các khoản nợ đúng hạn.

12.8. Tình hình công nợ hiện nay

Các khoản phải thu

Công ty mẹ

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017
Các khoản phải thu ngắn hạn	425.271.700.942	312.672.683.720
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	212.515.684.880	216.662.635.696
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	180.680.714.227	71.671.725.076
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	10.026.652.445	21.524.487.140
- Phải thu ngắn hạn khác	43.632.751.500	47.843.856.424
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(21.584.102.110)	(45.030.020.616)
Các khoản phải thu dài hạn	62.530.205.501	68.530.205.501
- Phải thu dài hạn khác	62.530.205.501	68.530.205.501
Tổng Cộng	487.801.906.443	381.202.889.221

Nguồn: Báo cáo tài chính Công ty mẹ kiểm toán năm 2016, 2017

Hợp nhất Công ty

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017
Các khoản phải thu ngắn hạn	427.469.602.975	312.367.583.720
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	213.652.679.013	216.662.635.696
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	182.431.088.318	71.771.725.076



Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	10.026.652.445	21.004.387.140
- Phải thu ngắn hạn khác	45.298.256.417	47.958.856.424
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(23.939.073.218)	(45.030.020.616)
Các khoản phải thu dài hạn	62.530.205.501	68.530.205.501
- Phải thu dài hạn khác	62.530.205.501	68.530.205.501
Tổng Cộng	489.999.808.476	380.897.789.221

Nguồn: Báo cáo tài chính Hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017

Các khoản phải trả

Công ty mẹ

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017
Nợ ngắn hạn	1.007.982.120.917	1.189.053.546.422
- Phải trả người bán ngắn hạn	239.230.999.324	193.737.231.278
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn	6.753.749.973	340.579.429.710
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	3.638.638.910	177.884.313.428
- Phải trả người lao động	465.546.370	892.946.117
- Chi phí phải trả ngắn hạn	95.171.041.006	29.865.408.536
- Phải trả ngắn hạn khác	213.314.242.464	75.727.271.887
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	448.543.567.859	369.644.593.264
- Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.864.335.011	722.352.202
Nợ dài hạn	411.843.409.153	507.669.675.194
- Phải trả dài hạn khác	116.055.156.440	189.846.749.971
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	295.788.252.713	317.822.925.223
Tổng Cộng	1.419.825.530.070	1.696.723.221.616

Nguồn: Báo cáo tài chính Công ty mẹ kiểm toán năm 2016, 2017



Hợp nhất Công ty

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017
Nợ ngắn hạn	1.023.438.333.095	1.194.165.758.142
- Phải trả người bán ngắn hạn	262.152.863.676	193.737.231.278
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn	6.912.620.942	340.579.429.710
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	4.862.800.066	177.963.306.441
- Phải trả người lao động	876.809.963	926.164.824
- Chi phí phải trả ngắn hạn	86.478.170.763	29.865.408.536
- Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	-
- Phải trả ngắn hạn khác	216.593.463.858	80.727.271.887
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	440.339.128.720	369.644.593.264
- Quỹ khen thưởng phúc lợi	5.222.475.107	722.352.202
Nợ dài hạn	455.767.293.153	510.599.018.397
- Phải trả dài hạn khác	129.771.040.440	189.846.749.971
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	325.996.252.713	317.822.925.223
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	2.929.343.203
Tổng Cộng	1.479.205.626.248	1.704.764.776.539

Nguồn: Báo cáo tài chính Hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017

Các khoản đầu tư tài chính

Công ty mẹ

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017
Đầu tư tài chính ngắn hạn	5.650.415.800	5.940.565.400
- Chứng khoán kinh doanh	5.941.425.325	5.941.425.325
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(291.009.525)	(859.925)
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	209.743.585.889	212.477.384.590



Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017
- Đầu tư vào công ty con	30.020.000.000	78.000.000.000
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	90.458.410.000	107.858.410.000
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	124.660.455.906	42.758.783.500
- Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(35.395.280.017)	(16.139.808.910)
Tổng Cộng	215.394.001.689	218.417.949.990

Nguồn: Báo cáo tài chính Công ty mẹ kiểm toán năm 2016, 2017

Hợp nhất Công ty

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017
Đầu tư tài chính ngắn hạn	5.650.415.800	5.940.565.400
- Chứng khoán kinh doanh	5.941.425.325	5.941.425.352
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(291.009.525)	(859.925)
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	110.150.132.279	126.318.201.836
- Đầu tư vào công ty con	-	-
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	71.904.168.390	85.052.511.232
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	73.641.243.906	42.758.783.500
- Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(35.395.280.017)	(1.493.092.896)
Tổng Cộng	115.800.548.079	132.258.767.236

Nguồn: Báo cáo tài chính Hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017

12.9. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Công ty mẹ

Chỉ tiêu	ĐV	2016	2017
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,49	1,60
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,51	0,38



Chỉ tiêu	ĐV	2016	2017
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	80,56%	75,95%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	414,52%	315,80%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0,22	0,42
Vòng quay tổng tài sản	Lần	0,18	0,37
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	2,22	11,47
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	1,54	18,03
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	0,40	4,34
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	2,23	14,99
Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)	Đồng	-	-

Nguồn: Báo cáo tài chính Công ty mẹ kiểm toán năm 2016, 2017

Hợp nhất Công ty

Chỉ tiêu	ĐV	2016	2017
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,47	1,59
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,51	0,38
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	80,73%	76,29%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	418,69%	321,76%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0,14	0,43
Vòng quay tổng tài sản	Lần	0,14	0,38
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	8,68	10,92



Chỉ tiêu	ĐV	2016	2017
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	4,75	17,68
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	1,25	4,19
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	11,64	14,62
Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)	Đồng	676	2.683

Nguồn: Báo cáo tài chính Hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017

13. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

13.1 Hội đồng quản trị

TT	Họ và tên	Ngày sinh	Số CMT	Chức vụ
1	Lê Hà Giang	08/08/1969	011369155	Chủ tịch HĐQT
2	Mai Thanh Phương	23/07/1971	030071000108	Thành viên HĐQT
3	Nguyễn Toàn Thắng	23/03/1969	024069000071	Thành viên HĐQT
4	Nguyễn Đình Thanh	15/11/1967	010067000135	Thành viên HĐQT

13.1.1. Ông Lê Hà Giang – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Họ tên	: Lê Hà Giang
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh:	: 08/08/1969
Nơi sinh	: Bắc Giang
Số CMND	: 011369155
Ngày cấp/Ngày hết hạn	: 13/03/2010
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Địa chỉ thường trú	: Số 2, Ngõ 9 Huỳnh Thúc Kháng, Phường Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội
Trình độ văn hóa	: Đại học
Trình độ chuyên môn	: Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác	:
1990 – 1993	: Kỹ sư xây dựng, PGĐ CN Hà Nội – Công ty Xây lắp nội thương Miền trung – Bộ Thương Mại
1993 – 2001	: Thành viên sáng lập ,Phó GD Công ty TNHH Long Giang, nay là Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Long Giang
2001 – 04/2017	: Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang
04/2017 đến nay	: Chủ tịch Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang
Chức vụ tại Công ty	: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	: Thành viên HĐQT – Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Long Giang Thành viên HĐQT – Công ty cổ phần Cơ điện và



	Xây dựng Việt Nam
	Thành viên HĐQT – Công ty cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy
	Thành viên HĐQT – Công ty cổ phần Long Giang Hà Nội
	Thành viên HĐQT – Công ty cổ phần Long Giang Sài Gòn
Số lượng cổ phần nắm giữ	: 11.034.020 cổ phiếu.
Trong đó:	
Đại diện sở hữu	: 3.664.800 cổ phiếu
Cá nhân sở hữu	: 7.369.220 cổ phiếu
Sở hữu của người có liên quan	:
Em gái Lê Hương Giang	192.624 cổ phiếu
Vợ Ngô Thị Thanh Hòa	348.500 cổ phiếu
Hành vi vi phạm pháp luật	: Không có
Các khoản nợ đối với Công ty	: Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	: Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	: Không có

13.1.2. Ông Mai Thanh Phương – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ tên	: Mai Thanh Phương
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh:	: 23/07/1971
Nơi sinh	: Hải Dương
Số CMND	: 030071000108
Ngày cấp/Ngày hết hạn	: 31/03/2015
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Địa chỉ thường trú	: Số 17, ngõ 117, phố Thái Hà, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.
Trình độ văn hóa	: Đại học
Trình độ chuyên môn	: Kỹ sư ngành địa chất- Trường ĐH Mỏ - Địa chất Cử nhân Kinh tế ngành kinh doanh thương mại – Trường đh Kinh tế quốc dân
Quá trình công tác	:
1995 – 1999	: Quản lý bán hàng KV phía Bắc - Công ty Seaprodex Quảng Ninh

2000 – 2004	:	Giám đốc - Công ty TNHH Thương mại vận tải du lịch
2005 – 2007	:	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty cổ phần Nagakawa Việt Nam
2012-2013	:	Giám đốc điều hành mỏ - Công ty Cổ phần Khoáng Sản và Xây dựng 30/4 – Cao Bằng
02/2017 – nay	:	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Khoáng sản Nga Việt
04/2017- nay	:	Thành viên HĐQT – Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang
Chức vụ tại Công ty	:	Thành viên Hội đồng quản trị
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	:	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần Khoáng Sản Pha Lê Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Cảng Mipec Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Khoáng sản Nga Việt
Số lượng cổ phần nắm giữ	:	0 cổ phiếu.
Trong đó:		
Đại diện sở hữu	:	0 cổ phiếu
Cá nhân sở hữu	:	0 cổ phiếu
Sở hữu của người có liên quan	:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không có
Các khoản nợ đối với Công ty	:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	:	Ông Mai Thanh Phương trước khi là Thành viên HĐQT đã góp vốn cho Công ty CPĐT và Phát triển đô thị Long Giang để triển khai dự án Việt Hưng – Hà Nội của Công ty, số tiền 10.232.722.500đ (Mười tỷ hai trăm ba mươi hai triệu bảy trăm hai mươi hai ngàn năm trăm đồng)
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	:	Không có

13.1.3. Ông Nguyễn Toàn Thắng – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ tên	:	Nguyễn Toàn Thắng
Giới tính	:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	:	23/03/1969
Nơi sinh	:	Bắc Giang
Số CMND	:	024069000071
Ngày cấp/Ngày hết hạn	:	12/05/2016
Quốc tịch	:	Việt Nam

Dân tộc	:	Kinh
Địa chỉ thường trú	:	P103-B13 Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội
Trình độ văn hóa	:	
Trình độ chuyên môn	:	Kiến trúc sư – Giảng viên trường ĐH Xây Dựng
Quá trình công tác	:	
1991 – 2017	:	Giảng viên đại học – Khoa kiến trúc Quy hoạch – Trường Đại học Xây dựng
2013 – 2017	:	Phó Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng
04/2017 - nay	:	Thành viên HĐQT – Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang
Chức vụ tại Công ty	:	Thành viên Hội đồng quản trị
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	:	Phó Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng
Số lượng cổ phần nắm giữ	:	47.520 cổ phiếu.
Trong đó:		
Đại diện sở hữu	:	0 cổ phiếu
Cá nhân sở hữu	:	47.520 cổ phiếu
Sở hữu của người có liên quan	:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không có
Các khoản nợ đối với Công ty	:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	:	<p>Trước khi Ông Thắng được ĐHCĐ thường niên Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang bầu giữ vị trí Thành viên HĐQT, Ông Nguyễn Toàn Thắng đại diện Công ty TNHH tư vấn Đại học xây dựng đã ký kết với Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang các hợp đồng:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hợp đồng Lập dự án đầu tư; Tư vấn thiết kế; Thiết kế nội ngoại thất, cảnh quan khu vực bán hàng, vẽ phối cảnh 3D công trình dự án Khu Chung cư Thành Thái – TP HCM - Hợp đồng Lập PA kiến trúc, TKCS, Thuyết minh DA đầu tư, TK và dự toán BVTC phân kiến trúc và Hợp đồng TK ý tưởng nội thất nhà mẫu và phòng bán hàng của dự án 69 Vũ Trọng Phụng
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	:	Không có

13.1.4. Ông Nguyễn Đình Thanh – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ tên	: Nguyễn Đình Thanh
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh:	: 15/11/1967
Nơi sinh	: Hà Nội
Số CMND	: 010067000135
Ngày cấp/Ngày hết hạn	: 06/02/2013
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Địa chỉ thường trú	: 179 Nguyễn Lương Bằng, Đống Đa, Hà Nội
Trình độ văn hóa	:
Trình độ chuyên môn	: Kiến trúc sư
Quá trình công tác	:
1990 – 1999	: Chuyên viên thiết kế - Công ty Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội
1999 – 2003	: GD Trung tâm QH & PTDA - Công ty TV Kiến trúc Đô thị Hà Nội
2003 – 2005	: Phó Giám đốc - Công ty Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội
2005 – nay	: Tổng Giám đốc - Công ty Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội
04/2017-nay	: Thành viên HĐQT – Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang
Chức vụ tại Công ty	: Thành viên Hội đồng quản trị
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	: Tổng Giám đốc - Công ty Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội
Số lượng cổ phần nắm giữ	: 0 cổ phiếu.
Trong đó:	
Đại diện sở hữu	: 0 cổ phiếu
Cá nhân sở hữu	: 0 cổ phiếu
Sở hữu của người có liên quan	: Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	: Không có
Các khoản nợ đối với Công ty	: Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	: Trước khi Ông Nguyễn Đình Thanh được ĐHCĐ thường niên Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang bầu giữ vị trí Thành viên HĐQT, Ông Nguyễn Đình Thanh đại diện Công ty CP Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội - UAC đã ký kết với Công ty CPĐT & PTĐT

Long Giang các hợp đồng:

- Hợp đồng Thẩm tra Dự toán Kết cấu phần ngầm, Thẩm tra móng cầu thép, Thẩm tra tổng dự toán dự án 69 Vũ Trọng Phụng, Hà Nội;

- Hợp đồng Thẩm tra TK BVTC sửa đổi kết cấu phần thân, Thẩm tra tổng dự toán, TVGS phần ngầm, TVGS phần thân, hoàn thiện và lắp đặt các hệ thống kỹ thuật, Thẩm tra thiết kế HT xử lý nước thải, Thẩm tra lại dự toán lô AB dự án Khu Chung Cư Thành Thái, Quận 10, TP HCM;

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có

13.2 Ban kiểm soát

TT	Họ và tên	Ngày sinh	Số CMT	Chức vụ
1	Nguyễn Ngọc Hưng	17/04/1977	013019007	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Lưu Thị Thanh Nga	31/07/1979	013456798	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Hồ Kim Vân	19/09/1970	011372182	Thành viên Ban Kiểm soát

13.2.1. Ông Nguyễn Ngọc Hưng – Trưởng Ban Kiểm soát

Họ tên	: Nguyễn Ngọc Hưng
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh:	: 17/04/1977
Nơi sinh	: Thái Bình
Số CMND	: 013019007
Ngày cấp/Ngày hết hạn	: 24/10/2007
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Địa chỉ thường trú	: P.509 - nhà K2, Nghĩa Tân, Cầu Giấy, Hà Nội
Trình độ văn hóa	: Thạc sĩ
Trình độ chuyên môn	: Thạc sĩ tài chính ngân hàng
Quá trình công tác	:
2000 – 2005	: Kế toán, Kế toán trưởng - Xí nghiệp Liên doanh kính Long Giang
2005 – 2008	: Chuyên viên phòng Tài chính Kế toán; Phó phòng Tài chính Kế toán - Công ty CP Cơ điện và Xây dựng Việt Nam
2008 – 2013	: Trưởng Ban Kiểm soát - Công ty CP Cơ điện và Xây dựng Việt Nam
2013 – nay	: Ủy viên HĐQT, Phó tổng giám đốc kiêm kế toán trưởng - Công ty CP Cơ điện và Xây dựng Việt Nam
04/2017 – nay	: Trưởng Ban Kiểm soát – Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang
Chức vụ tại Công ty	: Trưởng Ban Kiểm soát
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	: Ủy viên HĐQT, Phó tổng giám đốc kiêm kế toán trưởng - Công ty CP Cơ điện và Xây dựng Việt Nam
Số lượng cổ phần nắm giữ	: 6.500 cổ phiếu
Cá nhân sở hữu	

Sở hữu của người có liên quan	: Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	: Không có
Các khoản nợ đối với Công ty	: Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	: Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	: Không có

13.2.2. Bà Lưu Thị Thanh Nga – Thành viên Ban Kiểm soát

Họ tên	: Lưu Thị Thanh Nga
Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh:	: 31/07/1979
Nơi sinh	: Hồ Chí Minh
Số CMND	: 013456798
Ngày cấp/Ngày hết hạn	: 26/8/2011
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Địa chỉ thường trú	: 18E – 262/7-262 Khương Đình – Hà Nội
Trình độ văn hóa	: Đại học
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân kinh tế - ngành tài chính kế toán
Quá trình công tác	:
2000 – 2002	: Kế toán viên - Công ty TM Khánh An
2002 – 2006	: Kế toán trưởng - Chi nhánh Công ty TNHH Long Giang
2007 – 2011	: Kế toán trưởng - Công ty CP Phương Đông
2012 – 2015	: Kế toán trưởng - Công ty CP TMDV Xuân Thủy
2016 – nay	: Kế toán trưởng - Công ty CP Long Giang Hà Nội
04/2017 – nay	: Thành viên Ban Kiểm soát – Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang
Chức vụ tại Công ty	: Thành viên Ban Kiểm soát
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Long Giang Hà Nội
Số lượng cổ phần nắm giữ	: 23.200 cổ phiếu.
Trong đó:	
Đại diện sở hữu	: 0 cổ phiếu
Cá nhân sở hữu	: 23.200 cổ phiếu
Sở hữu của người có liên quan	: Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	: Không có

Các khoản nợ đối với Công ty	:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	:	Không có

13.2.3. Bà Hồ Kim Vân – Thành viên Ban Kiểm soát

Họ tên	:	Hồ Kim Vân
Giới tính	:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	:	19/09/1970
Nơi sinh	:	Hà Nội
Số CMND	:	011372182
Ngày cấp/Ngày hết hạn	:	25/10/2012
Quốc tịch	:	Việt Nam
Dân tộc	:	Kinh
Địa chỉ thường trú	:	SN57-TT4, KĐT Mỹ Đình Mễ Trì, tổ 4, Mỹ Đình 1, Nam Từ Liêm Hà Nội
Trình độ văn hóa	:	Đại học
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân tài chính ngân hàng
Quá trình công tác	:	
1994 – 2006	:	Trợ lý thương mại kiêm kế toán - Văn phòng đại diện EUROP CONTINENTS tại HN
2007 – 2010	:	Phụ trách kế toán - TT Đại học Pháp tại HN- ĐHQGHN
2010 – 2015	:	Phụ trách kế toán - Phòng Thương mại và công nghiệp Việt Nam (VCCI Hà Nội)
2016 – nay	:	Chuyên viên kinh doanh - Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang
2016 – nay	:	Kế toán trưởng - Công ty CP Long Giang Hà Nội
04/2017 – nay	:	Thành viên Ban Kiểm soát – Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang
Chức vụ tại Công ty	:	Thành viên Ban Kiểm soát Chuyên viên kinh doanh - Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	:	Không
Số lượng cổ phần nắm giữ	:	902.000 cổ phiếu.
Trong đó:		
Đại diện sở hữu	:	0 cổ phiếu
Cá nhân sở hữu	:	902.000 cổ phiếu

Sở hữu của người có liên quan	:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không có
Các khoản nợ đối với Công ty	:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	:	Không có

13.3 Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

TT	Họ và tên	Ngày sinh	Số CMT	Chức vụ
1	Hồ Hồng Hà	26/06/1972	012729289	Tổng Giám đốc
2	Nguyễn Mạnh Hà	20/12/1973	011689703	Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Thị Thanh Hà	02/12/1980	011897342	Phó Tổng Giám đốc
4	Nguyễn Thị Hồng Sinh	28/12/1982	025182000086	Kế toán trưởng

13.3.1. Ông Hồ Hồng Hà – Tổng Giám đốc

Họ tên	: Hồ Hồng Hà
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh:	: 26/06/1972
Nơi sinh	: Hải Phòng
Số CMND	: 012729289
Ngày cấp/Ngày hết hạn	: 26/07/2004
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Địa chỉ thường trú	: P 206K10A Bách Khoa, Hai Bà Trưng, Hà Nội
Trình độ văn hóa	: Thạc sĩ
Trình độ chuyên môn	: Thạc sĩ quản trị kinh doanh
Quá trình công tác	:
1995 – 2001	: Nhân viên tín dụng – Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – CN Hà Nội
2002 – 2013	: Trưởng phòng kinh doanh, Giám đốc chi nhánh – Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam
2013 – 2017	: Giám đốc ngân hàng bán lẻ - Ngân hàng TMCP Phương Đông
04/2017- nay	: Tổng Giám đốc – Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang
Chức vụ tại Công ty	: Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	: Không
Số lượng cổ phần nắm giữ	: 0 cổ phiếu.
Trong đó:	
Đại diện sở hữu	: 0 cổ phiếu

Cá nhân sở hữu	:	0 cổ phiếu
Sở hữu của người có liên quan	:	
Vợ Đinh Thị Nga	:	917.336 cổ phiếu
Em Hồ Tường Hưng	:	1.600 cổ phiếu
Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không có
Các khoản nợ đối với Công ty	:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	:	Không có

13.3.2. Ông Nguyễn Mạnh Hà – Phó Tổng Giám đốc

Họ tên	:	Nguyễn Mạnh Hà
Giới tính	:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	:	20/12/1973
Nơi sinh	:	Hà Nội
Số CMND	:	011689703
Ngày cấp/Ngày hết hạn	:	08/12/2005
Quốc tịch	:	Việt Nam
Dân tộc	:	Kinh
Địa chỉ thường trú	:	Số 11 ngõ 126 Hoàng Hoa Thám - quận Tây Hồ - Hà Nội
Trình độ văn hóa	:	Đại học
Trình độ chuyên môn	:	Kế toán
Quá trình công tác	:	
1993 – 1998	:	Công ty chiếu sáng và thiết bị đô thị Hà Nội
1998 – 2003	:	Công ty TNHH Nam Nhân - Chi nhánh Hà Nội
	:	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô
2016 – nay	:	Phó Tổng Giám đốc – Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang
Chức vụ tại Công ty	:	Phó Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	:	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô
Số lượng cổ phần nắm giữ	:	18.768 cổ phiếu.
Trong đó:	:	
Đại diện sở hữu	:	0 cổ phiếu

Cá nhân sở hữu	:	17.768 cổ phiếu
Sở hữu của người có liên quan	:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không có
Các khoản nợ đối với Công ty	:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	:	Không có

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

Họ tên	:	Nguyễn Thị Thanh Hà
Giới tính	:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	:	02/12/1980
Nơi sinh	:	Nghệ An
Số CMND	:	011897342
Ngày cấp/Ngày hết hạn	:	19/6/2011
Quốc tịch	:	Việt Nam
Dân tộc	:	Kinh
Địa chỉ thường trú	:	P406 D8 – Thành Công – Ba Đình – Hà Nội
Trình độ văn hóa	:	Đại học
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	:	
1999 – 2002	:	Sinh viên Học viện tài chính
2013 – nay	:	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc - Công ty cổ phần đầu tư Thương mại dịch vụ Xuân Thủy
2014 - nay	:	Kế toán trưởng – Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang
Chức vụ tại Công ty	:	Phó Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	:	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Long Giang Hà Nội Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Long Giang Sài Gòn Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc - Công ty cổ phần đầu tư Thương mại dịch vụ Xuân Thủy

Số lượng cổ phần nắm giữ	:	89.054 cổ phiếu.
Trong đó:		
Đại diện sở hữu	:	0 cổ phiếu
Cá nhân sở hữu	:	89.054 cổ phiếu
Sở hữu của người có liên quan	:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không có
Các khoản nợ đối với Công ty	:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	:	Không có

13.3.4. Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh – Kế toán trưởng

Họ tên	:	Nguyễn Thị Hồng Sinh
Giới tính	:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	:	28/12/1982
Nơi sinh	:	Hà Nội
Số CMND	:	025182000086
Ngày cấp/Ngày hết hạn	:	06/06/2014
Quốc tịch	:	Việt Nam
Dân tộc	:	Kinh
Địa chỉ thường trú	:	Số nhà 20, ngõ 69B Hoàng Văn Thái, Khương Trung, Thanh Xuân, Hà Nội
Trình độ văn hóa	:	Đại học
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân kinh tế - Đại học Kinh tế Quốc dân
Quá trình công tác	:	
2013 – 2014	:	Kế toán tổng hợp CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
2014 – nay	:	Kế toán trưởng CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
Chức vụ tại Công ty	:	Kế toán trưởng
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	:	Không
Số lượng cổ phần nắm giữ	:	20.160 cổ phiếu.
Trong đó:		
Đại diện sở hữu	:	0 cổ phiếu
Cá nhân sở hữu	:	20.160 cổ phiếu
Sở hữu của người có liên quan	:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không có

Các khoản nợ đối với Công ty	:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	:	Không có

14. Tài sản**14.1. Tài sản cố định**

Tài sản cố định tại thời điểm 31/12/2016:

Công ty mẹ

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
Tài sản cố định hữu hình	3.411.603.133	3.157.472.309	254.130.824
Máy móc thiết bị	1.857.525.287	1.759.677.788	97.847.499
Phương tiện vận tải	1.118.995.636	1.118.995.636	-
Thiết bị dụng cụ quản lý	435.082.210	278.798.885	156.283.325
Tài sản cố định thuê tài chính	52.714.689.869	19.371.857.811	33.342.832.058
Máy móc thiết bị	35.322.727.273	14.276.651.425	21.046.075.848
Phương tiện vận tải	10.495.665.455	1.551.852.330	8.943.813.125
Thiết bị dụng cụ quản lý	6.896.297.141	3.543.354.056	3.352.943.085
Tài sản cố định vô hình	160.000.000	5.333.334	154.666.666
Phần mềm quản lý kinh doanh bất động sản	160.000.000	5.333.334	154.666.666
Tổng cộng	56.286.293.002	22.534.663.454	33.751.629.548

Nguồn: Báo cáo tài chính Công ty mẹ năm 2016

Hợp nhất Công ty

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
Tài sản cố định hữu hình	16.354.960.583	10.543.852.183	5.811.108.183
Máy móc thiết bị	12.948.724.578	4.465.043.511	4.465.043.511
Phương tiện vận tải	2.779.126.727	1.129.963.253	1.129.963.253
Thiết bị dụng cụ quản lý	627.109.278	216.101.419	216.101.419
Tài sản cố định thuê tài chính	76.919.478.853	35.290.770.488	41.628.708.365
Máy móc thiết bị	59.527.516.257	30.195.564.102	29.331.952.155
Phương tiện vận tải	10.495.665.455	607.084.492	9.888.580.963
Thiết bị dụng cụ quản lý	6.896.297.141	4.488.121.894	2.408.175.247
Tài sản cố định vô hình	-	-	-
Tổng cộng	93.274.439.436	45.834.622.671	47.439.816.548

Nguồn: Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2016

14.2. Tình hình đất đai của Công ty



TT	Khu đất	Diện tích sử dụng (m ²)	Công trình trên đất	Mục đích sử dụng	Hình thức sử dụng	Thời hạn thuê	Ghi chú
1	Dự án Rivera Park Sài Gòn	Tổng khu đất 10.893 m ² (4.174 m ² đất XD)	- 03 Khối nhà 25 tầng: diện tích xây dựng là 4.174 m ² , tổng diện tích sàn xây dựng là 89.916 m ² ; 03 khối nhà có chung 02 tầng hầm, diện tích sàn xây dựng là 14.767 m ² bố trí làm chỗ đỗ xe; Khối nhà A-B có chung khối đế 4 tầng bố trí sảnh chung cư, sinh hoạt cộng đồng và trung tâm thương mại, tầng 5-25 bố trí làm 420 căn hộ, tổng tiện tích sàn xây dựng là 50.880 m ² ; Khối nhà C có tầng 1 bố trí sảnh chung cư, sinh hoạt cộng đồng, khu dịch vụ, tầng 2-25 bố trí làm 288 căn hộ, tổng tiện tích sàn xây dựng là 24.269 m ²	Kinh doanh thương mại, văn phòng và nhà ở	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	50 năm với diện tích thương mại, văn phòng. Vĩnh viễn với diện tích nhà ở	
2	Dự án Rivera Park Hà Nội	Tổng khu đất 10.627,8 m ² (4.025 m ² đất XD)	- 02 Khối nhà 22 tầng: diện tích xây dựng là 4.025 m ² , tổng diện tích sàn xây dựng là 77.266 m ² ; chung 02 tầng hầm, diện tích sàn xây dựng là 17.400 m ² ; Khối nhà A có khối đế 4 tầng bố trí sảnh chung cư, sinh hoạt cộng đồng và trung tâm thương mại, tầng 5-22 bố trí làm 288 căn hộ, tổng tiện tích sàn xây dựng là 36.518,5 m ² ; Khối nhà C có tầng 1 bố trí sảnh chung cư, sinh hoạt cộng đồng, khu dịch vụ, tầng 2-22 bố trí làm 378 căn hộ, tổng tiện tích sàn xây dựng là 40.747,6 m ²	Kinh doanh thương mại, văn phòng và nhà ở	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	50 năm với diện tích thương mại, văn phòng. Vĩnh viễn với diện tích nhà ở	

Nguồn: Long Giang Land

15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2017	KH năm 2018	Tăng/ giảm
1	Doanh thu	Đồng	857.473.745.576	1.200.000.000.000	39,95%
2	Lợi nhuận sau thuế	Đồng	93.661.549.297	120.000.000.000	28,12%
3	Tỉ lệ trả cổ tức/năm	%	-	-	-

Nguồn: Long Giang Land

Năm 2017 tăng trưởng kinh tế đạt 6,81%, vượt chỉ tiêu 6,7% do Quốc hội đề ra, và là mức tăng trưởng cao nhất trong 10 năm qua. Lãi suất cho vay có xu hướng giảm, tín dụng đối với nền kinh tế tăng trưởng tốt. Trong bối cảnh ngành xây dựng đang hồi phục và phát triển tốt, có nhiều cơ hội triển vọng để phát triển, khi chi phí huy động vốn giảm, lạm phát được kiểm soát và duy trì ổn định, nguồn vốn cho hoạt động xây dựng tiếp tục được giải ngân và bổ sung mới, những cải thiện trong thủ tục hành chính và hành lang pháp lý cũng đem lại nhiều thuận lợi cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang nói riêng và công ty ngành xây dựng nói chung trong các hoạt động kinh doanh của mình.

Đối với kế hoạch năm 2018, tập trung triển khai và hoàn thành 02 dự án bất động sản trọng tâm của Công ty theo đúng kế hoạch đề ra với mục tiêu hoàn thành bàn giao toàn bộ Dự án Khu chung cư Thành Thái và dự kiến hoàn thành bàn giao Dự án 69 Vũ Trọng Phụng vào 30/3/2018.

Hoàn thành bán các căn hộ 02 dự án theo từng giai đoạn và cho thuê diện tích thương mại dịch vụ của dự án Rivera Park Sài Gòn.

Quảng bá thương hiệu bất động sản Long Giang Land với định hướng là một thương hiệu bất động sản uy tín có chất lượng cao trên thị trường. Tiếp tục triển khai các công tác chuẩn bị kinh doanh các dự án mới của Công ty, phục vụ cho những năm tiếp theo.

Trong trường hợp không huy động đủ nguồn vốn chủ sở hữu tài trợ cho đầu tư dự án, Hội đồng quản trị và Ban giám đốc công ty cũng đã cân nhắc và lên kế hoạch sử dụng những nguồn vốn khác như vốn vay ngân hàng, huy động vốn hợp tác kinh doanh... để vẫn thực hiện được chiến lược kinh doanh do ĐHCĐ đã thông qua.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017, Công ty đặt kế hoạch 1.000 tỷ đồng doanh thu và 100 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế. Kết thúc năm 2017 Công ty đạt 857,5 tỷ đồng doanh thu, hoàn thành 85,6% kế hoạch doanh thu đề ra, lợi nhuận đạt 93,7 tỷ đồng đạt 93,7% so với kế hoạch, do các dự án của Công ty đang trong giai đoạn hoàn thiện và

bàn giao chủ yếu trong quý IV/2017, do đó Công ty đạt doanh thu và lợi nhuận đột biến trong quý IV/2017.

Năm 2018 Công ty sẽ đẩy mạnh việc bán hàng và bàn giao các căn hộ thuộc dự án 69 Vũ Trọng Phụng, do đó Long Giang Land xây dựng kế hoạch doanh thu 1.200 tỷ đồng và lợi nhuận 120 tỷ đồng.

16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá và dự báo về tình hình hoạt động kinh doanh mà Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang đang hoạt động cũng như khả năng tăng trưởng của ngành.

Theo định hướng phát triển doanh nghiệp phù hợp với chính sách của Nhà nước và sự kỳ vọng vào quá trình tăng trưởng kinh tế của Việt Nam trong tương lai, sự hội nhập sâu vào nền kinh tế thế giới, căn cứ vào việc đẩy mạnh đầu tư vào cơ sở hạ tầng và bất động sản, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty có khả năng tăng trưởng cao.

Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng khác tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận, cổ tức mà Công ty đề ra năm 2017 là có tính khả thi khi việc huy động vốn trên thị trường chứng khoán thuận lợi. Chúng tôi cũng cho rằng, tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức như kế hoạch đề ra là hợp lý, đảm bảo nguồn lợi nhuận giữ lại để tiếp tục tái đầu tư nhằm duy trì tốc độ tăng trưởng trong tương lai.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức

Cổ phiếu của Công ty đã được giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Cổ phiếu phát hành thêm được lưu ký bổ sung tại VSD và đăng ký giao dịch bổ sung tại HSX theo đúng quy định pháp luật.

18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành

Không có

19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán

Không có



V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN**1. Loại cổ phiếu**

Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phiếu

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán

15.567.202 cổ phiếu

Trong đó:

Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu:
6.918.756 cổ phiếu

Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 8.648.446 cổ phiếu

4. Giá chào bán dự kiến

10.000 đồng/cổ phiếu

5. Phương pháp tính giá**Giá trị trường của cổ phiếu LGL**

Giá giao dịch hiện tại (ngày 01/11/2017): 11.400 đồng/cổ phiếu.

Giá trị sổ sách (BV)

BV tại ngày 31/12/2016:

Giá trị sổ sách = Vốn chủ sở hữu/Số cổ phiếu đang lưu hành

$$= 353.293.832.135/19.999.275$$

$$= 17.665 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

(Số liệu theo BCTC Hợp nhất năm 2016 đã được kiểm toán của Công ty)

Căn cứ thực tế giá trị sổ sách và giá giao dịch cổ phiếu LGL trên thị trường hiện tại, để đảm bảo kế hoạch huy động vốn cho sản xuất kinh doanh, đảm bảo quyền lợi cho cổ đông hiện hữu, Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2017 đề xuất giá chào bán 10.000 đồng/cổ phần tại Nghị quyết số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐBT ngày 06/11/2017.

6. Phương thức phân phối

Đối với các cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Phân phối thông qua các thành viên lưu ký

Đối với các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: Phân phối tại trụ sở Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang Land.

Thời điểm cụ thể chốt danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Công ty công bố tới tất cả các cổ đông trong vòng 07 ngày kể từ ngày Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

Thời gian phân phối cổ phiếu dự kiến sẽ được Công ty thực hiện trong vòng 90 ngày kể từ sau khi nhận được Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu của UBCKNN cấp.

Lộ trình dự kiến như sau:

TT	Nội dung công việc	Thời gian dự kiến
1.	UBCKNN chấp thuận phát hành cổ phiếu	Ngày D
2.	Xác định ngày lập Danh sách sở hữu cuối cùng và thông báo chốt danh sách cổ đông với Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội	D + 2
3.	Công bố thông tin về đợt chào bán trên báo điện tử hoặc báo viết trong 03 số liên tiếp	D đến D + 7
4.	Ngày giao dịch không hưởng quyền	D + 10
5.	Ngày đăng ký cuối cùng	D + 12
6.	Phối hợp cùng VSD phân bổ và thông báo danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu đến các thành viên lưu ký và các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán	D+12 đến D+22
7.	Các cổ đông hiện hữu tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền và nộp tiền mua cổ phần	D+23 đến D+44
8.	Tổng hợp việc thực hiện quyền của cổ đông hiện hữu	D+45 đến D+47
9.	VSD gửi danh sách cổ đông thực hiện quyền mua và chuyển tiền vào tài khoản phong tỏa	D+48 đến D+50
10.	Xử lý số cổ phần từ chối mua và cổ phiếu lẻ phát sinh	D+51 đến D+56
11.	Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu với UBCKNN; Nộp hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung	D + 57

TT	Nội dung công việc	Thời gian dự kiến
12.	Nhận giấy phép lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung	D + 67
13.	Trao trả giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký	D+58 đến D+68
14.	Cổ phiếu được chào bán thêm chính thức giao dịch	D + 70

8. Đăng ký mua cổ phiếu

– Thời hạn đăng ký mua cổ phần: Công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua cổ phần ngay sau khi được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng. Theo quy định, thời hạn đăng ký mua tối thiểu cho cổ đông hiện hữu tối thiểu là 20 ngày. Danh sách cổ đông tại thời điểm chốt danh sách là cơ sở đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần mới chào bán theo tỷ lệ được mua đã quy định. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở thành viên lưu ký nào sẽ đăng ký thực hiện quyền tại thành viên lưu ký đó. Cổ đông chưa thực hiện lưu ký thì đăng ký thực hiện quyền tại Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang.

– Phương thức thanh toán:

+ Đối với cổ đông đã lưu ký cổ phần tại các Công ty chứng khoán: việc đăng ký mua cổ phần, thanh toán tiền mua cổ phần và chuyển giao cổ phần được thực hiện tại các công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản.

+ Đối với cổ đông chưa lưu ký cổ phần tại các Công ty chứng khoán: việc đăng ký mua cổ phần, chuyển nhượng quyền mua cổ phần, thanh toán tiền mua và chuyển giao cổ phần được thực hiện tại Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang.

– Chuyển giao cổ phiếu: Trong vòng 30 ngày sau khi hoàn tất đợt phát hành, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang sẽ chuyển giao Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký tại Trụ sở chính của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang.

Toàn bộ số cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN, sẽ được đăng ký niêm yết bổ sung tại HSX và đăng ký lưu ký bổ sung tại VSD.

Các nội dung trên sẽ được quy định cụ thể tại Bản thông báo phát hành, sẽ được thực hiện công bố thông tin và thông báo tới các cổ đông.

9. Phương thức thực hiện quyền

Phát hành cổ phiếu để tăng cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu

Cổ phiếu được phân phối cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền với tỷ lệ **5:1**, theo đó, tại ngày chốt danh sách phân bổ quyền, cổ đông hiện hữu sở hữu 01 cổ phần tương ứng sẽ được hưởng 01 quyền nhận cổ phiếu thưởng. Số lượng cổ phiếu thưởng được nhận được tính theo công thức: Số cổ phiếu thưởng = Số quyền mua : 5 x 1. Cổ phiếu phát hành phân phối cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

Cổ phiếu lẻ phát sinh và xử lý cổ phiếu không chào bán hết (nếu có): Cổ phiếu phát hành phân phối cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Cổ phiếu lẻ phát sinh sẽ được hủy bỏ, coi như không được phát hành.

Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Cổ phiếu được phân phối cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền với tỷ lệ **4:1**, theo đó, tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được hưởng 01 quyền mua. Số lượng cổ phiếu được mua được tính theo công thức: Số cổ phiếu được mua = Số quyền mua : 4 x 1. Cổ phiếu phát hành phân phối cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Quyền mua của cổ đông được tự do chuyển nhượng nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần, người nhận chuyển nhượng không được phép chuyển nhượng cho người thứ ba.

Trong trường hợp cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền hoặc không đăng ký mua hết số lượng cổ phần mới phát hành thêm thuộc quyền mua và/hoặc tồn tại các cổ phần lẻ (nếu có) do quy định phân phối làm tròn. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động chào bán tiếp số cổ phần này cho các đối tượng khác do Hội đồng quản trị lựa chọn với mức giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu phải đáp ứng các tiêu chí sau:

- ✓ Tổ chức, cá nhân là cổ đông hiện hữu hoặc các nhà đầu tư khác có năng lực tài chính.
- ✓ Có mức giá chào mua phù hợp với phương án chào bán.
- ✓ Có mong muốn đầu tư lâu dài; sẵn sàng hỗ trợ, đồng hành cùng sự phát triển của Công ty.

Trong trường hợp quá trình phân phối số cổ phiếu lẻ và số cổ phiếu không chào bán hết làm phát sinh các điều kiện bắt buộc phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ, Hội đồng

quản trị tiến hành xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông về Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu cổ đông hiện hữu không mua hết.

Đối với số cổ phiếu lẻ, cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền mua (nếu có) và không phân phối hết sẽ ủy quyền cho HĐQT Công ty phân phối cho các đối tượng khác với giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu và đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Trường hợp tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác mà vẫn không bán hết thì Công ty chỉ thực hiện tăng vốn điều lệ theo đúng số lượng phát hành thành công.

Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn (nếu có)), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt phát hành.

10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Theo quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán; và Thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam: *“Trường hợp công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật về đầu tư, pháp luật liên quan có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó. Đối với công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%”*.

Căn cứ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0101184201 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 06/03/2017, Nghị định số 60/2015/NĐ-CP và thông tin tại Công thông tin quốc gia về Đầu tư nước ngoài, giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với Nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang được xác định là 49%.

Tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm chốt danh sách cổ đông (17/10/2017) của Nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là 30.501 cổ phần, tương đương tỷ lệ : 0,09%

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần và không chuyển nhượng cho người thứ ba;

Số lượng cổ phiếu lẻ, cổ phiếu cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua được HĐQT phân phối cho các đối tượng khác hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

12. Các loại thuế có liên

❖ Đối với Công ty

Hiện nay, công ty đang phải nộp các loại thuế với mức thuế suất tương ứng sau:

a. Thuế Thu nhập Doanh nghiệp:

Căn cứ Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2009 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế TNDN và các văn bản hướng dẫn thi hành thì suất thuế thu nhập doanh nghiệp mà Công ty phải nộp hiện tại là 20%.

b. Thuế giá trị gia tăng:

Thuế giá trị gia tăng áp dụng với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng 2008 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Thuế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là 10%.

❖ Đối với nhà đầu tư

a. Đối với nhà đầu tư cá nhân

✓ Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Đối với nhà đầu tư trong nước thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Việc áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế cả năm phải đáp ứng điều kiện quy định tại Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 27/06/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân và Thông tư 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Luật quản lý thuế thì: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần đối với cá nhân cư trú.

Đối với nhà đầu tư nước ngoài: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.

✓ Thu nhập từ cổ tức:



Căn cứ Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 27/06/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân, thu nhập từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.

Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ tức, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

b. Đối với nhà đầu tư tổ chức

✓ Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2009 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế TNDN 2008 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 22%.

Riêng đối với doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu thuế.

✓ Thu nhập từ cổ tức:

Được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6, Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.

13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do Công ty mở như sau:

Chủ tài khoản: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang

Số tài khoản: 12210001393738

Tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

Căn cứ theo Nghị quyết số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐBT của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2017 ngày 06/11/2017; nguồn vốn từ phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu sẽ được dùng để: *Huy động vốn cho Dự án 69 Vũ Trọng Phụng, góp vốn thành lập Công ty cổ phần; góp vốn vào các công ty con/công ty liên kết và bổ sung vốn lưu động.*

2. Phương án khả thi

2.1 Dự án 69 Vũ Trọng Phụng

2.1.1 Căn cứ pháp lý của Dự án

- Giấy chứng nhận đầu tư số: 01121000879 do UBND TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/09/2010; Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần 1 số 01121000879 ngày 28/07/2014.
- Văn bản số 2481/BVHTT-KHTC ngày 09/07/2007 của Bộ Văn hóa thông tin về việc đồng ý chủ trương thực hiện dự án tại số 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- Văn bản số 2568/UBND-XD ngày 14/04/2010 của UBND thành phố Hà Nội về việc hợp tác đầu tư lập và thực hiện Dự án sau khi di dời cơ sở sản xuất tại khi đất số 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- Văn bản số 1911/QHKT-P2 ngày 03/8/2009 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội về việc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ của Dự án.
- Văn bản số 378/Tg1-QC của Cục Tác chiến ngày 23/4/2010 về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.
- Văn bản số 8609/SXD-TĐ ngày 11/10/2010 của Sở Xây dựng về việc tham gia góp ý kiến về thiết kế cơ sở Dự án.
- Văn bản số 4324/SXD-PTN ngày 23/6/2014 của Sở Xây dựng đề nghị Sở Quy hoạch kiến trúc xem xét khả năng đáp ứng hạ tầng của dự án.
- Văn bản số 2776/QHKT-P8 của Sở Quy hoạch Kiến trúc ngày 17/7/2014 về việc xem xét điều chỉnh cơ cấu diện tích căn hộ.
- Biên bản họp Liên ngành ngày 16/9/2014 do lãnh đạo Sở Xây dựng chủ trì và các thành viên tổ công tác đã thống nhất chủ trương về việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ nhà ở thương mại từ căn hộ diện tích lớn sang căn hộ diện tích nhỏ cho Dự án trung

tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội.

- Văn bản số 2836/BXD-QLN của Bộ Xây dựng ngày 04/11/2014 về việc cho ý kiến điều chỉnh cơ cấu diện tích căn hộ.
- Văn bản số 8655/UBND-XDGT ngày 05/11/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh cơ cấu diện tích căn hộ tại Dự án “Trung tâm thương mại, dịch vụ văn phòng và nhà ở” tại số 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- Văn bản số 5607/QHKT-P8 ngày 18/12/2014 của Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội về việc chấp thuận PAKT sơ bộ của Dự án.
- Văn bản số 5852/QHKT-P8 ngày 31/12/2014 của Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội về việc đính chính nội dung văn bản số 5607/QHKT-P8 ngày 18/12/2014.
- Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 03/02/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh cơ cấu căn hộ tại Dự án “Trung tâm thương mại, dịch vụ văn phòng và nhà ở” tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- Thông báo số 93/TB-STNMT ngày 22/01/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường về kết quả thẩm định nhu cầu sử dụng đất Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ văn phòng nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân.
- Quyết định số 744/QĐ-UBND ngày 11/02/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 387,5m² đất hiện là khu nhà ở và goa cho Công ty cổ phần Tu bổ di tích trung ương – Vinaremon sử dụng cùng với 10.847 m² đất tại số 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân để đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại dịch vụ văn phòng và nhà ở.

2.1.2 Đơn vị thực hiện và đơn vị tư vấn

Chủ đầu tư: Dự án chung cư 69 Vũ Trọng Phụng do Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang và Công ty cổ phần tu bổ di tích và thiết bị văn hóa Trung ương là đồng chủ đầu tư.

Căn cứ hợp đồng hợp tác kinh doanh số 396A/HĐKD giữa CTCP Tu bổ di tích và thiết bị văn hóa Trung ương là CTCP Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang và Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/PL-HĐHTKD, CTCP tu bổ di tích và thiết bị văn hóa Trung ương (Bên A) và CTCP Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang (Bên B) đồng ý thực hiện Dự án theo hình thức Các bên là đồng chủ đầu tư. Trong quan hệ Hợp tác kinh doanh, Bên A ủy quyền toàn bộ nội dung được pháp luật cho phép cho Bên B thực hiện đầu tư Dự án trừ các nội dung công việc pháp luật quy định Bên A phải trực tiếp thực hiện.

Đơn vị tư vấn thiết kế: Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng.

2.1.3 Thông tin chung về dự án

- Tên thương mại: Chung cư Rivera Park Hà Nội
- Vị trí: Số 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
- Công trình gồm 2 tháp nổi (Khối nhà A, Khối nhà B) cao 22 tầng + 2 tầng kỹ thuật và phần ngầm chung gồm 2 tầng hầm.

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Giá trị được phê duyệt
1	Tổng diện tích đất quản lý		11.234,5
	- Đất làm đường theo quy hoạch	m ²	606,7
	- Đất nghiên cứu xây dựng công trình		10.627,8
2	Diện tích xây dựng	m ²	4.025
3	Tổng diện tích sàn	m ²	77.435
4	Tầng cao	Tầng	22
5	Mật độ xây dựng	%	37,8
6	Hệ số sử dụng đất	Lần	7,28
7	Sân vườn, đường nội bộ	m ²	6.602,8
8	Diện tích tầng hầm	m ²	8.700
9	Tổng số căn hộ	Căn	666
	Khối A	Căn	288
	Khối B	Căn	378

Nguồn: Long Giang Land

2.1.4 Tổng mức đầu tư và nguồn tài trợ cho dự án

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường 2017 số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐBT ngày 06/11/2017, tổng chi phí đầu tư dự kiến của Dự án điều chỉnh tăng là 1.654.846.237.000 đồng, cụ thể:

Chi phí dự kiến của Dự án

STT	Chỉ tiêu	Chi phí dự kiến (đồng)
1	Chi phí xây dựng	963.599.756.000
2	Chi phí thiết bị	242.062.626.000
3	Chi phí quản lý dự án	12.333.926.000
4	Chi phí sử dụng đất, đền bù giải phóng mặt bằng	217.514.063.000
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	32.536.123.000
6	Chi phí khác	77.070.690.000
7	Chi phí dự phòng	39.729.053.000
8	Lãi vay trong thời gian XD	70.000.000.000
	Tổng Cộng	1.654.846.237.000
1	Vốn vay	500.000.000.000
2	Doanh thu từ bán nhà	823.876.989.600
3	Vốn tự có	330.969.247.400

2.1.5 Phương án kinh doanh

- Dự án Rivera Park Thành Thái: bắt đầu bàn giao căn hộ từ 15/10/2017
- Dự án Rivera Park Vũ Trọng Phụng: dự kiến bàn giao căn hộ Tháp A vào ngày 30/09/2018 và Tháp B vào ngày 31/03/2018

2.1.6 Tiến độ dự án

Hiện tại, Dự án 69 Vũ Trọng Phụng đã thi công đến giai đoạn:

- Phần kết cấu: đã hoàn thành tháp B; thi công tầng tum tháp A;
- Phần hoàn thiện căn hộ:
 - + Tháp A: đã thi công đến tầng 8;
 - + Tháp B: đã thi công đến tầng 19;
- Phần hoàn thiện khối đế: chưa triển khai;
- Phần hoàn thiện tầng hầm: đang triển khai (đạt 30%KL)

2.1.7 Các chỉ tiêu hiệu quả

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giá trị
1	Thời gian thu hồi vốn	3 Năm	
2	Tỷ suất thu hồi vốn nội bộ (IRR)	19,49%	
3	Giá trị hiện tại thuần	114.420 Triệu đồng	

2.2 Bổ sung vốn đầu tư cho Dự án 69 Vũ Trọng Phụng

Theo Đại hội đồng cổ đông bất thường 2017 số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐBT ngày 06/11/2017, tổng chi phí đầu tư dự kiến của Dự án điều chỉnh tăng là 1.654.846.237.000 đồng, do đó nhu cầu vốn cho dự án là cấp thiết. Số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được bổ sung thêm vốn cho Dự án, để đảm bảo tiến độ của Dự án.

2.3 Góp vốn thành lập Công ty cổ phần, góp vốn vào các công ty con/công ty liên kết.

Do nhu cầu mở rộng sản xuất và quản lý các dự án bất động sản, Công ty định hướng sẽ góp vốn thành lập các Công ty cổ phần:

Công ty cổ phần Rivera Hà Nội (Tên dự kiến)

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 67/2017/NQ-HĐQT ngày 17/04/2017 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang về việc góp vốn 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 Nội. Công ty dự kiến góp 30.600.000.000 đồng để thành lập Công ty cổ phần Rivera Hà Nội

Một số thông tin về Rivera Hà Nội như sau:

- Tên Công ty : Công ty cổ phần Rivera Hà Nội
- Vốn điều lệ : 60.000.000.000 đồng. Trong đó Long Giang Land góp 51%
- Thời gian hoạt động : 50 năm
- Thời gian thành lập : Năm 2017
- Lĩnh vực hoạt động chủ yếu: Kinh doanh bất động sản; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Đại lý, môi giới đấu giá.....
- Mục đích thành lập : 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 69 Vũ Trọng Phụng” (Không bao gồm phần diện tích văn phòng tầng 4 bàn giao lại cho Công ty cổ phần tu bổ di tích Trung Ương - Vinaremon theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và phần diện tích hầm B2 là diện tích sở hữu chung của Khu căn hộ).

Công ty cổ phần Quản lý và khai thác bất động sản Rivera

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang số 17/2017/NQ-HĐQT ngày 14/11/2017 về việc thông qua chủ trương góp vốn thành lập Công ty cổ phần quản lý và khai thác bất động sản Rivera. Công ty dự kiến góp 9.800.000.000 đồng để thành lập Công ty cổ phần Quản lý và Khai thác bất động sản Rivera (Rivera Homes)

Một số thông tin về Rivera Homes như sau:

- Tên Công ty : Công ty cổ phần Quản lý và Khai thác bất động sản Rivera
- Trụ sở chính : Số 7/28 Đường Thành Thái, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Vốn điều lệ : 20.000.000.000 đồng. Trong đó Long Giang Land góp 49%
- Thời gian thành lập : Năm 2017
- Lĩnh vực hoạt động : Quản lý bất động sản: tòa nhà chung cư, văn phòng, thương mại, bất động nghỉ dưỡng; Khai thác cho thuê văn phòng, thương mại, căn hộ; Kinh doanh mua bán, môi giới mua bán văn phòng, thương mại, căn hộ; Tư vấn và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản.
- Mục đích thành lập: Phát triển tư vấn, cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà cao cấp các dự án của Long Giang Land và các dự án khác ở phân khúc sản phẩm cao cấp.

Công ty cổ phần Minh Phát

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 66/2017/NQ-HĐQT ngày 17/04/2017 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang về việc thông qua chủ trương mua cổ phần của Công ty cổ phần Minh Phát – Tỉnh Bình Định. Công ty dự kiến bổ sung 30.000.000.000 đồng để bổ sung vốn góp cho Công ty cổ phần Minh Phát.

Một số thông tin về Minh Phát như sau:

- Tên Công ty : Công ty cổ phần Minh Phát
- Trụ sở chính : G18 tổ 19, khu phố 2, phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam.
- Vốn điều lệ : 276.000.000.000 đồng. Trong đó Long Giang Land góp 65%
- Số tiền góp bổ sung : 30.000.000.000 đồng
- Lĩnh vực hoạt động : Xây dựng, lắp đặt
- Mục đích góp thêm : Bổ sung vốn đảm bảo đủ điều kiện về năng lực tài chính theo quy định hiện hành để triển khai thực hiện dự án đầu tư.

2.4 Bổ sung vốn lưu động

Việc sử dụng nguồn phát hành thêm sẽ được bổ sung vào vốn lưu động, ưu tiên sử dụng vào việc nhập nguyên vật liệu cho các dự án trọng điểm mà Công ty đang thực hiện như Dự án Khu chung cư Thành Thái, Dự án 69 Vũ Trọng Phụng.

Ngoài ra số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được thanh toán trả lãi ngân hàng, lương cho cán bộ quản lý, và chi phí quản lý của Công ty.

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**1. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**

Tổng giá trị cổ phiếu thu được từ đợt phát hành là: **155.672.020.000 đồng**, trong đó:

Giá trị cổ phiếu phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu tính đến thời điểm 31/12/2016 là **69.187.560.000 đồng**.

Giá trị cổ phiếu dự tính thu được từ đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là **86.484.460.000 đồng** (*trường hợp phân phối hết toàn bộ số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu*).

Số tiền từ nguồn vốn chủ sở hữu và số tiền thực tế thu được từ đợt phát hành dự kiến sử dụng để đầu tư Dự án 69 Vũ Trọng Phụng, góp vốn thành lập Công ty cổ phần; góp vốn vào các công ty con/công ty liên kết và bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty. Cụ thể 2 nguồn tiền như sau:

STT	Kế hoạch sử dụng vốn	Số tiền từ nguồn vốn chủ sở hữu (đồng)	Số tiền thu được từ phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (đồng)	Tổng cộng
1	Đầu tư Dự án 69 Vũ Trọng Phụng	20.000.000.000	30.000.000.000	50.000.000.000
2	Góp vốn thành lập Công ty	25.500.000.000	44.900.000.000	70.400.000.000
-	<i>Công ty cổ phần Rivera Hà Nội</i>	<i>10.600.000.000</i>	<i>20.000.000.000</i>	<i>30.600.000.000</i>
-	<i>Công ty CP Quản lý và khai thác bất động sản Rivera</i>	<i>4.900.000.000</i>	<i>4.900.000.000</i>	<i>9.800.000.000</i>
-	<i>Công ty cổ phần Minh Phát</i>	<i>10.000.000.000</i>	<i>20.000.000.000</i>	<i>30.000.000.000</i>
3	Bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty	23.687.560.000	11.584.460.000	35.272.020.000
Tổng		69.187.560.000	86.484.460.000	155.672.020.000

2. Dự kiến kế hoạch sử dụng vốn

Số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được Công ty bổ sung vào Dự án 69 Vũ Trọng Phụng, góp vốn thành lập Công ty cổ phần; góp vốn vào các công ty con/công ty liên kết và bổ sung vốn lưu động với tiến độ Dự kiến như sau:

STT	Mục đích	Số tiền	Thời gian dự kiến	Ghi chú
1	Dự án 69 Vũ Trọng Phụng	50.000.000.000		
	Chi phí xây dựng	10.000.000.000	Quý 1/2018	
	Chi phí tư vấn	30.000.000.000	Quý 1/2018	
	Chi phí quản lý dự án	3.000.000.000	Quý 1/2018	
	Chi phí khác	7.000.000.000	Quý 1/2018	
2	Thành lập một số Công ty cổ phần	70.400.000.000		
	Góp 30.600.000.000 đồng (tương ứng với tỷ lệ 51%) để thành lập Công ty cổ phần Rivera Hà Nội với vốn điều lệ 60.000.000.000 đồng	30.600.000.000	Quý 4/2017 và Quý 1/2018	
	Góp 9.800.000.000 đồng (tương ứng với tỷ lệ 49%) để thành lập Công ty CP Quản lý và khai thác bất động sản Rivera (Rivera Homes) với vốn điều lệ 20.000.000.000 đồng	9.800.000.000	Quý 4/2017 và Quý 1/2018	
	Bổ sung 30.000.000.000 đồng vốn góp thêm cho Công ty cổ phần Minh Phát với vốn điều lệ 276.000.000.000 đồng	30.000.000.000	Quý 4/2017 và Quý 1/2018	
3	Bổ sung vốn lưu động	35.272.020.000		
	Thanh toán nguyên vật liệu, thiết bị	20.000.000.000	Quý 4/2017	
	Thanh toán lãi vay ngân hàng, trả lương cán bộ quản lý, chi phí quản lý Công ty	15.272.020.000	Quý 4/2017	
	Tổng	155.672.020.000		

3. Tỷ lệ chào bán thành công của đợt phát hành

STT	Kế hoạch sử dụng vốn	Số tiền thu được từ phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (đồng)	Số tiền tối thiểu cần thu được

1	Đầu tư Dự án 69 Vũ Trọng Phụng	30.000.000.000	15.000.000.000
2	Góp vốn thành lập Công ty	44.900.000.000	22.450.000.000
-	<i>Công ty cổ phần Rivera Hà Nội</i>	<i>20.000.000.000</i>	<i>10.000.000.000</i>
-	<i>Công ty CP Quản lý và khai thác bất động sản Rivera</i>	<i>4.900.000.000</i>	<i>2.450.000.000</i>
-	<i>Công ty cổ phần Minh Phát</i>	<i>20.000.000.000</i>	<i>10.000.000.000</i>
3	Bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty	11.584.460.000	11.584.460.000
Tổng		86.484.460.000	49.034.460.000

Trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị quyết định điều chỉnh phương án đầu tư đảm bảo nguyên tắc không ảnh hưởng đến nguồn vốn và hoạt động kinh doanh thường xuyên của Công ty hoặc Hội đồng quản trị tiến hành huy động các nguồn khác để bù đắp số vốn còn thiếu như vay ngân hàng, vay cá nhân, vay các tổ chức khác.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN**1. Tổ chức tư vấn phát hành****Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội****Trụ sở chính:**

Địa chỉ: Số 41 Ngô Quyền, Phường Hàng Bài, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 3 8181888

Fax: (84-24) 3 8181688

Website: www.shs.com.vn**Chi nhánh Tp. HCM:**

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Artex Sài Gòn, Số 236-238 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp. HCM

Điện thoại: (84-28) 39151368

Fax: (84-28) 3 9151369

Chi nhánh Đà Nẵng:

Địa chỉ: Số 97 Lê Lợi, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng.

Điện thoại: (84-236) 3525777

Fax: (84-236) 3525779

2. Tổ chức kiểm toán**Công ty TNHH Kiểm toán Nhân tâm Việt**

Địa chỉ: Số 187 đường Nguyễn Lương Bằng, phường Quang Trung, quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3761 3399

Fax: (84-24) 3761 5599

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Địa chỉ: Số 2 đường Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3547 2972

Fax: (84-28) 3547 2970

3. Ý kiến của Tổ chức tư vấn và Bảo lãnh phát hành về đợt chào bán

Trên cơ sở các thông tin mà Tổ chức tư vấn phát hành đã thu thập được về Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang, SHS có những nhận định sau:

Là doanh nghiệp hoạt động có uy tín trên thị trường trong lĩnh vực bất động sản, căn hộ, trung tâm thương mại, trong đó quy mô vốn là một vấn đề nổi bật nhất, hạn chế khả năng cạnh tranh và phát triển của Công ty.

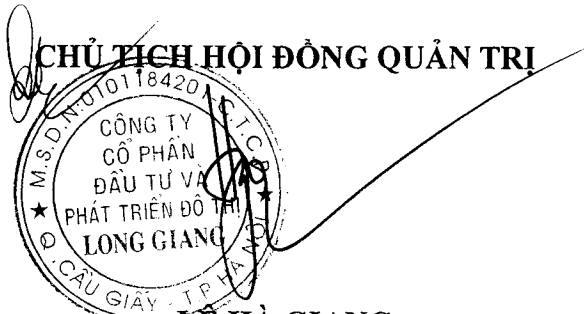
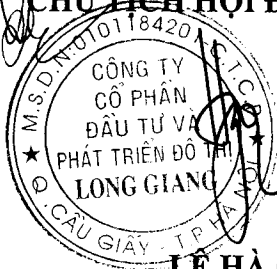


Đối với định hướng phát triển trở thành một đơn vị lớn mạnh trong lĩnh vực bất động sản và tạo nên thương hiệu, uy tín cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang cả trong và ngoài nước, chúng tôi đánh giá là phù hợp với xu thế phát triển của kinh tế trong nước như hiện nay. Cụ thể, phương án sử dụng vốn để bổ sung nguồn vốn cho Dự án 69 Vũ Trọng Phụng, bổ sung nguồn vốn lưu động cho Công ty sẽ tạo nên tiền đề vững chắc về tài chính cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

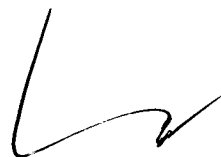
Vì vậy, dựa trên những nhận định trình bày phía trên, Tổ chức tư vấn tin tưởng vào sự thành công theo đúng kế hoạch về đợt phát hành lần này của Tổ chức phát hành.

Hà Nội, ngày ... 23 tháng ... 4 năm 2018

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ


LÊ HÀ GIANG

TỔNG GIÁM ĐỐC



HỒ HỒNG HÀ

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



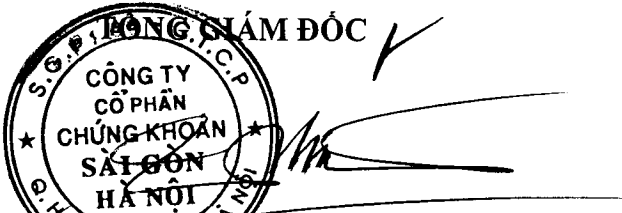

NGUYỄN NGỌC HƯNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ HỒNG SINH

**TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN - HÀ NỘI**

TỔNG GIÁM ĐỐC


VŨ ĐỨC TIỀN

PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
2. **Phụ lục II:** Điều lệ công ty
3. **Phụ lục III:** Báo cáo tài chính kiểm toán và Báo cáo tài chính quý gần nhất
4. **Phụ lục IV:** Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành
5. **Phụ lục V:** Nghị quyết Hội đồng quản trị thông qua hồ sơ phát hành
6. **Các tài liệu khác có liên quan**