



LONG GIANG

2

MẢNH
GHÉP



THÀNH
CÔNG

1
8

| BÁO CÁO |
| THƯỜNG NIÊN |



CAM KẾT VỀ TÍNH CHÍNH XÁC VÀ TRUNG THỰC CỦA BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018

“Minh bạch - Chuyên nghiệp - Nhân văn” là những giá trị quan trọng mà Long Giang Land kiên định hướng tới, là triết lý kinh doanh và kim chỉ nam cho mọi hoạt động của công ty cũng như tất cả các thành viên. Với mục tiêu mang đến cho Cổ đông, Nhà đầu tư và các Bên liên quan những thông tin trung thực, kịp thời, đầy đủ và minh bạch, Chúng tôi cam kết:

1. Các nội dung được trình bày trong BCTN 2018 đáp ứng đầy đủ các yêu cầu theo quy định về Công bố thông tin của cơ quan ban ngành và hướng tới các tiêu chuẩn cao hơn theo thông lệ quốc tế.

2. Tất cả những thông tin và số liệu được công bố trong BCTN 2018 bao gồm Báo cáo Phát triển bền vững tích hợp đều được thực hiện nghiêm túc để đảm bảo tính trung thực và chính xác.

3. Tất cả những thông tin, số liệu trình bày trong BCTN hợp nhất 2018 được đảm bảo thống nhất với Báo cáo Tài chính 2018 đã được kiểm toán bởi đơn vị kiểm toán độc lập.

Ban Lãnh đạo Long Giang Land luôn nỗ lực trong việc hoàn thiện nội dung và hình thức thể hiện BCTN 2018 để phản ánh chính xác, minh bạch và khoa học các thông tin về chiến lược phát triển, quản trị doanh nghiệp, hiệu quả hoạt động, tình hình tài chính... nhằm đảm bảo tốt nhất quyền lợi của Cổ đông, Nhà đầu tư và các Bên liên quan.

Long Giang Land



THÔNG BÁO MỜI HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Kính gửi: Quý Cổ đông!

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (LGL) trân trọng kính mời Quý Cổ đông đến dự cuộc họp Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2019 vào lúc 8h30 ngày 27/4/2019 (thứ 7) tại Tầng 5, tòa nhà 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội.

I. Chương trình đại hội

1. Báo cáo Kết quả hoạt động SXKD năm 2018 và Kế hoạch hoạt động SXKD năm 2019 của BGD.
2. Báo cáo hoạt động năm 2018 và kế hoạch hoạt động năm 2019 của Hội đồng quản trị.
3. Báo cáo hoạt động năm 2018 và kế hoạch hoạt động năm 2019 của Ban kiểm soát.
4. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán.
5. Thông qua các Tờ trình của HĐQT về các vấn đề xin ý kiến ĐHĐCĐ thường niên năm 2019.
8. Bầu thành viên HĐQT bổ sung.
9. Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

II. Đăng ký tham gia

1. Để thuận tiện cho công tác chuẩn bị đại hội, Quý Cổ đông vui lòng đăng ký tham dự hoặc ủy quyền cho người khác tham dự ĐHĐCĐ qua fax, email hoặc gửi thư theo địa chỉ bên dưới trước 17h30 ngày 26/4/2019.

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

- **Địa chỉ:** Tầng 25, tháp A toà nhà 173 đường Xuân Thủy - Quận Cầu Giấy - Hà Nội.
 - **Điện thoại:** (84-04) 3795 0595/96/97/98/99
 - **Fax:** (84-04) 3795 0099
2. Khi tham dự, Quý Cổ đông vui lòng mang theo giấy mời hoặc giấy ủy quyền của CMT/Passport.
 3. Chương trình và hồ sơ cuộc họp được công bố chi tiết tại trang web của công ty: longgiangland.com.vn





CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

- **BCTC:** Báo cáo tài chính
- **BCTN:** Báo cáo thường niên
- **BĐH:** Ban Điều hành
- **BĐS:** Bất động sản
- **BGD:** Ban Giám đốc
- **BKS:** Ban Kiểm soát
- **CBNV:** Cán bộ nhân viên
- **CĐ:** Cao đẳng
- **CNTT:** Công nghệ thông tin
- **CP:** Cổ phần
- **ĐH:** Đại học
- **ĐHĐCĐ:** Đại hội đồng Cổ đông
- **GDCK:** Giao dịch chứng khoán
- **GDBLQ:** Giao dịch bên liên quan
- **HĐQT:** Hội đồng quản trị
- **HNX:** Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
- **HSX:** Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- **KS:** Khoáng sản
- **KTT:** Kế toán trưởng

LONG GIANG LAND

- **LGHN/Long Giang Hà Nội:** Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội
- **LGL:** Long Giang Land - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- **LGSG/Long Giang Sài Gòn:** Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn
- **M&A:** Mua bán và sáp nhập
- **Minh Phát:** Công ty Cổ phần Minh Phát
- **Nghĩa Đô:** Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô
- **NHNN:** Ngân hàng nhà nước
- **P. TGD:** Phó Tổng Giám đốc
- **PTBV:** Phát triển bền vững
- **Q.TGD:** Quyền Tổng Giám đốc
- **QL:** Quản lý
- **Rivera Hà Nội:** Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội
- **Rivera Homes:** Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes
- **ROA:** Khả năng sinh lời trên Tổng tài sản
- **ROE:** Khả năng sinh lời trên Vốn chủ sở hữu
- **RPHN:** Rivera Park Hà Nội
- **RPSG:** Rivera Park Sài Gòn
- **SGDCK:** Sở giao dịch Chứng khoán
- **SGD:** Sàn giao dịch
- **SXKD:** Sản xuất kinh doanh
- **TGD:** Tổng Giám đốc
- **TMCP:** Thương mại Cổ phần
- **TMDV:** Thương mại Dịch vụ
- **TNHH:** Trách nhiệm hữu hạn
- **TP.HCM:** Thành phố Hồ Chí Minh
- **TVHĐQT:** Thành viên Hội đồng quản trị
- **UBCKNN:** Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- **VAT:** Thuế giá trị gia tăng
- **VCSH:** Vốn chủ sở hữu
- **VĐL:** Vốn điều lệ
- **VND:** Việt Nam đồng
- **VSD:** Trung tâm Lưu ký Chứng khoán
- **EPS:** lãi cơ bản trên cổ phiếu

MỤC LỤC

16	I. THÔNG TIN CHUNG VỀ LONG GIANG LAND	12
26	1. Thông tin khái quát về công ty	
30	2. Những chỉ số tài chính nổi bật 2018 (KPIs)	
32	3. Giải thưởng tiêu biểu 2018	
34	4. Sự kiện tiêu biểu 2018	
37	5. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	
44	6. Định hướng phát triển	
	7. Các rủi ro	

50	II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018	46
57	1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018	
66	2. Tổ chức và nhân sự	
75	3. Tình hình đầu tư & tình hình thực hiện các dự án	
79	4. Tình hình tài chính	
	5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu	

88	III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	84
90	1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	
93	2. Tình hình tài chính	
94	3. Báo cáo công tác phát triển dự án	
95	4. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	
97	5. Hoạt động của Công ty con - Công ty liên kết	
97	6. Đóng góp đối với cộng đồng	
	7. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019	

100



104	IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY
108	1. Đánh giá công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2018
	2. Định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2019

114	V. QUẢN TRỊ CÔNG TY	110
122	1. Hội đồng quản trị	
128	2. Ban kiểm soát	
130	3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGD, BKS	
	4. Báo cáo đánh giá tình hình quản trị công ty theo thẻ điểm quản trị công ty khu vực ASEAN	



168	VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	164
171	1. Báo cáo của HĐQT	
172	2. Báo cáo kiểm toán độc lập	
176	3. Bảng cân đối kế toán hợp nhất	
177	4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
179	5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	
	6. Bàn thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	

146

150	VI. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
152	1. Tổng quan về báo cáo phát triển bền vững
153	2. Cấu trúc quản trị cho phát triển bền vững
155	3. Tăng trưởng kinh tế bền vững
160	4. Phát triển xã hội
	5. Bảo vệ môi trường

VIII. THÔNG TIN LIÊN HỆ

ĐỊA CHỈ: TẦNG 25, THÁP A
TOÀ NHÀ 173 XUÂN THỦY -
QUẬN CẦU GIẤY - HÀ NỘI.
ĐT: (84-024) 3795 0595 /96/97/98/99
FAX: (84-024) 3795 0099 -
WEBSITE: LONGGIANGLAND.COM.VN



LONG GIANG



THÔNGIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý cổ đông, các nhà đầu tư, đối tác và khách hàng của Long Giang Land.

2018 là một năm bước ngoặt trong quá trình phát triển của Long Giang Land. Với việc hoàn thành và bàn giao đi vào sử dụng dự án Rivera Park Hà Nội, Long Giang Land đã chính thức khẳng định vị thế của mình trên thị trường bất động sản với tư cách là một nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp. Long Giang Land cũng đã gia nhập nhóm số ít các doanh nghiệp bất động sản sở hữu chuỗi dự án trên địa bàn cả nước với 2 dự án đã hoàn thành ở Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.

Cũng như tại dự án Rivera Park Sài Gòn đã được bàn giao trong năm 2017, các căn hộ của dự án Rivera Park Hà Nội sau khi bàn giao đã được đông đảo khách hàng đón nhận một cách tích cực và đánh giá cao. Với uy tín và chất lượng đã được khẳng định, Rivera Park Hà Nội đã trở thành một trong những dự án có tốc độ bán

hàng nhanh nhất trên địa bàn Thủ đô Hà Nội trong năm 2018.

Nhìn lại năm vừa qua, do yếu tố dư thừa nguồn cung nên sự cạnh tranh trên thị trường bất động sản ngày càng gay gắt, đặc biệt trong phân khúc căn hộ chung cư. Tuy có sự suy giảm ở một số phân khúc nhưng thị trường bất động sản vẫn duy trì được thanh khoản. Các chính sách của Nhà nước trong lĩnh vực bất động sản vẫn được duy trì ổn định. Ngoài ra, thị trường tiếp tục xu hướng phân hóa dẫn đến sự lên ngôi của các doanh nghiệp bất động sản chuyên nghiệp.

Với kết quả kinh doanh tích cực của dự án Rivera Park Hà Nội, năm 2018 là năm Công ty có kết quả kinh doanh tốt nhất từ khi thành lập đến nay với doanh thu đạt trên 1.200 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt trên 110 tỷ đồng.

Công ty đã tiếp tục tích lũy các nguồn lực để chuẩn bị cho giai đoạn phát triển tiếp theo với việc

hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 346 tỷ đồng lên 500 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu đạt trên 770 tỷ đồng. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã hoàn thành một loạt các thủ tục chuẩn bị đầu tư để có thể khởi công các dự án mới tại Hà Nội, Cần Thơ và Phan Thiết trong năm 2019.

Thưa Quý cổ đông, các nhà đầu tư, đối tác và khách hàng của Long Giang Land.

Nhìn lại bức tranh kinh tế vĩ mô năm 2018, có thể nói đây là một năm thành công của Việt Nam. Nền kinh tế tiếp tục duy trì đà tăng trưởng với GDP ước tính tăng 7,05%, cao nhất trong vòng 10 năm. Tín dụng cho nền kinh tế tiếp tục tăng 14% trong bối cảnh tín dụng cho bất động sản chưa bị thắt chặt theo lộ trình, mặt bằng lãi suất được duy trì ổn định. Nợ xấu của nền kinh tế tiếp tục giảm với giá trị nợ xấu được xử lý tăng khoảng 30% so với năm 2017.

Năm 2019 được dự báo sẽ là một năm khó khăn của các doanh

nh nghiệp bất động sản mặc dù nền kinh tế Việt Nam được dự báo sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng. Kế thừa đà tăng trưởng của năm 2018 và là một trong những quốc gia được hưởng lợi của cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung, dự kiến tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam sẽ đạt 6,5 - 7% trong năm 2019.

Từ tháng 1/2019, tín dụng cho bất động sản bắt đầu siết chặt theo lộ trình của Ngân hàng nhà nước với tỉ trọng vốn cho vay trung hạn trên vốn huy động ngắn hạn giảm từ 45% xuống 40% và hệ số rủi ro cho vay lĩnh vực này bị Ngân hàng Nhà nước nâng từ 200% lên 250%. Các doanh nghiệp bất động sản buộc phải tìm các nguồn vốn khác thay thế bằng việc phát hành cổ phiếu, trái phiếu doanh nghiệp...

Trong bối cảnh sức mua của thị trường tăng trưởng chậm nhưng nguồn cung tiếp tục tăng nhanh, thị trường bất động sản



ÔNG LÊ HÀ GIANG
CHỦ TỊCH HĐQT
LONG GIANG LAND

được dự báo sẽ tiếp tục cạnh tranh gay gắt, đặc biệt trong phân khúc các căn hộ chung cư cao cấp với mức thanh khoản dự kiến sẽ tiếp tục đà suy giảm.

Với các kết quả đã tích lũy trong 3 năm 2016 - 2018, năm 2019 dự kiến sẽ tiếp tục là một năm Long Giang Land đạt kết quả kinh doanh khả quan với mức doanh thu và lợi nhuận tiếp tục tăng trưởng so với năm 2018.

Để duy trì tốc độ tăng trưởng trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, Công ty sẽ tập trung vào 5 nhiệm vụ trọng tâm sau: Thứ nhất, hoàn thiện các thủ tục, chuẩn bị các điều kiện để có thể khởi công 2 dự án và phát triển thêm ít nhất 2 dự án mới trong năm 2019; Thứ hai, cơ cấu lại bộ máy tổ chức và nâng cao năng lực quản trị điều hành cũng như chất lượng nguồn nhân sự; Thứ ba, phát triển thương hiệu Long Giang Land nói chung và thương hiệu Rivera Park nói riêng. Thứ tư, đầu

tư nguồn lực cho công tác Quan hệ nhà đầu tư để khai thác thế mạnh của một công ty niêm yết. Thứ năm, nâng cao năng lực tài chính thông qua việc gia tăng các nguồn vốn và tái cấu trúc tài sản.

Mặc dù bối cảnh thị trường trong năm 2019 được dự báo sẽ nhiều khó khăn, nhưng với những kết quả đã đạt được trong năm 2018, với nỗ lực của HĐQT và toàn thể CBNV Long Giang Land, tôi tin tưởng rằng Công ty sẽ đạt được các mục tiêu đã đề ra trong năm 2019 để tiếp tục đà phát triển trong những năm tiếp theo.

Sau cùng, thay mặt HĐQT, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc đến Quý cổ đông, các nhà đầu tư, đối tác và khách hàng đã tin tưởng, đồng hành, hợp tác với Long Giang Land trong suốt thời gian vừa qua. Tôi mong rằng sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ của Quý vị trong thời gian sắp tới.

Trân trọng!



2
100



THÔNG TIN CHUNG VỀ LONG GIANG LAND





1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

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

- Mã số doanh nghiệp: 0101184201
- Vốn điều lệ: 500.000.000.000 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 774.309.273.950 VND (theo BCTC hợp nhất năm 2018)
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng
- Tổng số cổ phần: 50.000.000 cổ phần
- Mã cổ phiếu: LGL

THÔNG TIN LIÊN HỆ:

Địa chỉ: Tầng 25, tháp A, toà nhà 173 Xuân Thủy - Quận Cầu Giấy - Hà Nội.

Điện thoại: (84-024) 3795 0595/96/97/98/99

Fax: (84-024) 3795 0099 - **Website:** longgiangland.com.vn



Phối cảnh dự án Riviera Park Hà Nội

DOANH THU TĂNG MẠNH, CHẠM NGƯỠNG 1.200 TỶ ĐỒNG

Long Giang Land là thương hiệu Nhà phát triển bất động sản uy tín, được khách hàng tin tưởng và đánh giá cao với những sản phẩm thực sự chất lượng, đáp ứng tốt nhu cầu của thị trường. Danh tiếng của Long Giang Land ngày càng được khẳng định và chứng thực thông qua sự thành công của chuỗi dự án mang thương hiệu Riviera Park được khách hàng đón nhận nồng nhiệt trong thời gian qua.

2018 là năm đánh dấu bước tiến đột phá của Long Giang Land trong hành trình gần hai thập kỷ xây dựng và phát triển: Long Giang Land đạt mức doanh thu kỷ lục trên 1.200 tỷ VND; dự án Riviera Park Hà Nội của Long Giang Land được Bộ Xây dựng bình chọn là một trong mười công trình chất lượng và lọt Top 2 dự án Hấp dẫn đầu tư trong cuộc bình chọn uy tín “Dự án dẫn đầu xu thế 2018” của báo Đầu tư; hoạt động quản lý, vận hành các tòa nhà Riviera Park nhận được sự đánh giá cao của cộng đồng cư dân ưu tú...

Năm 2018, Long Giang Land là tổng hợp của nhiều mảnh ghép thành công: Mảnh ghép về thương hiệu bất động sản cao cấp sau khi hoàn thành bàn giao Dự án Riviera Park Hà Nội; mảnh ghép về phát triển đối tác, hoàn thiện chuỗi giá trị khép kín trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản; mảnh ghép về tái cấu trúc doanh nghiệp và hệ thống quản trị, tạo tiền đề cho sự phát triển của Công ty trong 5 năm tiếp theo.



Tòa nhà Riviera Park Hà Nội

1.1 Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

1.1.1 Tầm nhìn

Xây dựng Long Giang Land trở thành một trong những doanh nghiệp phát triển bất động sản có uy tín hàng đầu Việt Nam.

1.1.2 Sứ mệnh

- Phát triển các sản phẩm bất động sản mang tính nhân văn: hướng đến con người, vì con người;
- Tạo lập các cộng đồng cư dân nhân văn;
- Đóng góp một phần để xây dựng xã hội nhân văn.

1.1.3 Giá trị cốt lõi

- Chất lượng sản phẩm là niềm tự hào của Long Giang Land.
- Sự hài lòng của khách hàng là lợi nhuận của Long Giang Land.
- Long Giang Land là ngôi nhà chung của mọi cán bộ nhân viên trong công ty.
- Văn hóa doanh nghiệp Long Giang Land là bản sắc của công ty.
- Đóng góp xã hội là trách nhiệm của Long Giang Land.

1.2 Quá trình hình thành và phát triển

1.2.1 Giới thiệu chung về quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang – Long Giang Land được thành lập ngày 08/10/2001. Thời gian đầu hoạt động, Long Giang Land được biết đến với tư cách là nhà thầu uy tín trong lĩnh vực nền móng các công trình cao tầng. Công ty đã thi công nhiều công trình quy mô lớn trên cả nước mà tiêu biểu nhất là các dự án: The Manor (Mỹ Đình, Hà Nội); Cherwood Residence (127 Paster, TP Hồ Chí Minh); khách sạn Rex (Quận 1, TP Hồ Chí Minh), ...

Bước sang năm 2004, bằng việc ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án Xuân Thủy Tower (Cầu Giấy, Hà Nội), Long Giang Land chính thức trở thành một doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh bất động sản trên thị trường, đánh dấu bước chuyển mình quan trọng trong chiến lược kinh doanh của công ty.

5 năm sau đó, với nền tảng tài chính, cơ cấu tổ chức và hiệu quả sản xuất - kinh doanh ổn định, Long Giang Land chính thức niêm yết 8 triệu cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh với mã chứng khoán LGL ngày 08/10/2009. Sự kiện này mở ra một giai đoạn phát triển mới và là tiền đề cho những thành công trong suốt nhiều năm sau đó của công ty.

Khởi đầu từ việc đầu tư dự án Xuân Thủy Tower, tiếp đó là dự án Meco Complex (102 Trường Chinh, Đống Đa, Hà Nội), Long Giang Land đã có một bước tiến dài khi cho ra mắt thương hiệu bất động sản Rivera Park của riêng mình với sự xuất hiện của 2 dự án mang thương hiệu Rivera Park đã nhận được sự chú ý của thị trường trong thời gian vừa qua là Rivera Park Hà Nội (69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội) và dự án Rivera Park Sài Gòn (7/28 Thành Thái, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh). Chuỗi dự án mang thương hiệu Rivera Park là kết quả của sự tích lũy kinh nghiệm

phát triển trong hơn 15 năm của Long Giang Land. Được xây dựng dựa trên các tiêu chí của một dự án bất động sản cao cấp bao gồm: vị trí đắc địa, thiết kế hợp lý, vật liệu và thiết bị hoàn thiện cao cấp, tiện ích đầy đủ, dịch vụ hoàn hảo, Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn nhanh chóng được khách hàng đón nhận nồng nhiệt và đánh giá cao. Cùng với hoạt động phát triển các dự án bất động sản, năm 2017, Long Giang Land cho ra mắt thương hiệu quản lý bất động sản Rivera Homes, mảnh ghép cuối cùng giúp công ty làm chủ quy trình phát triển một dự án bất động sản: phát triển, xây dựng, kinh doanh và quản lý vận hành dự án. Đây cũng là cơ sở để Long Giang Land luôn chủ động và đảm bảo cung cấp những dịch vụ, tiện ích tốt nhất cho khách hàng của mình.

Để duy trì tốc độ phát triển trong những năm tiếp theo, Long Giang Land đã và đang tích lũy quỹ đất để triển khai các dự án mới trên địa bàn cả nước như: Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Cần Thơ, Phan Thiết, Nha Trang...

Những thành tựu nói trên đã góp phần nâng tầm vị thế cạnh tranh của công ty, đưa Long Giang Land trở thành một trong những doanh nghiệp uy tín trên thị trường. Với những ưu thế, kinh nghiệm và thành tựu đã đạt được, trên cơ sở tài chính vững mạnh, mạng lưới hợp tác sâu rộng với nhiều doanh nghiệp uy tín trong và ngoài nước, Long Giang Land hoàn toàn có đủ khả năng và sẽ tiếp tục mang đến thị trường những sản phẩm bất động sản chất lượng cao, đáp ứng tốt nhất những nhu cầu của khách hàng trên từng phân khúc; tiếp tục là người bạn đồng hành tin cậy, cùng chia sẻ nguồn lực và các giá trị gia tăng của các cổ đông, đóng góp một phần trong quá trình xây dựng và phát triển của đất nước.

1.2.2 Các dấu mốc nổi bật

LONG GIANG

2001



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

LONG GIANG

2004



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

LONG GIANG
2006



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

LONG GIANG
2009



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

LONG GIANG
2010



- Khánh thành Dự án Xuân Thủy Tower.
- Hoàn thành việc tăng vốn Điều lệ lên 200 tỷ đồng.

LONG GIANG
2014



- Chính thức khởi công Dự án Khu Chung cư Thành Thái, Quận 10, TP. HCM (dự án Rivera Park Sài Gòn) với quy mô gần 11.000 m2 đất và hơn 88.000 m2 sàn xây dựng.

LONG GIANG
2015



- Chính thức khởi công Dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ, văn phòng và nhà ở 69 Vũ Trọng Phụng, Q. Thanh Xuân, Hà Nội (Dự án Rivera Park Hà Nội) với quy mô 11.234 m2 đất và hơn 77.435 m2 sàn xây dựng.

LONG GIANG
2016



- Ra mắt thương hiệu bất động sản Rivera Park
- Tổ chức thành công lễ kỷ niệm 15 năm thành lập Công ty

LONG GIANG
2017



- Hoàn thành bàn giao và đưa vào sử dụng dự án Rivera Park Sài Gòn
- Hoàn thành tăng vốn điều lệ lên 346 tỷ đồng.

LONG GIANG
2018



- Hoàn thành bàn giao và đưa vào sử dụng dự án Rivera Park Hà Nội
- Hoàn thành tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng

1.3 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

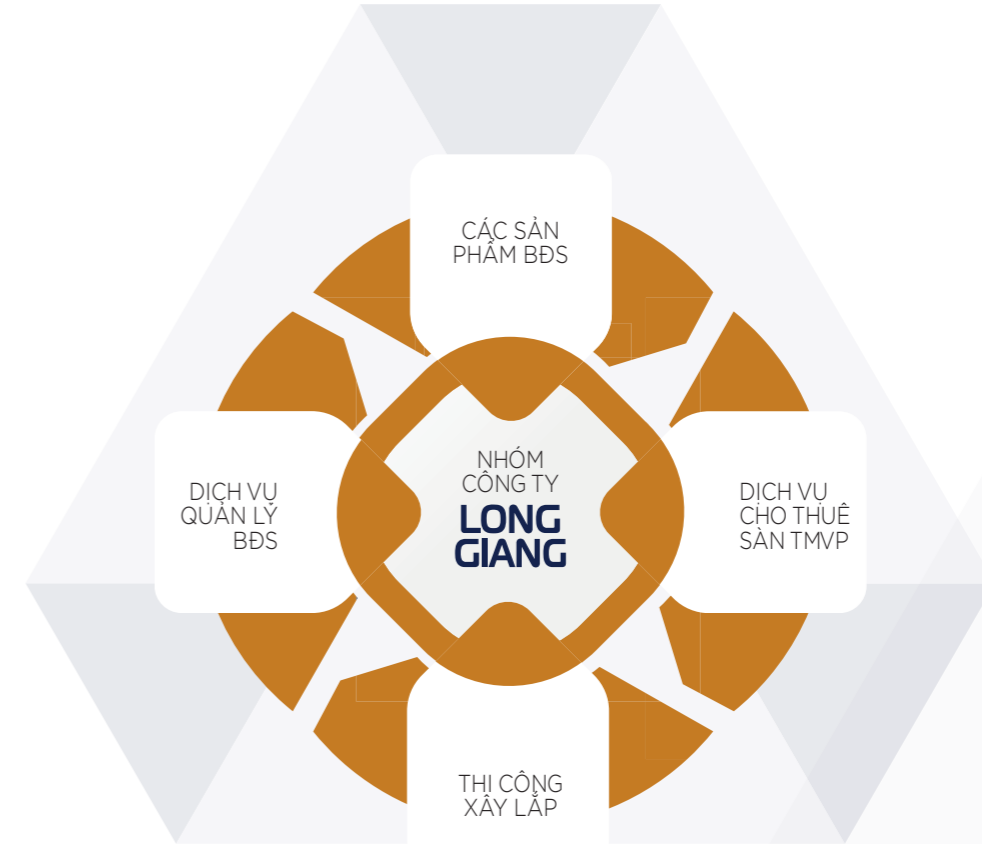
1.3.1 Sản phẩm và dịch vụ

** Các sản phẩm Bất động sản:*

- Long Giang Land phát triển song song 3 dòng căn hộ có chất lượng tương đương 3 sao, 4 sao và 5 sao để có thể đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng.
- Song song với các căn hộ chung cư, Long Giang Land đã và đang nghiên cứu phát triển một số dự án các căn hộ và biệt thự nghỉ dưỡng tại các điểm du lịch nổi tiếng như: Phan Thiết, Nha Trang, Đà Nẵng, Hạ Long ...

** Dịch vụ Quản lý bất động sản:*

- Công ty CP Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes là công ty liên kết của Long Giang Land, cung cấp dịch vụ quản lý toà nhà với định hướng phục vụ tận tâm, cầu thị.
- Rivera Homes sẽ cung cấp các dịch vụ cho cư dân một cách tốt nhất, giúp cộng hưởng gia tăng giá trị các dự án của Long Giang Land một cách bền vững.



** Dịch vụ cho thuê diện tích TM - VP:*

- Tại các dự án có vị trí đắc địa tại các thành phố lớn, Long Giang Land kết hợp và đầu tư các căn hộ cao cấp với khối để trung tâm thương mại và văn phòng nhằm tối đa hóa hiệu quả đầu tư và đem lại tiện ích cho cư dân của dự án.
- Hiện nay, dịch vụ cho thuê diện tích Thương mại dịch vụ - Văn phòng đang được cung cấp bởi 2 công ty trong nhóm Công ty Long Giang là Công ty CP Long Giang Sài Gòn và Công ty CP Rivera Hà Nội.

** Hoạt động thi công xây lắp:*

- Hoạt động thi công xây lắp được cung cấp bởi Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Long Giang (Long Giang E&C) với định hướng trở thành tổng thầu thiết kế và thi công (D&B) các công trình dân dụng có uy tín hàng đầu.

1.3.2 Địa bàn kinh doanh

Với tầm nhìn là một nhà phát triển bất động sản có uy tín hàng đầu, Long Giang Land tập trung phát triển chuỗi các dự án bất động sản trên địa bàn cả nước. Trong đó tập trung vào các dự án đầu tư tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh, thành phố lớn như: Hạ Long, Đà Nẵng, Nha Trang, Phan Thiết, Cần Thơ ...
 Tại thành phố Hà Nội và Hồ Chí Minh, Công ty đã hoàn thành bàn giao đi vào sử dụng 2 tòa nhà là Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, được thị trường cũng như khách hàng đánh giá cao.
 Trong năm 2019, dự kiến địa bàn kinh doanh của Công ty sẽ được mở rộng với việc khởi công 2 dự án mới tại Hà Nội và Cần Thơ.
 Trong giai đoạn tiếp theo, Công ty sẽ sở hữu chuỗi dự án bất động sản từ Bắc vào Nam với các dự án mới được khởi công tại Hạ Long, Đà Nẵng, Nha Trang, Phú Quốc ...

VIỆT NAM



CÁC DỰ ÁN CỦA LONG GIANG TRÊN TOÀN QUỐC

CÁC DỰ ÁN ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI

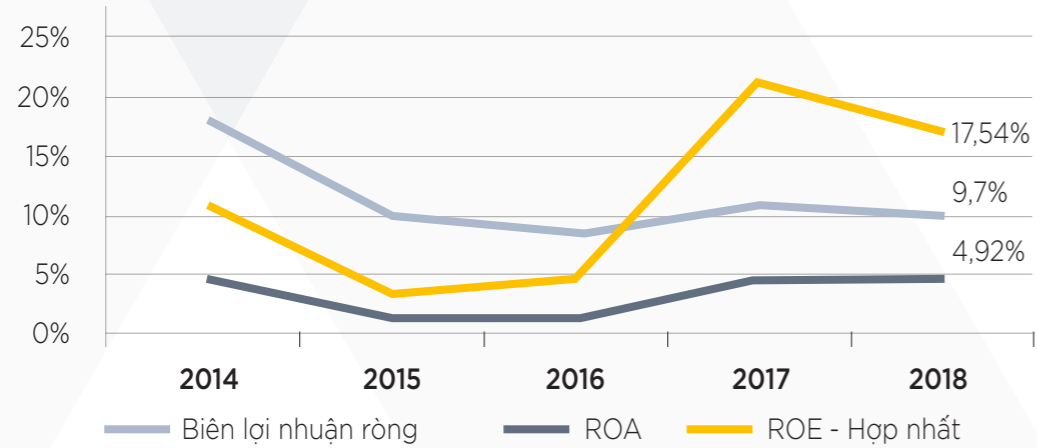
- HÀ NỘI
- TP. HỒ CHÍ MINH
- CẦN THƠ
- PHAN THIẾT

CÁC DỰ ÁN DỰ KIẾN TRIỂN KHAI

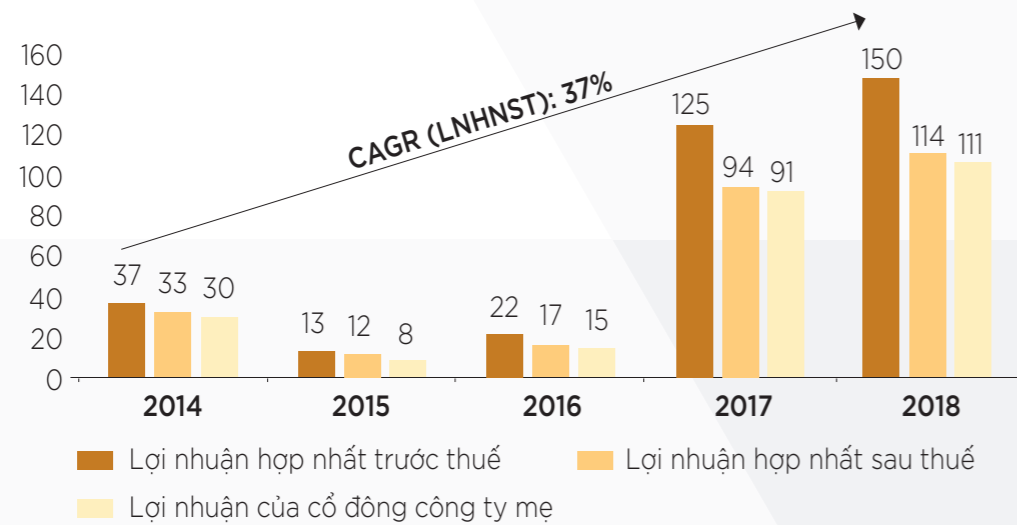
- HẠ LONG
- HUẾ
- ĐÀ NẴNG
- NHA TRANG
- ĐÀ LẠT
- PHÚ QUỐC

2. NHỮNG CHỈ SỐ TÀI CHÍNH NỔI BẬT 2018 (KPIs)

2.1 Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu; ROE; ROA



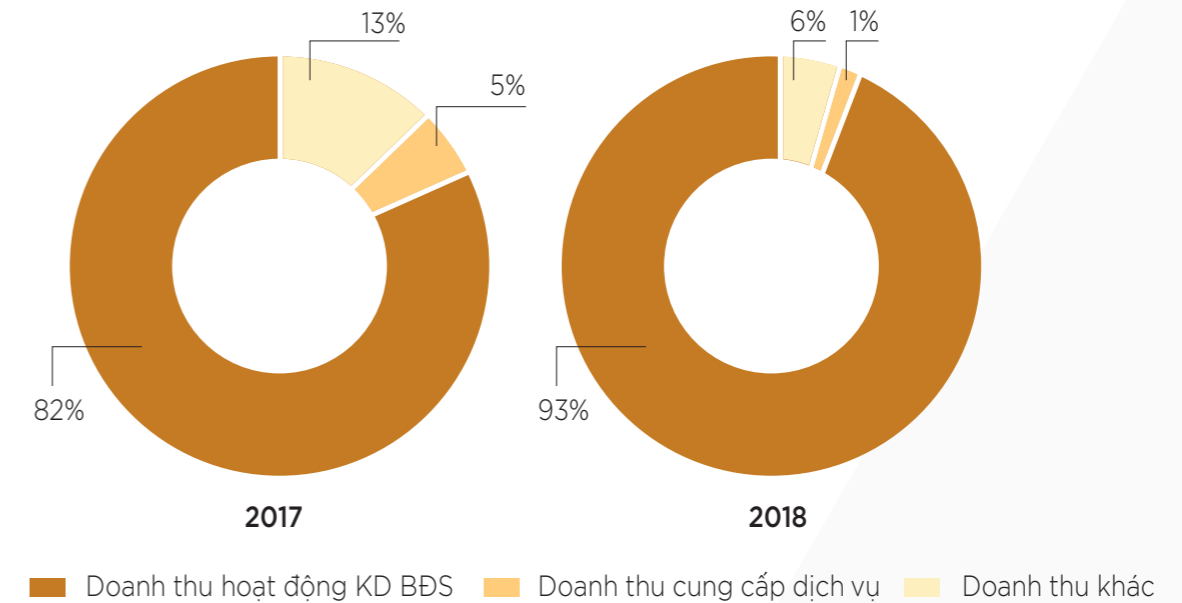
2.2 Lợi nhuận (đơn vị: tỷ đồng)



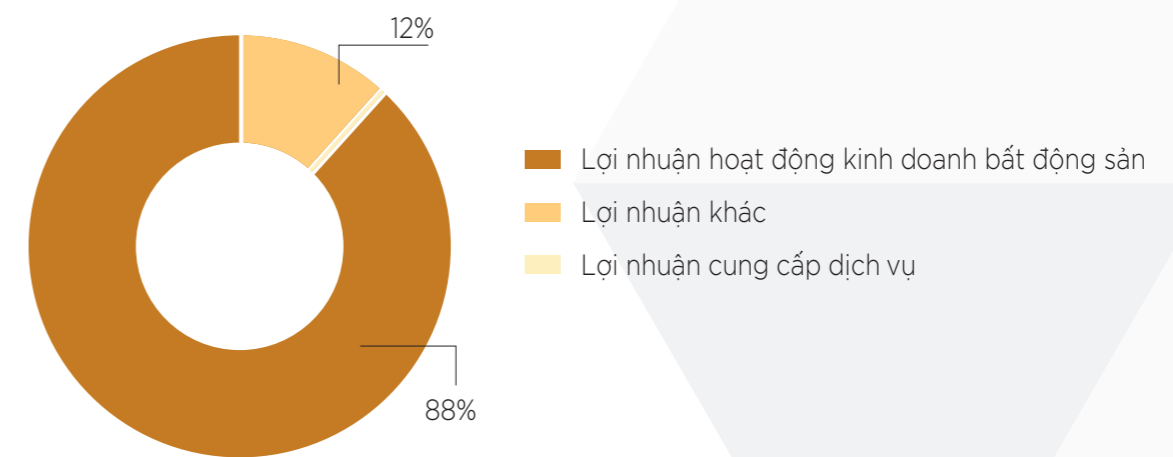
2.3 Các chỉ tiêu tài chính (đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Hợp nhất	Công ty mẹ
Tổng tài sản	2.413.682	2.497.029
Vốn chủ sở hữu	774.309	679.920
Tổng doanh thu	1.172.595	1.294.094
Lợi nhuận trước thuế	150.442	157.057
Lợi nhuận sau thuế	114.375	118.009

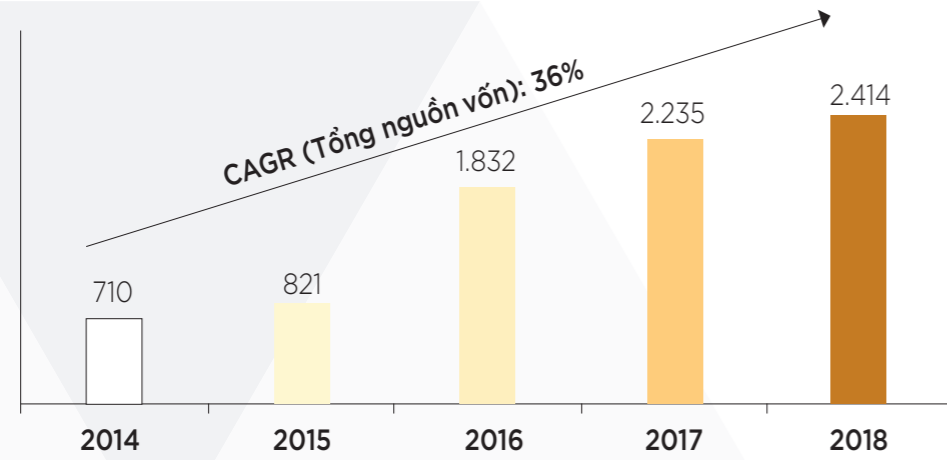
2.4 Cơ cấu doanh thu 2017 và 2018 theo BCTC hợp nhất



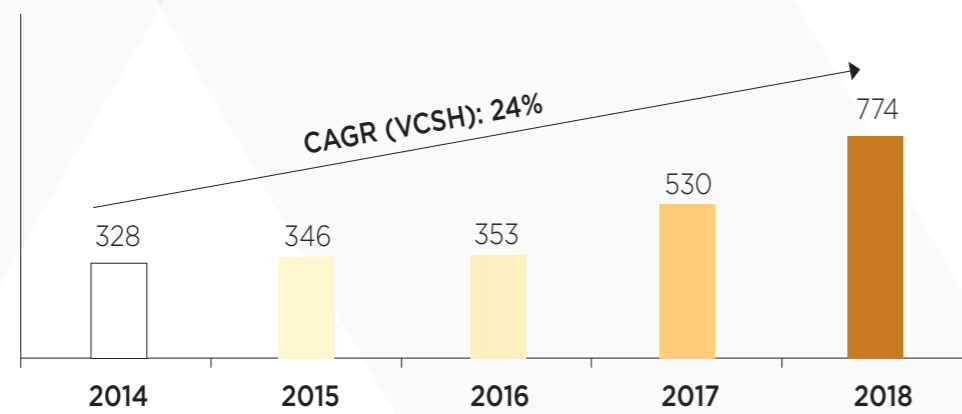
2.5 Cơ cấu lợi nhuận năm 2018 theo BCTC hợp nhất



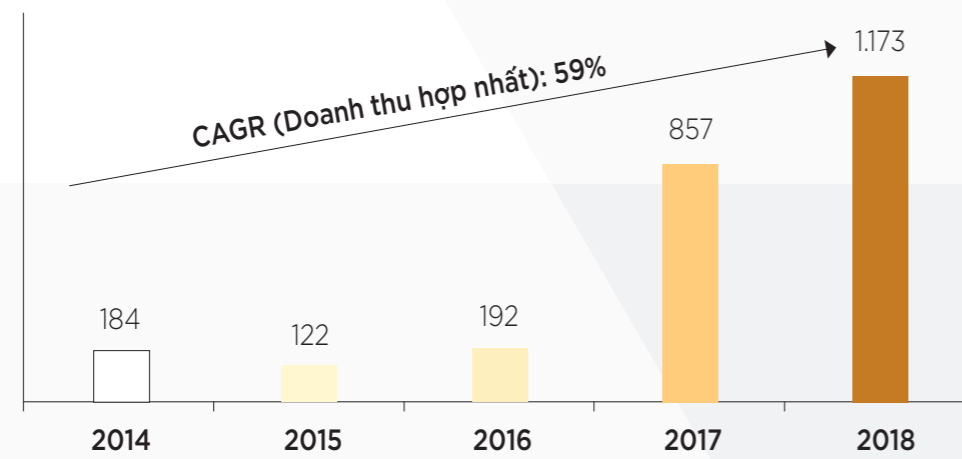
2.6 Tổng nguồn vốn theo BCTC hợp nhất (đơn vị: tỷ đồng)



2.7 Vốn chủ sở hữu theo BCTC hợp nhất (đơn vị: tỷ đồng)



2.8 Doanh thu theo BCTC hợp nhất (đơn vị: tỷ đồng)





Tiện ích bể bơi tại Rivera Park Hà Nội

3. GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU 2018

3.1 Dự án Rivera Park Hà Nội lọt Top 2 Dự án dẫn đầu xu thế 2018

Với 21.471 lượt bình chọn của độc giả Báo Đầu tư trong chương trình bình chọn Dự án bất động sản dẫn đầu xu thế năm 2018 được tổ chức từ ngày



20/11/2018 đến 20/12/2018, dự án Rivera Park Hà Nội (69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân) xuất sắc dành vị trí Á quân trong hạng mục các dự án hấp dẫn đầu tư 2018.

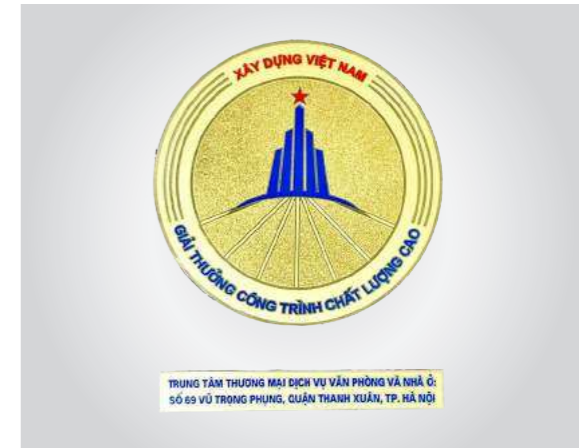
Đây là thành quả cho những nỗ lực của chủ đầu tư Long Giang Land trong việc kiến tạo một môi trường sống thực sự nhân văn, bình yên cho khách hàng. Đồng thời, phần nào nói lên sự tin tưởng, đánh giá cao của khách hàng dành cho dự án Rivera Park Hà Nội.

“Dự án dẫn đầu xu thế 2018” là tên của cuộc bình chọn uy tín do báo Đầu tư phát động với “hội đồng bình chọn” là đông đảo độc giả của báo Đầu tư, bao gồm cả khách hàng hiện hữu và tiềm năng của các dự án. Cuộc bình chọn năm nay chứng kiến một cuộc cạnh tranh sôi động với sự tham gia của 80 dự án, thu hút hơn 1,2 triệu lượt bình chọn, xác lập kỷ lục lớn nhất từ khi cuộc bình chọn bắt đầu khởi động năm 2015 trên cả 2 tiêu chí: số dự án tham gia bình chọn và số lượt bình chọn.

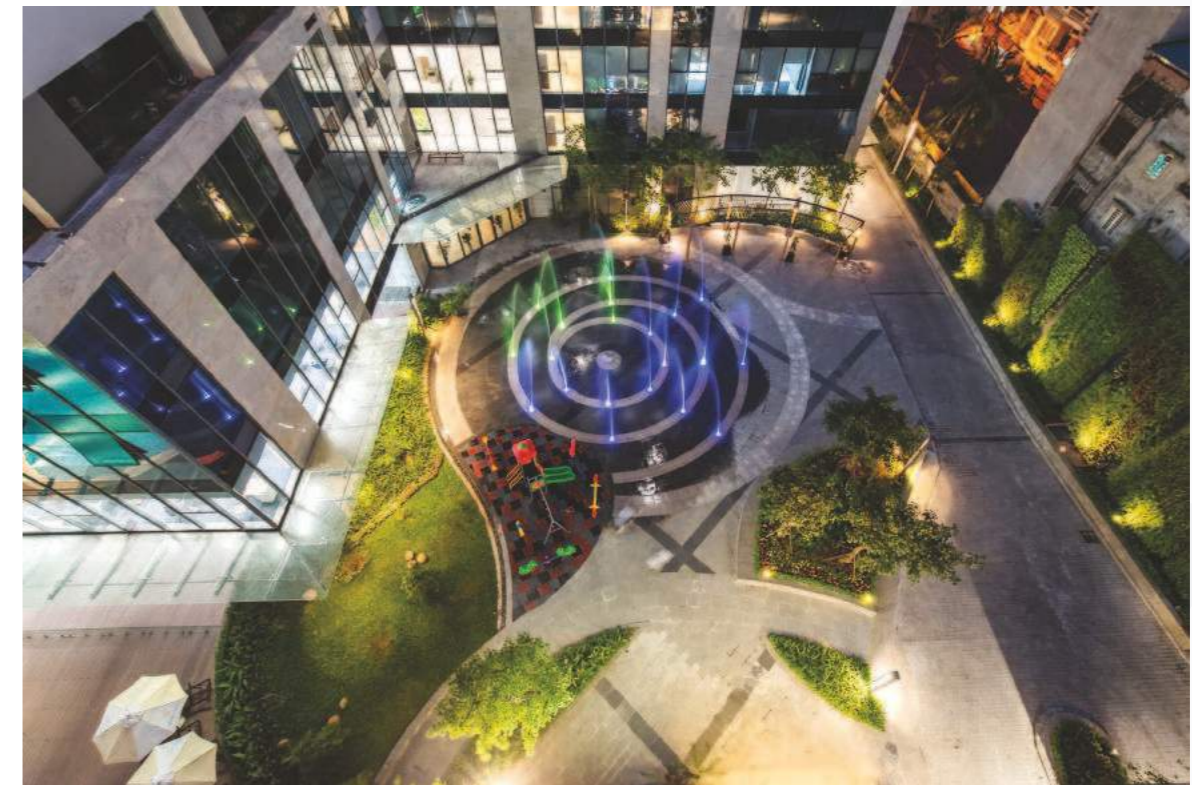
3.2 Dự án Rivera Park Hà Nội lọt Top 10 công trình chất lượng

Ngày 28/12/2018, Rivera Park Hà Nội chính thức được Bộ xây dựng công nhận là 1 trong Top 10 công trình đạt giải thưởng về chất lượng công trình xây dựng đợt 3 năm 2018. Đây là một trong những chứng nhận chất lượng uy tín trong lĩnh vực bất động sản do Bộ Xây dựng lựa chọn nên công tác đề cử, khảo sát và quyết định đều được đánh giá kỹ lưỡng từ những chuyên gia giàu kinh nghiệm, có sự thẩm định chặt chẽ của cơ quan chuyên môn.

Để có được vị trí trong danh sách 10 công trình đạt giải, các ứng cử viên phải đạt điểm các tiêu chí về chất lượng từ dự toán cho đến việc triển khai đảm bảo sự phù hợp, đồng nghĩa với việc không có tình trạng cắt giảm nguyên vật liệu trong quá trình thi công. Bên cạnh đó, công trình còn được xem xét ở khía cạnh thiết kế tiết kiệm chi phí, phải đảm bảo đúng tiến độ được phê duyệt, đảm bảo tính an toàn trong công tác thi công, xây dựng, phòng chống cháy nổ và cam kết bảo vệ môi trường ...



Việc nằm trong số những công trình chất lượng cho thấy Rivera Park đã đáp ứng đầy đủ các yếu tố trên, đảm bảo chất lượng từ tổng thể dự án cho đến từng căn hộ với thiết kế hiện đại, hợp lý; vật liệu và thiết bị hoàn thiện cao cấp; tiện ích đầy đủ cùng các khoảng không gian xanh mát, trong lành.



Khu sân chơi nước tại Rivera Park Hà Nội

4. SỰ KIỆN TIÊU BIỂU 2018

4.1 Tổ chức thành công Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2018

Ngày 12/05/2018, Công ty CPĐT và PTĐT Long Giang - Long Giang Land (Mã chứng khoán: LGL) đã tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên với sự góp mặt của 134 cổ đông đại diện cho 26.806.600 cổ phần tương đương 77,48% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết. Đại hội đã kết thúc thành công với các kế hoạch năm 2018 được thông qua, mở ra cho Long Giang Land một năm 2018 tiếp tục duy trì được đà tăng trưởng mạnh mẽ và gặt hái được nhiều thành tựu nổi bật.

4.2 Hoàn thành chào bán hơn 15 triệu cổ phiếu ra công chúng

Từ ngày 18/5/2018 đến 25/6/2018, Long Giang Land đã hoàn thành chào bán 15.403.316 cổ phiếu ra công chúng, trong đó có 8.484.736 cổ phiếu chào bán cho cổ động hiện hữu và 6.918.580 cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu. Công ty chào bán thành công cổ phiếu ra công chúng nâng tổng vốn điều lệ của Công ty từ 345.966.840.000 đồng lên 500.000.000.000 đồng.



4.3 Tổ chức thành công Lễ khai trương và tri ân khách hàng Dự án Rivera Park Hà Nội

Ngày 01/7/2018, Long Giang Land tổ chức Lễ khai trương và tri ân khách hàng Dự án Rivera Park Hà Nội tại dự án - số 69 Vũ Trọng Phụng, Quận Thanh Xuân. Sự kiện có sự tham dự của trên 600 cư dân của dự án cùng với trên 400 khách mời là đối tác và khách hàng của Long Giang Land.

4.4 Thực hiện chi trả cổ tức năm 2017 bằng tiền

Ngày 24/7/2018, Long Giang Land đã phát hành Thông báo về việc Chi trả cổ tức năm 2017 với tỷ lệ cổ tức đạt 10%/mệnh giá cổ phần (01 cổ phiếu nhận được 1.000 đồng) sở hữu của mỗi cổ đông. Ngày bắt đầu thực hiện chi trả cổ tức là ngày 08/8/2018.

4.5 Hoàn thành cơ cấu lại nhóm các Công ty thi công xây lắp thành một Công ty xây dựng chuyên nghiệp chuyên tổng thầu thiết kế và thi công (D&B)

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Long Giang (Long Giang E&C) được tạo lập trên cơ sở hợp nhất toàn bộ nhân sự của các Công ty trong nhóm công ty Long Giang đang hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp, trong đó Công ty cổ phần Long Giang Hà Nội là đơn vị nòng cốt. Long Giang E&C được phát triển theo định hướng phát triển là một Công ty xây dựng chuyên nghiệp chuyên tổng thầu thiết kế và thi công các công trình xây dựng dân dụng (D&B).

Long Giang E&C kế thừa kinh nghiệm đã thi công các công trình trong hơn 15 năm vừa qua của Long Giang, đặc biệt là kinh nghiệm thi công 2 công trình là Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn.



4.6 Tổ chức thành công kỷ niệm 17 năm thành lập

Ngày 8/10/2018, Long Giang Land đã tổ chức thành công Lễ kỷ niệm 17 năm thành lập Công ty tại Khu du lịch sinh thái vườn chim Thung Nham (Ninh Bình). Chương trình có sự tham dự của Ban Lãnh đạo công ty cùng gần 200 cán bộ nhân viên.

4.7 Tổ chức thành công giải "Rivera Park Golf Tournament 2018"

Ngày 1.12.2018, Long Giang Land đã tổ chức thành công giải "Rivera Park Golf Tournament 2018" tại Long Bien Golf Course (Phúc Đồng, Long Biên, Hà Nội) với sự tham gia của hàng trăm golfer là các đối tác, khách hàng, nhà thầu đã tham gia thực hiện 2 dự án RPHN và RPSG và bạn bè thân thiết cùng các thành viên trong Ban lãnh đạo Long Giang Land. Giải đấu đã để lại trong lòng người tham dự nhiều ấn tượng tốt đẹp từ chất lượng của các golfer cho tới sự chuyên nghiệp của Ban tổ chức.

4.8 Chia sẻ khó khăn cùng bà con vùng lũ Quang Chiểu, huyện Mường Lát, tỉnh Thanh Hoá

Ngày 26-27/9/2018, đoàn từ thiện của Long Giang Land đã đến với người dân xã Quang Chiểu,

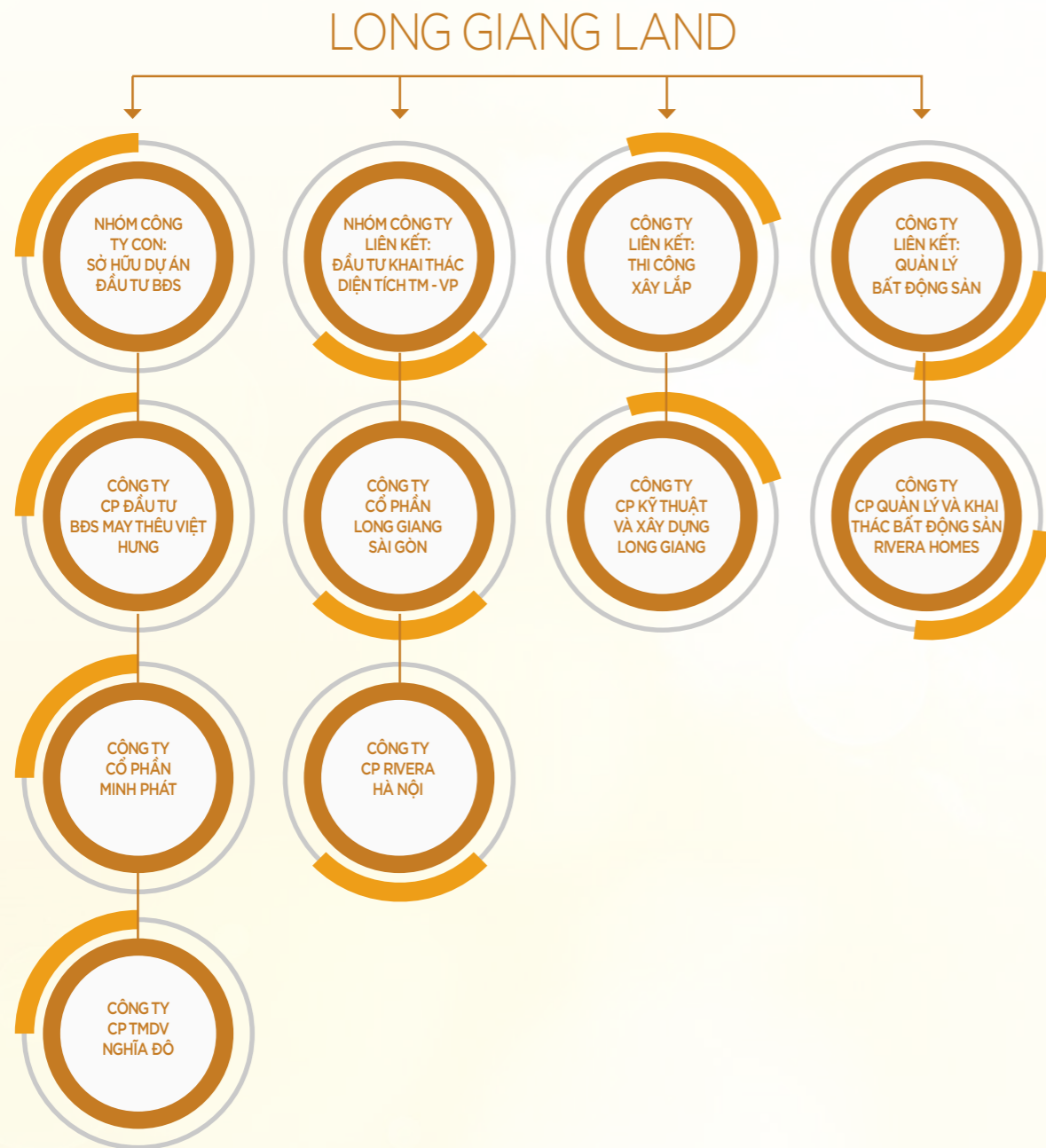
huyện Mường Lát, tỉnh Thanh Hoá sau trận lũ diễn ra vào cuối tháng 8 năm 2018. Công ty đã kịp thời chia sẻ và hỗ trợ bà con trong quá trình khắc phục và ổn định cuộc sống với 150 phần quà được trao đến những hộ gia đình bị ảnh hưởng nặng nề nhất.

Hành trình từ thiện về với bà con Quang Chiểu là một trong chuỗi các hoạt động từ thiện mà Long Giang Land đã triển khai thực hiện từ nhiều năm nay và sẽ được tiếp tục duy trì trong thời gian tới.

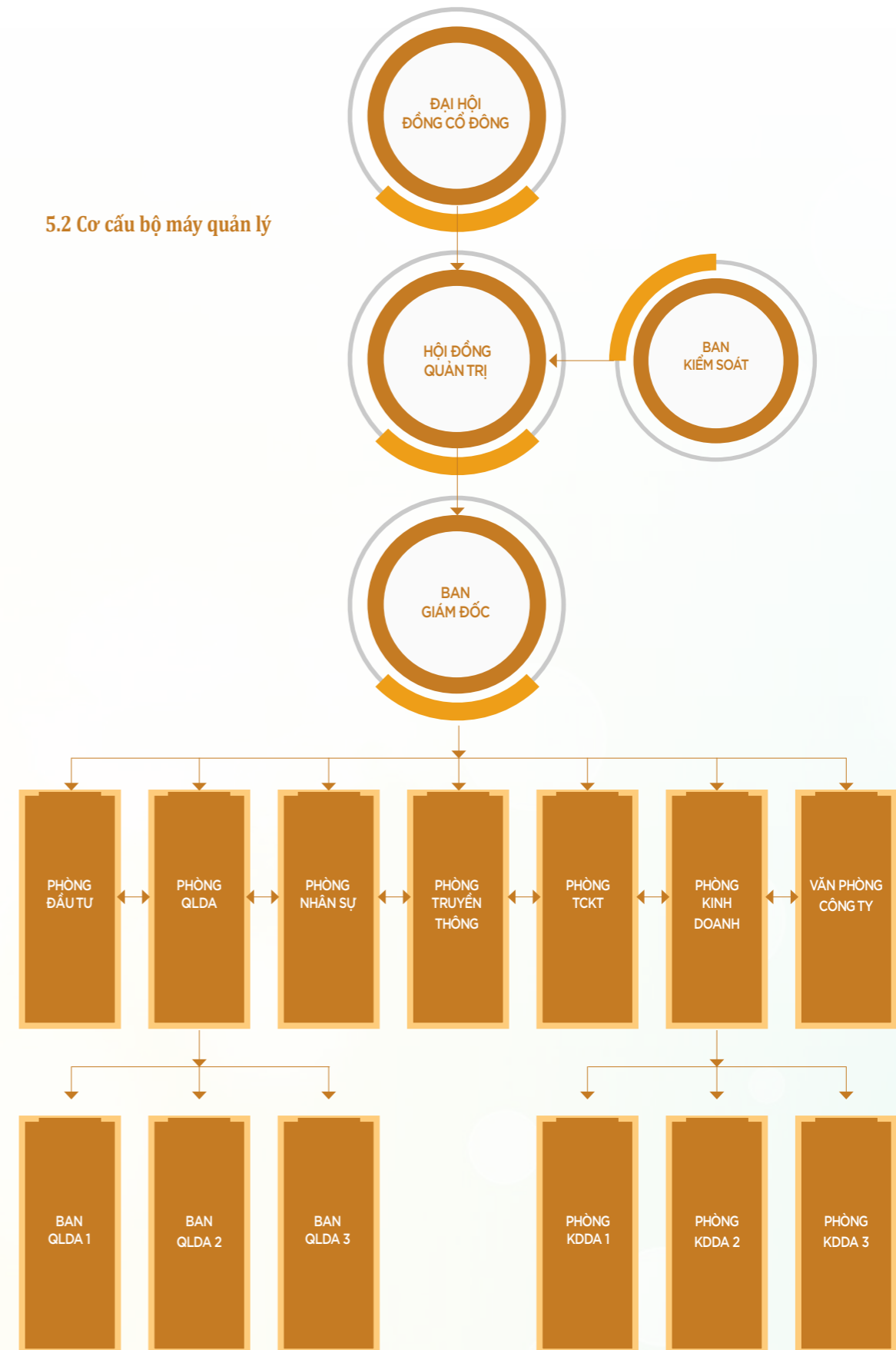


5. THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

5.1 Mô hình quản trị



5.2 Cơ cấu bộ máy quản lý



5.3 Công ty con, công ty liên kết

TT	Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu của LGL
Nhóm Công ty con sở hữu dự án đầu tư bất động sản					
1	Công ty CP Đầu tư Bất động sản - May theu Việt Hưng	Ngõ 355, ngách 403/2, đường Nguyễn Văn Linh, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	Đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực Bất động sản	20.000.000.000	51%
2	Công ty Cổ phần Minh Phát	Số 165 Huỳnh Phúc Kháng, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận,	Đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực Bất động sản	276.000.000.000	65%
3	Công ty CP TMDV Nghĩa Đô	Số 1 phố Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	Đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực Bất động sản	20.280.000.000	52, 46%
Nhóm công ty con và công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và khai thác diện tích thương mại văn phòng					
1	Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Xu, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực Bất động sản	120.000.000.000	48%
2	Công ty cổ phần Rivera Hà Nội	Số 69 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực Bất động sản	60.000.000.000	51%
Công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp					
1	Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (Long Giang E&C) - Tiền thân là Công ty CP Long Giang Hà Nội	VP1, tầng 24A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	Thi công xây lắp	60.000.000.000	48%

Công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực quản lý bất động sản					
1	Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Bất động sản Rivera Homes	Tầng 3, Lô A và Lô B, Tòa nhà Rivera Park Saigon, số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh	Khai thác và Quản lý Bất động sản	20.000.000.000	49%

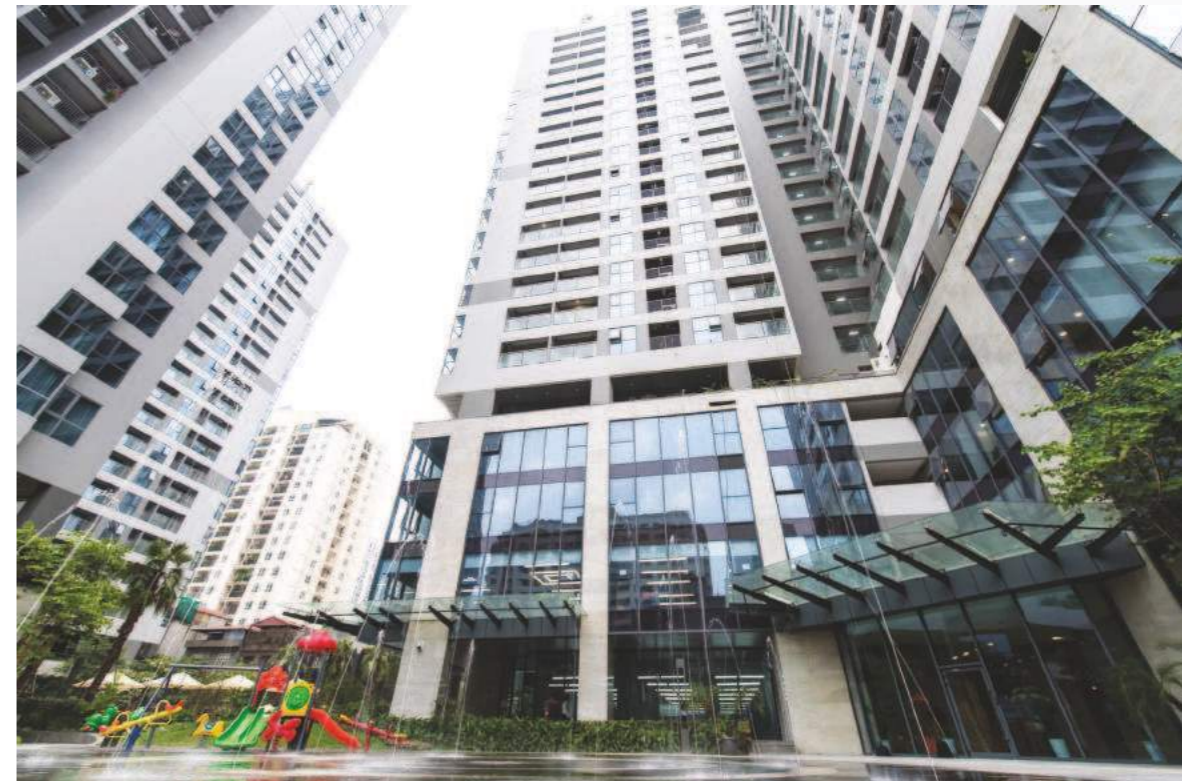
6. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

6.1 Tình hình kinh tế vĩ mô

6.1.1 Về kinh tế Việt Nam

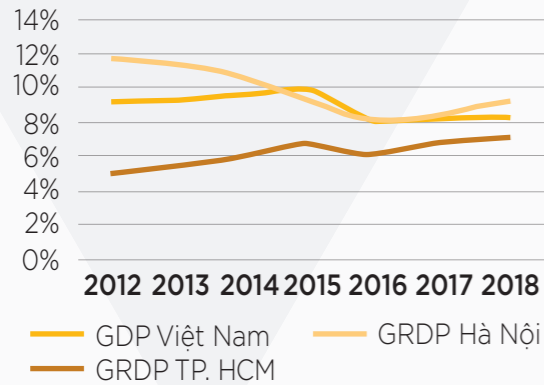
Kết thúc năm 2018, nhiều tín hiệu tích cực đến với nền kinh tế Việt Nam. Trong năm, Việt Nam đạt mức tăng trưởng GDP cao nhất từ 2008, tăng 7,08% so với 2017. Dòng vốn đầu

tư nước ngoài (FDI) đạt mức 35,47 tỉ USD. Vốn FDI thực hiện năm 2018 tăng 9,14% so với cùng kỳ. Công nghệ chế biến, chế tạo là lĩnh vực thu hút được nhiều sự quan tâm từ các nhà đầu tư nước ngoài, chiếm tới 47% tổng số vốn đầu tư. Đầu tư vào bất động sản đứng thứ hai với 19% tổng số vốn, tương đương 6,6 tỉ USD.



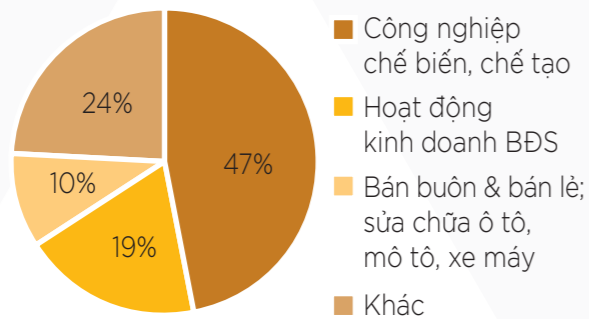
Tòa nhà Rivera Park Hà Nội

Tổng sản phẩm quốc nội, GDP giai đoạn 2012-2018



Nguồn: Tổng cục Thống kê Q4/2018

Phân bổ nguồn vốn FDI quý 4/2018



Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài Q4/2018

Trong năm 2018, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của Việt Nam tăng 3,54%, đạt mục tiêu mà Quốc hội đề ra. Cùng với xung đột thương mại Mỹ - Trung tiếp diễn và tín hiệu tiếp tục tăng lãi suất của Cục dự trữ liên bang Hoa Kỳ đã tạo ra những thách thức đối với tăng trưởng kinh tế toàn cầu. Mặc cho những khó khăn này, đây lại là cơ hội cho Việt Nam xúc tiến xuất khẩu và thu hút vốn đầu tư nước ngoài. Đi cùng với những tín hiệu tích cực của nền kinh tế, tăng trưởng tín dụng đạt mức 14%, lượng nợ xấu được xử lý tăng 30% so với năm 2017. Tín dụng cho

BDS năm 2018 chưa bị Ngân hàng Nhà nước siết chặt theo lộ trình. Chính sách của nhà nước trong lĩnh vực bất động sản được duy trì ổn định. Tuy nhiên, dư nợ xấu vẫn chiếm khoảng 2,4% tổng dư nợ tại các tổ chức tín dụng. Thị trường chứng khoán có một năm diễn biến tiêu cực, chỉ số VN-Index giảm 9,32% so với năm 2017. Điều này đã ảnh hưởng bất lợi tới các doanh nghiệp sản xuất - kinh doanh. Và Long Giang Land không nằm ngoài số đó.

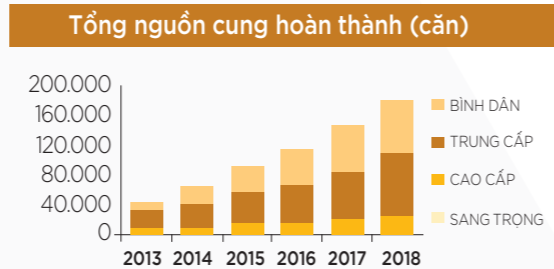
6.1.2. Về thị trường căn hộ chung cư

Năm 2018, thị trường bất động sản tiếp tục xu hướng phân hóa, các doanh nghiệp bất động sản chuyên nghiệp dần lên ngôi. Thị trường chính của Long Giang Land trong năm 2018 tập trung chủ yếu ở Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.

*** Tại Hà Nội**

Trong năm 2018, thị trường chung cư để bán Hà Nội vẫn giữ mức mở bán mới cao với khoảng 30.000 căn mở bán mới. Trong năm nay, người mua nhà để ở vẫn là nguồn cầu chủ yếu trên thị trường Hà Nội. Đáng chú ý, thị trường quý cuối năm khá sôi động với nguồn cung mới đến từ các khu đô thị lớn.

Tổng nguồn cung căn hộ thị trường Hà Nội giai đoạn 2013-2018



Phân khúc sang trọng chiếm <1% tổng nguồn cung

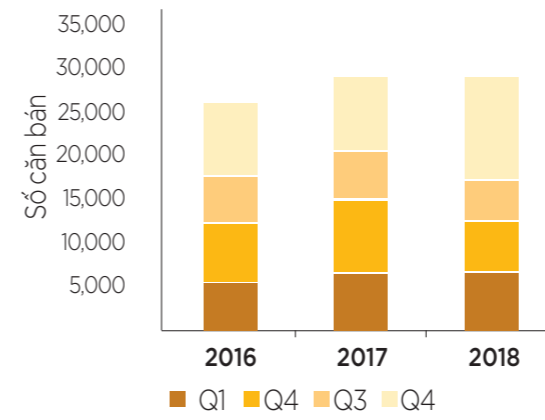
Nguồn: Nghiên cứu JLL

Nguồn cung và nguồn cầu	Căn hộ
Cung hoàn thành (căn)	180.000
Cung chưa hoàn thành (căn) ⁽¹⁾	65.000
Lượng tồn kho (%) ⁽²⁾	16,2

Nguồn: Nghiên cứu JLL

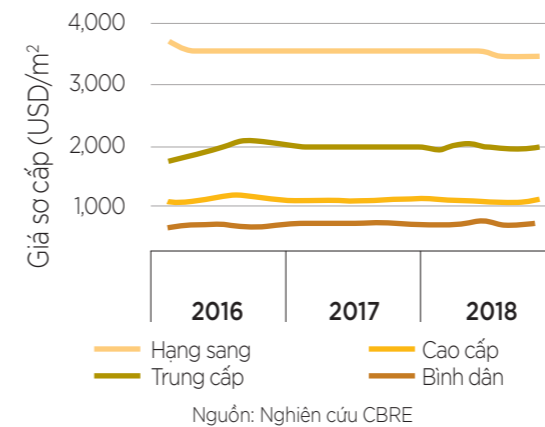
Về doanh số bán hàng, có khoảng 26.000 căn hộ bán được trong năm 2018. Mặc dù doanh số bán giảm 11% theo năm, khoảng cách giữa lượng mở bán mới và doanh số bán dần thu hẹp. Cụ thể, tỷ lệ giữa doanh số bán và số căn mở bán mới đã tăng từ 81% (2017) lên 88% (2018). Các dự án ở vị trí tốt tại khu vực phía Tây và Tây Nam - khu vực trung tâm mới cũng có doanh số khá tốt trung bình 70% cho một đợt mở bán mới.

Số lượng căn hộ bán được giai đoạn 2016-2018



Nguồn: Nghiên cứu CBRE

Mức giá sơ cấp căn hộ bán giai đoạn 2016-2018



Nguồn: Nghiên cứu CBRE

Giá bán trung bình trên thị trường sơ cấp trong Q4 2018 đạt 1.304 USD/m², giảm nhẹ khoảng 2% theo năm. Giá bán trung bình tại Hà Nội khá ổn định do sản phẩm thuộc phân khúc trung cấp chiếm lĩnh thị trường. Đối với phân khúc cao cấp và hạng sang, các diễn biến gần

đây tại các khu đất "vàng" ở Hà Nội cho thấy dấu hiệu trở lại của phân khúc hạng sang sau hai năm không có nguồn cung mới.

*** Tại TP. Hồ Chí Minh**

Thị trường căn hộ bán trong năm 2018 ghi nhận những điều chỉnh liên tục trong việc triển khai dự án của chủ đầu tư với số căn chào bán duy trì ở mức cao gần bằng năm 2017. Trong Quý 4/2018 thị trường đón nhận thêm 8.112 căn hộ, tăng 28% theo quý, đưa tổng số căn hộ mở bán cả năm đạt 30.792 căn. Trong năm 2018, phân khúc hạng sang quay trở lại với hàng loạt dự án mới.

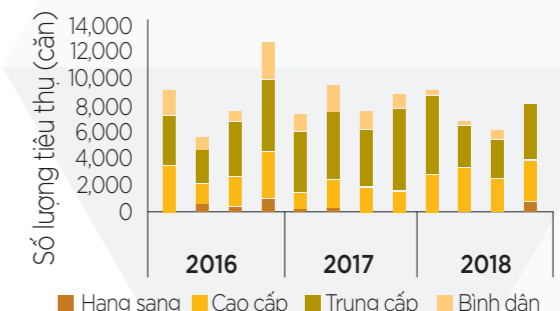
Nguồn cung và nguồn cầu	Căn hộ
Cung hoàn thành (căn)	160.000
Cung chưa hoàn thành (căn) ⁽²⁾	75.000
Lượng tồn kho (%) ⁽³⁾	2,9

Nguồn: Nghiên cứu JLL

Tổng lượng căn bán được trong năm 2018 đạt 31.083 căn, giảm 12% so với năm trước. Lượng giảm đáng kể này một phần do ảnh hưởng từ vụ cháy chung cư vào cuối Quý 1. Lượng tiêu thụ trung bình của các dự án mới chào bán đạt 75%.

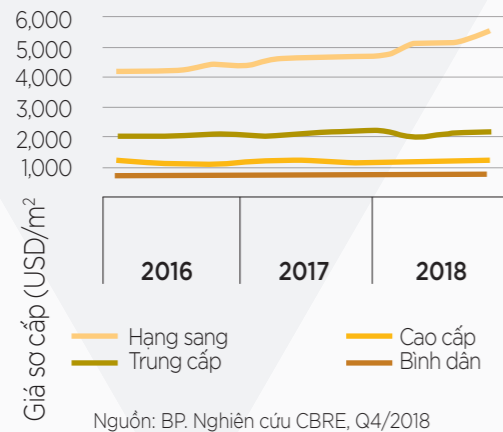
Giá bán trung bình tại thị trường sơ cấp trong Quý 4/2018 ghi nhận ở mức 1.709 USD/m², tăng 6% so với quý trước và 10% so với cùng kỳ năm ngoái. Mức tăng đáng kể này, so với năm ngoái, là do nguồn cung phân khúc hạng sang tăng trong Quý 4/2018 đồng thời mức giá của các dự án này cao hơn hẳn mặt bằng giá hiện tại.

Số lượng căn hộ tiêu thụ theo Quý, giai đoạn 2016-2018



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2018

Mức giá bán căn hộ thị trường sơ cấp



6.1.3 Triển vọng kinh tế 2019

Thị trường nhà ở Việt Nam đang trong giai đoạn chuyển mình mạnh mẽ. Với dân số trẻ và năng động (dân số trong độ tuổi từ 15-64 chiếm 70%), đồng thời tốc độ đô thị hóa vào khoảng 3% mỗi năm, Việt Nam hiện có nhu cầu rất lớn về nhà ở, đặc biệt tại những khu đô thị lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.

Dựa trên nội lực tích lũy nền kinh tế Việt Nam được dự báo sẽ có thêm nhiều cơ hội và triển vọng tăng trưởng ngày càng khởi sắc. Dự báo của Ngân hàng Phát triển Châu Á về triển vọng tăng trưởng của Việt Nam năm 2019 đạt 6,7%. Đồng thời, tăng trưởng kinh tế thế giới trên đà phục hồi cũng là tín hiệu tích cực tới triển vọng phát triển kinh tế của Việt Nam. Hơn nữa, việc CPTPP bắt đầu có hiệu lực sẽ góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế trong năm 2019.

Mức tăng lương chậm, mức nợ công cao và bất ổn trong chính sách thương mại và đối ngoại của các nước được dự báo còn tiếp tục diễn ra sẽ vẫn là những yếu tố cản trở tăng trưởng kinh tế trong những năm tới. Chủ nghĩa bảo hộ leo thang cùng môi trường thương mại quốc tế ngày càng khắc nghiệt sẽ ảnh hưởng không nhỏ tới những nền kinh tế có độ mở cao, trong đó có Việt Nam.

Ngoài ra, bắt đầu từ năm 2019, tín dụng bất động sản bị đưa vào lộ trình siết chặt để tránh rủi ro cho nền kinh tế. Đứng trước nguy cơ gặp bất lợi trong việc huy động vốn vay ngân hàng, các doanh nghiệp bất động sản sẽ phải chủ động cơ cấu nguồn tài chính để đảm bảo nguồn lực vững mạnh phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của mình.



Tòa nhà Riviera Park Sài Gòn

6.2 Phân tích SWOT

Điểm mạnh

1. Kinh nghiệm phát triển nhiều dự án lớn tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.
2. Uy tín và thương hiệu trên thị trường BĐS, với các cấp chính quyền, các ngân hàng, các đối tác đầu tư; và quan trọng nhất, được khách hàng công nhận (hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng thành công 2 dự án với đúng tiến độ cam kết và đảm bảo chất lượng sản phẩm).
3. Quỹ đất của công ty được tích lũy tại vị trí đắc địa trên cả nước để phát triển dự án trong tương lai, trong đó một số dự án đã cơ bản hoàn thành thủ tục chủ đầu tư.
4. Nguồn vốn được cấu trúc và tích lũy phù hợp cho giai đoạn tăng trưởng tiếp theo của công ty.
5. Cơ cấu tổ chức của công ty đã được cấu trúc chuyên nghiệp với các nhóm nghiệp vụ chủ chốt: Phát triển dự án, Quản lý dự án, Quản lý tòa nhà.
6. Hệ thống các nhà thầu, nhà cung cấp, đơn vị tư vấn... có năng lực, có uy tín, đặc biệt trong lĩnh vực quản lý bán hàng.

Điểm yếu

1. Sản phẩm chỉ tập trung phân khúc trung và cao cấp, loại hình sản phẩm chưa đa dạng: mới chỉ phát triển BĐS để bán, dễ bị ảnh hưởng khi thị trường nhà ở, căn hộ để bán diễn biến không thuận lợi.
2. Nguồn nhân lực còn thiếu, nhất là nhân lực quản lý cấp trung và cấp cao.
3. Quỹ đất hiện nay chưa tương xứng với tiềm năng phát triển của công ty.
4. Quy mô vốn chưa đáp ứng được nhu cầu đầu tư theo chiến lược phát triển của công ty.

Cơ hội

1. Việt Nam đang có có tốc độ tăng trưởng kinh tế ổn định, tỉ lệ người nước ngoài mua và đầu tư BĐS tại Việt Nam ngày càng tăng, đặc biệt là từ Hàn Quốc, Trung Quốc, Nhật Bản, phù hợp với các nhóm sản phẩm mà Long Giang Land đang phát triển.
2. Thị trường bất động sản sẽ tiếp tục phát triển tích cực và gia nhập sâu rộng hơn nữa: nhiều chính sách đổi mới, mặt bằng lãi suất ổn định, dòng vốn trong và ngoài nước tiếp tục chảy vào thị trường, niềm tin thị trường khôi phục... Sức nóng của thị trường BĐS đang lan về các địa phương khác ngoài Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Nha Trang.
3. Thu nhập bình quân đầu người tại các thành phố lớn ngày càng cải thiện: Theo Báo cáo Việt Nam 2035 do Chính phủ Việt Nam và Ngân hàng Thế giới đã công bố, mục tiêu năm 2035 Việt Nam sẽ trở thành quốc gia có thu nhập trung bình cao, đạt 10.000 USD/người/năm. Nhu cầu mua nhà để ở luôn hiện hữu trong phân khúc nhà ở trung và cao cấp mặc dù có những thời điểm ngắn hạn thị trường biến động.
4. Khi các văn bản hướng dẫn Luật Kinh doanh BĐS số 66/2014/QH13 được ban hành, Nhu cầu sở hữu nhà ở, đặc biệt là căn hộ chung cư của người nước ngoài tại Việt Nam tăng lên đáng kể.

Thách thức

1. Quỹ đất khu vực trung tâm các thành phố ngày càng hạn hẹp và chi phí đầu vào ngày càng cao trong khi sản phẩm đầu ra chịu sự cạnh tranh gay gắt.
2. Rủi ro pháp lý trong lĩnh vực bất động sản vẫn khá cao. Các quy định trong lĩnh vực quản lý nhà đất, quản lý xây dựng, quy hoạch còn tồn tại nhiều bất cập, các chính sách về việc định giá đất, thủ tục pháp lý kéo dài...còn gây nhiều khó khăn và làm gia tăng chi phí phát triển dự án.
3. Các tranh chấp trong các khu chung cư tiềm ẩn bất ổn xã hội, giảm niềm tin của khách hàng với thị trường chung cư.
4. Áp lực cạnh tranh ngày càng cao: nguồn cung tăng hàng loạt ở phân khúc trung và cao cấp của các chủ đầu tư đã có tên tuổi và những chủ đầu tư mới gia nhập thị trường.
5. Ngân hàng Nhà nước tiếp tục siết tín dụng vào thị trường bất động sản, lãi suất có xu hướng tăng.

6.3 Các mục tiêu chủ yếu của công ty

Nhằm duy trì tốc độ phát triển, không ngừng nâng cao uy tín và thương hiệu của công ty trên thị trường, Long Giang Land kiên định hướng đến các mục tiêu chính trong hoạt động của mình như sau:

- Xây dựng và phát triển thành công thương hiệu bất động sản Rivera Park của Long Giang Land với chuỗi dự án bất động sản trên cả nước, trong đó tập trung ở Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và các thành phố lớn như: Đà Nẵng, Nha Trang, Phan Thiết, Hạ Long ...
- Không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm và lấy chất lượng sản phẩm làm vũ khí cạnh tranh của Long Giang Land, hướng tới mục tiêu các dự án mang thương hiệu Rivera Park thực sự là nơi chốn bình yên của cư dân và khách hàng.
- Không ngừng nâng cao đời sống vật chất – tinh thần của cán bộ nhân viên công ty với văn hóa doanh nghiệp mang đậm bản sắc riêng.
- Long Giang Land coi việc đóng góp cho xã hội là một trong những ưu tiên hàng đầu trong hoạt động của công ty.
- Duy trì và phát triển mối quan hệ với các đối tác, trong đó có các công ty trong nhóm công ty Long Giang để tạo nên sức mạnh trong bối cảnh thị trường cạnh tranh gay gắt.

6.4 Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Để hoàn thành các mục tiêu đề ra, trong thời gian tới, Long Giang Land định hướng phát triển với chiến lược tập trung vào 5 mục tiêu chính: Phát triển dự án; Định vị thương hiệu; Nâng cao năng lực tài chính; Phát triển nguồn nhân lực; Hoàn thiện hệ thống quản trị và vận hành.

6.4.1 Về mặt phát triển dự án BĐS

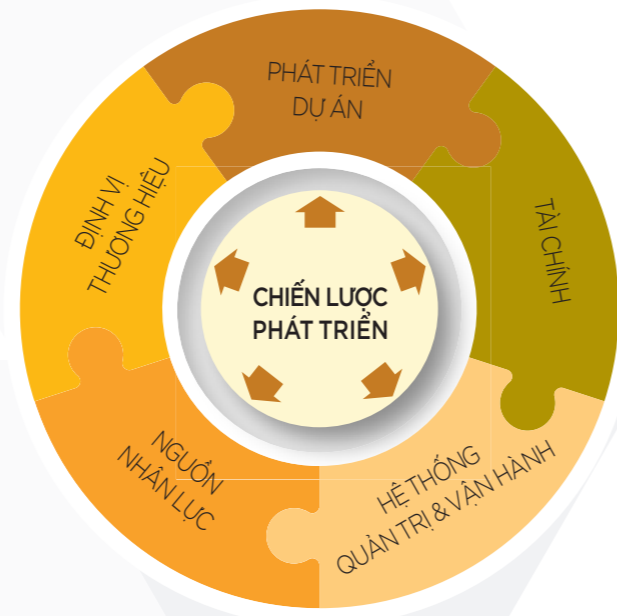
- Tập trung các nguồn lực để phát triển thêm quỹ đất tại các thành phố lớn với thị trường BĐS tiềm năng, đặc biệt là Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Nha Trang, Phú Quốc, ... tạo tiền đề cho sự tăng trưởng trong giai đoạn 5 – 10 năm tới;
- Phát huy thế mạnh của mảng xây dựng Long Giang, vừa giúp mảng BĐS tối ưu hiệu quả đầu tư, vừa kiểm soát tốt được chất lượng và tiến độ xây dựng, mang đến các sản phẩm khác biệt cho khách hàng.
- Duy trì và phát triển hệ thống các đối tác chiến lược của công ty, đặc biệt trong lĩnh vực thiết kế, marketing và quản lý bán hàng, hoàn thiện chuỗi giá trị khép kín cho Long Giang Land.

6.4.2 Về mặt tài chính

- Nâng cao năng lực tài chính của công ty thông qua việc gia tăng các nguồn vốn: phát hành trái phiếu doanh nghiệp, phát hành cổ phiếu ...;
- Cải thiện khả năng tối ưu nguồn vốn công ty thông qua việc nâng cao năng lực bán hàng để tận dụng được nguồn vốn của khách hàng, ngân hàng song song với nguồn vốn chủ sở hữu và tối ưu dòng tiền.
- Tái cấu trúc tài sản của công ty để tạo nguồn tốt hơn cho việc phát triển dự án.
- Liên kết với các đối tác phù hợp đầu tư để tăng năng lực tài chính và số lượng dự án đang triển khai.

6.4.3 Về mặt hệ thống quản trị và vận hành

- Cấu trúc lại Long Giang Land cả về mô hình sở hữu và quản trị các công ty mẹ - con và các công ty liên kết để hiệu quả hơn và phù hợp với từng giai đoạn phát triển dự án, đảm bảo được tính liên kết và khép kín của chuỗi sản phẩm – dịch vụ BĐS.
- Tập trung hoàn thiện hệ thống các tài liệu quản trị doanh nghiệp, nâng cao năng lực quản trị điều hành theo hướng chuyên nghiệp, đáp ứng yêu cầu của giai đoạn mới.
- Điều chỉnh lại quy trình phát triển dự án để cân đối giữa tính thanh khoản của sản phẩm và tốc độ xử lý các công việc trước khi mở bán (pháp lý, thiết kế ...)



6.4.4 Về nguồn nhân lực

- Tập trung cải thiện tính hấp dẫn của môi trường doanh nghiệp để giữ chân nhân sự có năng lực, kinh nghiệm hiện có và thu hút thêm các nhân sự mới đáp ứng yêu cầu phát triển của doanh nghiệp.
- Nâng cấp chất lượng nhân sự hiện có đặc biệt là các cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý thông qua đào tạo và đào tạo nội bộ
- Tuyển dụng bổ sung các nhân sự có chất lượng cao là cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý có kinh nghiệm, cán bộ trẻ có năng lực

6.4.5 Về định vị thương hiệu

- Tiếp tục duy trì đà phát triển hiện nay, không ngừng củng cố và nâng cao uy tín của thương hiệu BĐS Long Giang Land với tư cách là một trong những nhà phát triển BĐS có uy tín nhất.
- Kế thừa sự thành công của 2 dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, Long Giang Land tiếp tục phát triển các dự án mang thương hiệu Rivera Park trên địa bàn cả nước, với các tiêu chí về chất lượng sản phẩm: Vị trí đắc địa – Thiết kế hợp lý – Vật liệu và thiết bị cao cấp – Tiện ích đầy đủ – Dịch vụ hoàn hảo.
- Không ngừng củng cố và nâng cao uy tín của mã chứng khoán LGL trên thị trường với tư cách là một công ty niêm yết hoạt động dựa trên các tiêu chí chính: Minh bạch thông tin – Không ngừng phát triển – Ưu tiên lợi ích của các cổ đông.

6.5 Các mục tiêu môi trường, xã hội và cộng đồng

Song song chiến lược phát triển bền vững, bên cạnh những mục tiêu về mặt kinh tế - quản trị, Long Giang Land còn thiết lập những mục tiêu hướng đến Môi trường – Xã hội – Cộng đồng. Đây là những nội dung không thể thiếu khi Long Giang Land đang nỗ lực nâng cao hình ảnh, gia tăng tầm ảnh hưởng và khẳng định uy tín của mình.

6.5.1 Môi trường

- * **Tiết kiệm năng lượng:**
- Thiết kế căn hộ luôn tận dụng tối đa ánh sáng và gió tự nhiên
- Giảm lượng nhiệt xâm nhập vào căn hộ bằng việc sử dụng các vật liệu cao cấp, có khả năng cách nhiệt, chặn tia UV hiệu quả.
- Sử dụng hệ thống điều hòa tiên tiến, tiết kiệm điện với khả năng làm mát hiệu quả. Kết hợp cùng hệ thống vật liệu cao cấp có thể giảm mức năng lượng

tiêu thụ của căn hộ lên đến 30%.

- Long Giang Land luôn ưu tiên sử dụng các thiết bị chiếu sáng tiết kiệm điện, hiệu suất cao (đèn LED) thay vì hệ thống chiếu sáng hiệu suất thấp, sử dụng nhiều năng lượng (bóng sợi đốt, đèn huỳnh quang chấn lưu sắt từ).

* **Hạn chế hiệu ứng nhà kính:**

- Xây dựng quy trình thiết kế và thi công đáp ứng các tiêu chuẩn Công trình Xanh
- Long Giang Land sử dụng hệ thống điều hòa hiện đại tiết kiệm năng lượng, qua đó góp phần giảm mức độ phát thải khí gây hiệu ứng nhà kính.

* **Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường:**

- Long Giang Land luôn ưu tiên sử dụng các vật liệu xanh có xuất xứ tự nhiên, không gây ảnh hưởng tới môi trường thiên nhiên và khí hậu, có thể tái chế nhưng vẫn đảm bảo chất lượng và công năng sử dụng.

* **Xử lý chất thải hiệu quả:**

- Các dự án mang thương hiệu Rivera Park đều được đầu tư hệ thống xử lý nước thải và rác thải hiện đại, đạt chuẩn và hoạt động hiệu quả, góp phần giữ cho môi trường xanh – sạch, bảo vệ sức khỏe của cư dân.

6.5.2 Cộng đồng – xã hội

* **Đầu tư đầy đủ các tiện ích để đáp ứng nhu cầu cuộc sống của các cộng đồng dân cư Rivera Park:**

- Tại Rivera Park, các dịch vụ và tiện ích luôn được quan tâm, đầu tư và vận hành hiệu quả; đảm bảo việc phục vụ đời sống cư dân được thực hiện một cách chu đáo nhất.

* **Xây dựng các cộng đồng cư dân Rivera Park văn minh và an toàn:**

- Quản lý tốt các dự án mà công ty phát triển, xây dựng hệ thống quy định nhân văn, hiện đại, tạo lập cộng đồng dân cư có văn hóa, văn minh và an toàn.

* **Tích cực tài trợ và tham gia các hoạt động thiện nguyện:**

- Coi trẻ em, người già không nơi nương tựa và bệnh nhân nghèo là ba đối tượng công ty tập trung tài trợ thường xuyên.
- Tham gia cứu trợ, ủng hộ giúp đỡ đồng bào tại vùng gặp thiên tai.

- Đồng hành cùng các chương trình thiện nguyện.

* **Triển khai các chương trình hỗ trợ phát triển giáo dục:**

- Đồng hành cùng các chương trình tài trợ để phát triển giáo dục chất lượng ở vùng sâu vùng xa: Ánh sáng học đường, xây dựng trường học nơi biên giới ...

7. CÁC RỦI RO

Các doanh nghiệp Bất động sản nói chung và Long Giang Land nói riêng đều gặp nguy cơ tiềm tàng từ các rủi ro như: Rủi ro kinh tế vĩ mô, Rủi ro pháp lý, Rủi ro tài chính, Rủi ro thị trường, Rủi ro lãi suất và Rủi ro đặc thù ngành BĐS. Trong đó, các rủi ro tác động lớn và nguy hiểm nhất đối với Long Giang Land bao gồm:

7.1 Rủi ro pháp lý

Phát sinh từ việc tuân thủ và thay đổi các chính sách pháp luật. Cụ thể, các chính sách và quy định về thuế, ngân hàng, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư... có ảnh hưởng trực tiếp đến mọi mặt hoạt động của Long Giang Land: từ chuẩn bị đầu tư, phát triển, kinh doanh dự án đến quản lý tòa nhà.

Nhằm đảm bảo tính tuân thủ khi có sự thay đổi trong các chính sách pháp luật và quản lý ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, bộ phận Pháp chế luôn theo dõi và cập nhật các thay đổi, định kỳ hàng tuần phổ biến toàn thể nhân viên, thực hiện tư vấn và hỗ trợ các Phòng Ban trong việc tuân thủ pháp luật. Đồng thời, bộ phận Pháp chế cũng phối hợp với các Phòng Ban chuyên môn trong việc phân tích ảnh hưởng cụ thể, giúp Ban Lãnh đạo xây dựng hoặc điều chỉnh chiến lược hoạt động kinh doanh phù hợp.

7.2 Rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính mà Long Giang Land gặp phải là rủi ro tín dụng, lãi suất và thanh khoản. Từ ngày 1/1/2019 tỷ lệ tối đa sử dụng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung, dài hạn đối với các ngân hàng thương mại giảm từ 50% xuống 40%, đồng thời hệ số rủi ro đối với các khoản cho vay để kinh doanh BĐS tăng từ 200% lên 250% đã làm hạn chế nguồn cung tín dụng trung, dài hạn, dẫn đến khó khăn cho Công ty trong việc huy động nguồn vốn từ các ngân hàng trong nước. Ngoài ra, với việc phần lớn vốn đầu tư được huy động từ các khoản tín dụng tại các ngân hàng, việc biến động lãi suất cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro đối với hoạt động của Công ty.

Để đảm bảo sức khỏe tài chính, Long Giang Land luôn kiểm soát chặt chẽ dòng tiền, định kỳ hàng tháng đều đánh giá tình hình tài chính của công ty, chủ động điều chỉnh cấu trúc vốn linh hoạt và cân đối thanh khoản.

Việc giữ uy tín tín dụng với các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước cũng được xem là ưu tiên hàng đầu trong hoạt động quản lý tài chính của Long Giang Land.

7.3 Rủi ro an toàn thông tin

Rủi ro an toàn thông tin là các mối nguy hại có thể tác động, làm ảnh hưởng đến tính bảo mật, tính toàn vẹn và tính sẵn sàng của thông tin. Đối với một Công ty Bất động sản đang trên đà phát triển với hàng loạt dự án lớn và nhiều kế hoạch kinh doanh tham vọng như Long Giang Land, thông tin luôn phải được bảo mật và sẵn sàng để phục vụ hoạt động của các phòng ban.

Hiện tại, hệ thống CNTT đạt chuẩn đang được công ty tập trung nghiên cứu và đầu tư. Nguyên tắc bảo mật được phổ biến đến từng CBNV. Công ty luôn chú trọng đảm bảo an toàn thông tin cho Khách hàng, Nhà đầu tư và các Cổ đông.

7.4 Rủi ro môi trường

Các dự án Công ty đã, đang và sẽ thực hiện đều là các dự án với quy mô lớn và thời gian thực hiện không ngắn, khối lượng công việc không nhỏ. Do đó luôn tiềm ẩn những nguy cơ làm ảnh hưởng đến môi trường đất - nước - không khí xung quanh. Từ đó sẽ ảnh hưởng đến chất lượng công trình, cuộc sống của cư dân cũng như thương hiệu, uy tín công ty.

Tại Long Giang Land, chúng tôi luôn thực hiện đầy đủ các báo cáo nghiên cứu và đánh giá về tác động môi trường cho từng dự án; thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý ô nhiễm và đảm bảo an toàn lao động trong giai đoạn xây dựng đảm bảo các chỉ tiêu quy định về bảo vệ môi trường; luôn xây dựng hệ thống xử lý khí thải, chất thải, nước thải sinh hoạt theo công nghệ tiên tiến cho từng dự án...; thực hiện giám sát môi trường định kỳ và gửi báo cáo đầy đủ đến các cơ quan quản lý.

7.5 Rủi ro an toàn lao động và sức khỏe

Đi kèm với rủi ro về môi trường là những rủi ro ảnh hưởng đến an toàn lao động và sức khỏe của CBNV khối gián tiếp cũng như CBNV và công nhân trực tiếp làm việc tại công trường. Hiện nay, với sự phát triển của truyền thông cũng như nhận thức của xã hội, tính



Phối cảnh dự án Riviera Park Sài Gòn

mạng - sức khỏe con người là những giá trị được đặt cao nhất và không thể thay thế hay bù đắp nếu như bị tổn hại.

Do đó, ý thức đảm bảo môi trường làm việc an toàn là vấn đề được quan tâm hàng đầu tại Long Giang Land. Các khóa đào tạo được tổ chức thường xuyên nhằm đảm bảo CBNV cũng như đội ngũ lao động hiểu rõ kiến thức an toàn nơi làm việc, từ đó thực hiện an toàn cho

bản thân mình và gìn giữ uy tín thương hiệu. Công ty cũng chú trọng duy trì chính sách kiểm tra sức khỏe thường niên, chính sách bảo hiểm, thiết lập khung giờ làm việc phù hợp với đặc thù từng công việc để đảm bảo sức khỏe cho nhân viên. Chính sách hiệu quả về an toàn và sức khỏe cho người lao động đóng vai trò thiết yếu trong việc tăng hiệu suất làm việc cũng như cải thiện tinh thần và chỉ số hạnh phúc của nhân viên.



22



100



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018





1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018

1.1 Tổng quan

Năm 2018, thị trường bất động sản tiếp tục cạnh tranh gay gắt ở phân khúc chung cư cao cấp. Tuy nhiên, nhờ việc bàn giao các căn hộ Dự án Rivera Park Hà Nội đúng tiến độ cùng kết quả kinh doanh khả quan, các chỉ tiêu tài chính của đều có sự tăng trưởng vượt bậc so với năm 2017. Doanh thu hợp nhất và lợi nhuận hợp nhất sau thuế lần lượt đạt 1.173 và 114 tỷ đồng, tăng trưởng lần lượt so với cùng kỳ năm 2017 là 37% và 21%. Các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận trước thuế và sau thuế của công ty mẹ đều tăng trưởng. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) đạt mức 2.412 VND/CP.

Trong năm 2018, Long Giang Land đã tập trung nguồn lực để có thể hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng dự án trọng điểm là Rivera Park Hà Nội đúng tiến độ cam kết với khách hàng. Chất lượng các căn hộ cùng các dịch vụ, tiện ích được thị trường đón nhận và đánh giá cao, qua đó khẳng định uy tín của chủ đầu tư Long Giang Land, tạo được niềm tin đối với khách hàng.

Song song với công tác quản lý dự án, trong năm 2018 công tác kinh doanh luôn được công ty xem là một trong những mối quan tâm hàng đầu. Với hơn 400 căn hộ bán thành công cũng như bàn giao tới khách hàng, công ty đã hoàn thành kế hoạch ĐHĐCĐ giao phó và tích lũy được nguồn lực đáng kể để tiếp tục phát triển trong giai đoạn tiếp theo.

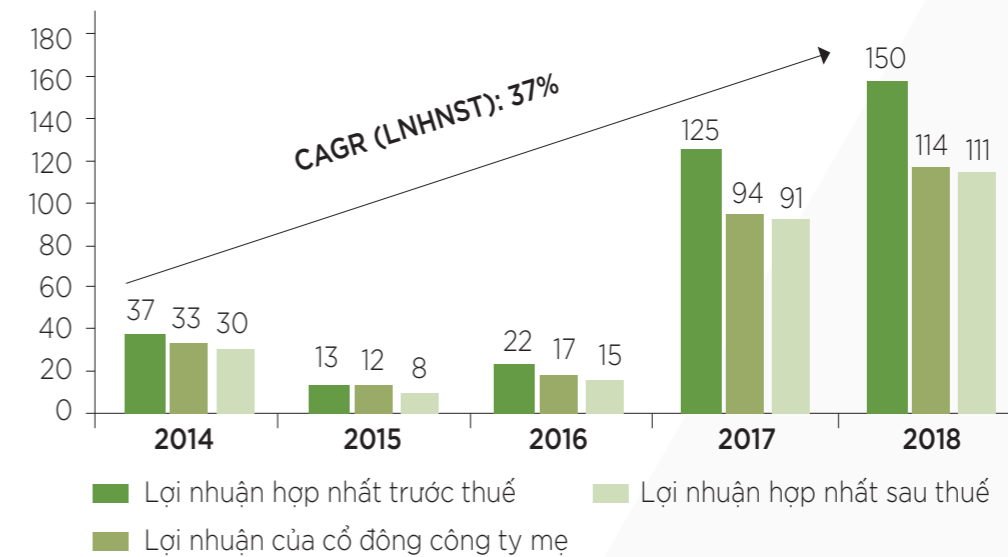
Không chỉ dừng lại ở 2 dự án trọng điểm là Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, trong năm 2018 Long Giang Land cũng đã triển khai và hoàn thành hàng loạt thủ tục quan trọng để có thể khởi công các dự án mới trong năm 2019 tại Hà Nội, Phan Thiết và Cần Thơ, đảm bảo mục tiêu xây dựng công ty trở thành một trong số những nhà phát triển bất động sản uy tín hàng đầu với chuỗi dự án trải dài tại các thành phố lớn trên cả nước. Hệ thống quản trị và vận hành của nhóm công ty Long Giang cũng đã được cải tiến với việc ra mắt Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (Long Giang E&C) hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp. Long Giang Land dần hoàn thiện hệ mô hình quản trị với việc sở hữu hệ thống công ty con - công ty liên kết, hình thành nên chuỗi giá trị khép kín trong lĩnh vực bất động sản, bao gồm: Nhóm công ty con sở hữu dự án đầu tư BĐS; Công ty liên kết thi công xây lắp; Nhóm công ty liên kết đầu tư khai thác diện tích thương mại - văn phòng; Công ty liên kết quản lý bất động sản.

Việc nâng cao năng lực quản trị điều hành của Long Giang Land cũng là một trong số những ưu tiên của Ban Lãnh đạo công ty trong năm 2018. Với hàng loạt tài liệu quản trị nội bộ được ban hành như: Quy chế quản trị nội bộ; Cẩm nang văn hóa doanh nghiệp phiên bản 2018... kết hợp với các buổi đào tạo nội bộ dành cho CBNV, hệ thống quản trị của công ty đã ngày càng hoàn thiện hơn để phù hợp với định hướng trong thời gian tới.

1.2 Kết quả sản xuất kinh doanh so với cùng kỳ năm 2017 (đơn vị: tỷ đồng)

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% Thực hiện 2018 so với 2017
1	Doanh thu thuần	857	1.173	137%
2	Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	125	150	120%
3	Lợi nhuận hợp nhất sau thuế	94	114	121%
4	Lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ	91	111	122%
5	EPS(VND/CP)	2.388	2.412	101%

Lợi nhuận giai đoạn 2014-2018 (đơn vị: tỷ đồng)



Trong năm 2018, các chỉ tiêu về lợi nhuận đều tăng trưởng đáng kể so với năm 2017.

Lợi nhuận hợp nhất sau thuế tăng 20 tỷ đồng, tương đương 21%

Lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ cũng tăng 20 tỷ đồng, tương đương 22%

Mức tăng trưởng ấn tượng này đều đến từ việc công ty đã hoàn thành tốt kế hoạch kinh doanh cũng như hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng dự án Rivera Park Hà Nội.

1.3 Kết quả sản xuất kinh doanh công ty mẹ so với kế hoạch năm 2018

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2018	Thực hiện năm 2018	% Hoàn thành kế hoạch năm
1	Doanh thu thuần	1.200.000	1.294.094	108%
2	Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	150.000	157.057	105%
3	Lợi nhuận hợp nhất sau thuế	120.000	118.009	98%

2018 là một năm với nhiều thách thức với các doanh nghiệp bất động sản. Tình hình nợ xấu của nền kinh tế vẫn chưa giải quyết triệt để, thị trường chứng khoán có một năm diễn biến tiêu cực, tín dụng cho BĐS bị siết chặt để tránh rủi ro cho nền kinh tế, thị trường BĐS tiếp tục cạnh tranh gay gắt... đã tác động tiêu cực đến các doanh nghiệp toàn ngành.

Long Giang Land cũng không tránh khỏi việc bị tác động tiêu cực bởi những những yếu tố khách quan nói trên. Tuy nhiên, dưới sự chèo lái của Ban lãnh đạo cùng sự nỗ lực của toàn thể cán bộ công nhân viên, Công ty đã duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định và tăng trưởng vượt bậc so với năm 2017.

Doanh thu thuần công ty mẹ đạt 1.294 tỷ đồng, hoàn thành vượt mức 8% so với kế hoạch đề ra, trong đó doanh thu từ kinh doanh bất động sản chiếm 94% tổng doanh thu và tăng trưởng 55% so với cùng kỳ năm 2017.

Về lợi nhuận, trong năm 2018, lợi nhuận trước thuế của công ty mẹ đạt 157 tỷ đồng, vượt 5% so với kế hoạch, tăng trưởng 26% so với cùng kỳ năm trước, lợi nhuận sau thuế đạt 118 tỷ đồng, tăng trưởng 22% so với năm trước.

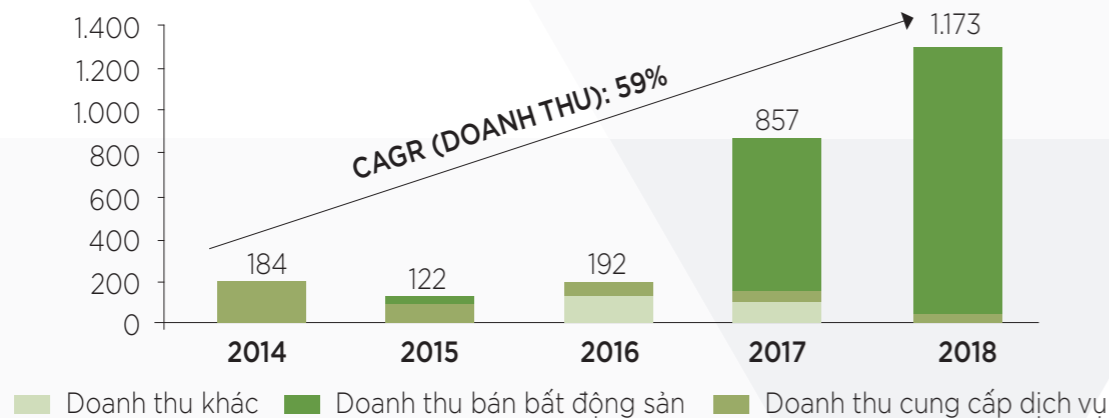
Nguyên nhân doanh thu và lợi nhuận tăng trưởng tốt là do:

- Sản phẩm căn hộ của công ty có chất lượng tốt, được khách hàng và thị trường đánh giá cao.
- Công ty đã chọn lựa và hợp tác với đơn vị tư vấn bán hàng có năng lực, công tác kinh doanh được triển khai có hiệu quả.
- Dự án Rivera Park Hà Nội được bàn giao đúng theo cam kết với khách hàng.

1.4 Cơ cấu doanh thu và tăng trưởng qua các năm (theo BCTC hợp nhất)

(Đơn vị: tỷ đồng)

	2014	2015	2016	2017	2018
Doanh thu khác	15	0	139	108	66
Doanh thu cung cấp dịch vụ	169	97	53	45	12
Doanh thu bán bất động sản	0	24	0	705	1.095



Lĩnh vực	Năm 2017	Năm 2018	Tăng trưởng
Doanh thu bán bất động sản	705	1.095	55%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	45	12	-74%
Doanh thu khách	108	66	-39%
Tổng cộng	857	1.173	37%

Năm 2018, doanh thu hợp nhất vẫn duy trì được tốc độ tăng trưởng tốt, đạt 37% tương đương 1.173 tỷ đồng. Cơ cấu doanh thu năm 2018 so với 2017 cho thấy sự chuyển dịch rõ nét, thể hiện chiến lược phát triển tập trung chủ yếu vào mảng kinh doanh bất động sản với việc doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản tăng trưởng 55% và chiếm 93% tổng doanh thu, trong khi doanh thu cung cấp dịch vụ giảm 74% và chỉ còn chiếm 1% tổng doanh thu.

Trong giai đoạn từ 2014 - 2018, tỷ lệ tăng trưởng lũy kế hàng năm lợi nhuận hợp nhất sau thuế đạt 28%.

1.5 Thuận lợi và khó khăn của các mảng sản xuất kinh doanh chính

1.5.1 Kinh doanh bất động sản: Long Giang Land

Thuận lợi:
<ul style="list-style-type: none"> • Nền kinh tế tiếp tục duy trì đà tăng trưởng, GDP ước tăng 7,05% cao nhất trong vòng 10 năm. • Tín dụng cho nền KT tiếp tục tăng 14%, tín dụng cho BĐS chưa bị thắt chặt theo lộ trình. • Thị trường BĐS vẫn duy trì được thanh khoản, tuy có suy giảm ở một số phân khúc. • Chính sách của Nhà nước trong lĩnh vực BĐS được duy trì ổn định. • Thị trường BĐS tiếp tục xu hướng phân hóa, các DN BĐS chuyên nghiệp dần lên ngôi. • Công ty đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng dự án RPSG, bước đầu khẳng định uy tín. • Hệ thống quản lý của công ty đã được củng cố theo hướng chuyên nghiệp. • Công ty đã tích lũy được nhiều kinh nghiệm trong quá trình triển khai dự án RPSG. • Uy tín của công ty với các đối tác: ngân hàng, nhà thầu, nhà cung cấp, ... ngày càng được nâng cao.

Khó khăn:
<ul style="list-style-type: none"> • Nợ xấu của nền kinh tế vẫn còn tồn đọng chưa được giải quyết triệt để. • Thị trường chứng khoán có một năm diễn biến kém tích cực. • Tín dụng BĐS bị đưa vào lộ trình siết chặt để tránh rủi ro cho nền kinh tế. • Thị trường BĐS tiếp tục cạnh tranh gay gắt, đặc biệt ở phân khúc căn hộ chung cư cao cấp. • Tiến độ bán hàng tại dự án Rivera Park Hà Nội 9 tháng đầu năm còn nhiều khó khăn do yếu tố cạnh tranh trong khu vực và đường Vũ Trọng Phụng mở rộng chậm tiến độ so với dự kiến của Thành phố.

1.5.2 Thi công xây lắp: Long Giang E&C - Công ty liên kết của Long Giang Land

Thuận lợi:
<ul style="list-style-type: none"> Nền kinh tế tiếp tục duy trì đà tăng trưởng, giá trị sản xuất toàn ngành xây dựng tăng trưởng 9,2% Chính sách Nhà nước trong lĩnh vực xây dựng được cải cách, bãi bỏ hơn 41% thủ tục hành chính Thị trường xây dựng, vật liệu xây dựng vẫn ổn định nhờ BĐS duy trì được thanh khoản. Thị trường xây dựng tiếp tục xu hướng phân hóa, các doanh nghiệp xây dựng chuyên nghiệp dần lên ngôi. Công ty đã hoàn thành bàn giao dự án RPSG trong năm 2017, bước đầu khẳng định uy tín. Công ty đã tích lũy được nhiều kinh nghiệm trong quá trình thi công dự án RPSG. Nguồn vốn của công ty được duy trì ổn định, đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh. Hệ thống quản lý của công ty đã được củng cố theo hướng chuyên nghiệp. Uy tín của công ty với các đối tác: chủ đầu tư, nhà thầu, nhà cung cấp, ... ngày càng được nâng cao.
Khó khăn:
<ul style="list-style-type: none"> Nợ xấu của nền kinh tế, đặc biệt trong lĩnh vực xây dựng vẫn còn tồn đọng chưa được giải quyết triệt để. Tín dụng BĐS/Xây dựng bị đưa vào lộ trình siết chặt để tránh rủi ro cho nền kinh tế. Thị trường xây dựng tiếp tục cạnh tranh gay gắt, phân hóa theo hướng chuyên nghiệp. Công ty chưa áp dụng các tiến bộ khoa học trong quản lý thi công. Hệ thống các nhà thầu phụ, nhà cung cấp của công ty chưa hoàn toàn đáp ứng nhu cầu. Năng lực tìm kiếm công việc bên ngoài của công ty còn hạn chế.

1.5.3 Dịch vụ quản lý và vận hành tòa nhà: Rivera Homes - Công ty liên kết của Long Giang Land

Thuận lợi:
<ul style="list-style-type: none"> Thị trường đang thiếu các doanh nghiệp quản lý tòa nhà chuyên nghiệp. Nhu cầu về công tác quản lý tòa nhà chuyên nghiệp của cư dân thiết yếu và cấp bách. Chất lượng thiết kế & xây dựng tòa nhà tương đối tốt, tạo thuận lợi cho công tác quản lý tòa nhà. Công nghệ thông tin, mạng xã hội hỗ trợ doanh nghiệp phát huy các kết quả tích cực của doanh nghiệp đến thị trường. Sự hỗ trợ hiệu quả từ các thành viên nhóm công ty Long Giang. Đội ngũ nhân sự trẻ, nhiệt huyết, nhiều động lực. Công ty mới, có đầu tư và chăm chút về hình ảnh, thương hiệu, định hướng ...
Khó khăn:
<ul style="list-style-type: none"> Mâu thuẫn quyền lợi giữa chủ đầu tư và cư dân trên thị trường ngày càng nhiều. Sự đòi hỏi chất lượng dịch vụ quản lý tòa nhà của cư dân ngày càng cao. Mạng xã hội phát triển kéo theo các hiệu ứng tiêu cực tiềm ẩn nguy cơ lan nhanh, rộng. Công ty mới, chưa hoàn thiện hệ thống quy trình, quy chế, tiêu chuẩn. Công ty thiếu các nhân sự quản lý và CBNV có năng lực và kinh nghiệm quản lý tòa nhà. Quản lý tòa nhà là lĩnh vực có doanh thu và lợi nhuận chưa cao.



Phối cảnh dự án Rivera Park Nghĩa Đô

1.5.4. Đầu tư và khai thác diện tích TMVP: Công ty Rivera Hà Nội và Công ty CP Long Giang Sài Gòn - Công ty con và công ty liên kết của Long Giang Land

Thuận lợi:
<ul style="list-style-type: none"> Các dự án của Long Giang Land đều tọa lạc tại các vị trí đắc địa, với mật độ dân cư cao và sầm uất, thuận lợi cho giao thông cũng như kết nối đến các khu vực khác của thành phố. Các tòa nhà đều được hoàn thiện với chất lượng và thiết bị cao cấp, bàn giao đúng tiến độ. Hiện nay, nhu cầu thuê diện tích thương mại dịch vụ - văn phòng trên thị trường đang rất lớn và ngày càng tăng. Thương hiệu Long Giang Land đã được thị trường biết đến và đón nhận như một trong số các nhà phát triển bất động sản với năng lực và uy tín được đánh giá cao. Mức giá cho thuê hấp dẫn so với mặt bằng chung. Cộng đồng cư dân tại các tòa nhà mang thương hiệu Rivera Park đồng thời cũng là một lượng khách hàng tiềm năng đáng kể.
Khó khăn:
<ul style="list-style-type: none"> Công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư khai thác diện tích thương mại dịch vụ - văn phòng có thời gian thu hồi vốn dài, trung bình hơn 10 năm. Hiện nay lãi suất cho vay trung và dài hạn khá cao, mang đến chi phí tài chính lớn. Các dự án do Long Giang Land phát triển đều nằm ở các thành phố lớn, có sự cạnh tranh gay gắt trong hoạt động cho thuê diện tích thương mại - văn phòng. Yêu cầu của khách hàng thuê về chất lượng tòa nhà và chất lượng dịch vụ ngày càng khắt khe Các tòa nhà mang thương hiệu Rivera Park đều bao gồm cả diện tích thương mại dịch vụ - văn phòng và căn hộ nên công tác quản lý vận hành khá phức tạp.



2. TỔ CHỨC & NHÂN SỰ

2.1 Giới thiệu Ban Điều hành

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên BDH	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ghi chú
1	Hồ Hồng Hà	Tổng Giám đốc	Từ 27/4/2017 đến 31/12/2018	0%	Miễn nhiệm từ ngày 31/12/2018
2	Nguyễn Thị Thanh Hà	Phó Tổng Giám đốc	Từ 20/01/2014 đến 31/12/2018	0,21 %	Bắt đầu đảm nhiệm chức vụ Quyền Tổng Giám đốc từ ngày 01/01/2019 đến nay
3	Nguyễn Mạnh Hà	Phó Tổng Giám đốc	Từ 16/6/2016 đến nay	0,05%	
4	Nguyễn Thị Hồng Sinh	Kế toán trưởng	Từ 20/01/2014 đến nay	0,05%	

Tính đến thời điểm 31/12/2018, Ban Điều hành công ty có 4 thành viên, cụ thể:



ÔNG HỒ HỒNG HÀ
THÀNH VIÊN HĐQT KIỂM
TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh: 1972

Trình độ chuyên môn:
Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

Chức vụ đang đảm nhiệm:
Thành viên Hội đồng quản trị Công ty
Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.

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

Chức vụ công tác đã qua:
→ Nhân viên tính dựn - Ngân hàng TMCP
Hàng Hải Việt Nam - CN Hà Nội
→ Trưởng phòng Kinh doanh, Giám đốc chi nhánh -
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam
→ Giám đốc Ngân hàng bán lẻ -
Ngân hàng TMCP Phương Đông
→ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư
và Phát triển Đô thị Long Giang



BÀ NGUYỄN THỊ THANH HÀ

QUYỀN TỔNG GIÁM ĐỐC LONG GIANG LAND

(Bắt đầu đảm nhiệm chức danh
Q.TGD từ 01/01/2019 đến nay)

- Năm sinh:** 1980
- Trình độ chuyên môn:**
Cử nhân kinh tế - Học viện Tài chính
- Chức vụ đang đảm nhiệm:**
Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.
- Kinh nghiệm:**
Bà đã có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán trong đó có 8 năm giữ vị trí Kế toán trưởng.
- Chức vụ công tác đã qua:**
→ Kế toán tổng hợp Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
→ Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
→ Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang



ÔNG NGUYỄN MẠNH HÀ

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC LONG GIANG LAND

- Năm sinh:** 1973
- Trình độ chuyên môn:**
Đại học
- Chức vụ đang đảm nhiệm:**
Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.
- Kinh nghiệm:**
Ông có hơn 15 năm làm việc tại Long Giang Land trong đó có 6 năm giữ vị trí Trưởng phòng Đầu tư của công ty. Ông đã từng giữ vị trí thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2011-2016.
- Chức vụ công tác đã qua:**
→ Chuyên viên - Công ty Chiếu sáng và Thiết bị Đô thị Hà Nội
→ Chuyên viên phòng Đầu tư Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
→ Phó phòng Đầu tư Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
→ Trưởng phòng Đầu tư Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
→ Phó TGD Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang



BÀ NGUYỄN THỊ HỒNG SINH

KẾ TOÁN TRƯỞNG LONG GIANG LAND

- Năm sinh:** 1982
- Trình độ chuyên môn:**
Cử nhân kinh tế - Đại học Kinh tế Quốc dân
- Chức vụ đang đảm nhiệm:**
Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.
- Kinh nghiệm:**
Bà đã có hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán.
- Chức vụ công tác đã qua:**
→ Kế toán viên - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
→ Kế toán tổng hợp - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
→ Kế toán trưởng - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang

2.2 Thay đổi trong Ban Điều hành

Ngày 31/12/2018, Hội đồng quản trị Công ty chấp thuận đề nghị thôi giữ chức vụ Tổng Giám đốc của Ông Hồ Hồng Hà và bổ nhiệm Bà Nguyễn Thị Thanh Hà - Phó Tổng Giám đốc Công ty giữ chức vụ Quyền Tổng Giám Đốc từ ngày 01/01/2019.

Từ 01/01/2019 đến nay, cơ cấu thành viên Ban Giám đốc công ty bao gồm các thành viên sau:

TT	Thành viên Ban Giám đốc	Chức danh	Tỷ trọng (%)	Chức vụ tại các Công ty khác
1	Nguyễn Thị Thanh Hà	Tổng Giám đốc	0,21%	1. Thành viên HĐQT Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang 2. Giám đốc Công ty CP đầu tư TMDV Xuân Thủy
2	Nguyễn Mạnh Hà	Phó TGD	0,05%	1. Thành viên HĐQT Công ty CP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes 2. Thành viên HĐQT, Giám đốc Công ty CP TMDV Nghĩa Đô
3	Nguyễn Thị Hồng Sinh	Kế toán trưởng	0,05%	

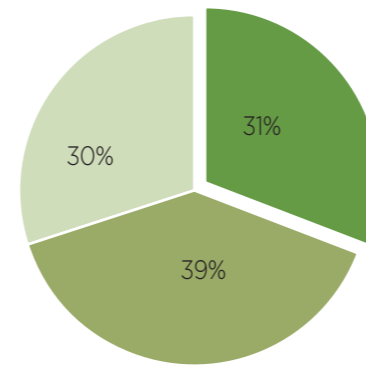


2.3 Nhân sự

2.3.1 Thống kê nhân sự

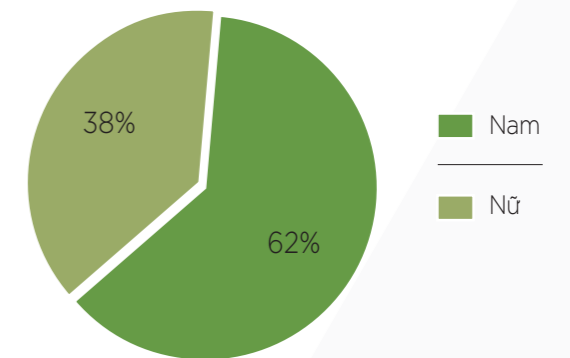
* Số lượng nhân sự

Nhân sự nhóm công ty Long Giang đến 31/12/2018 là 214 người, trong đó:

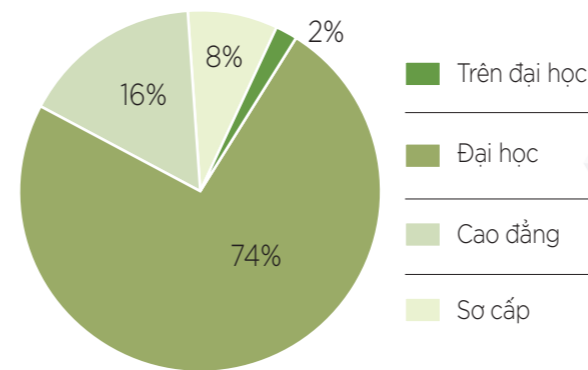


- Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang
- Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang
- Các công ty còn lại trong nhóm công ty Long Giang

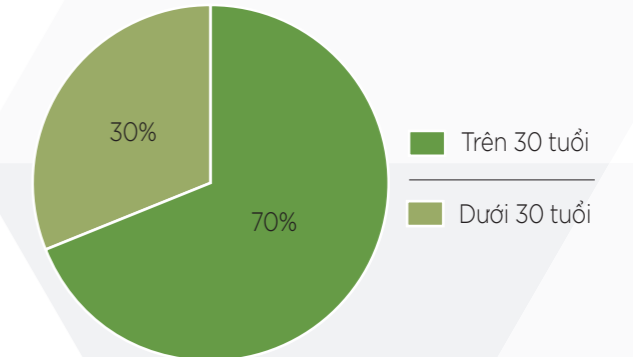
* Tỷ lệ lao động theo giới tính

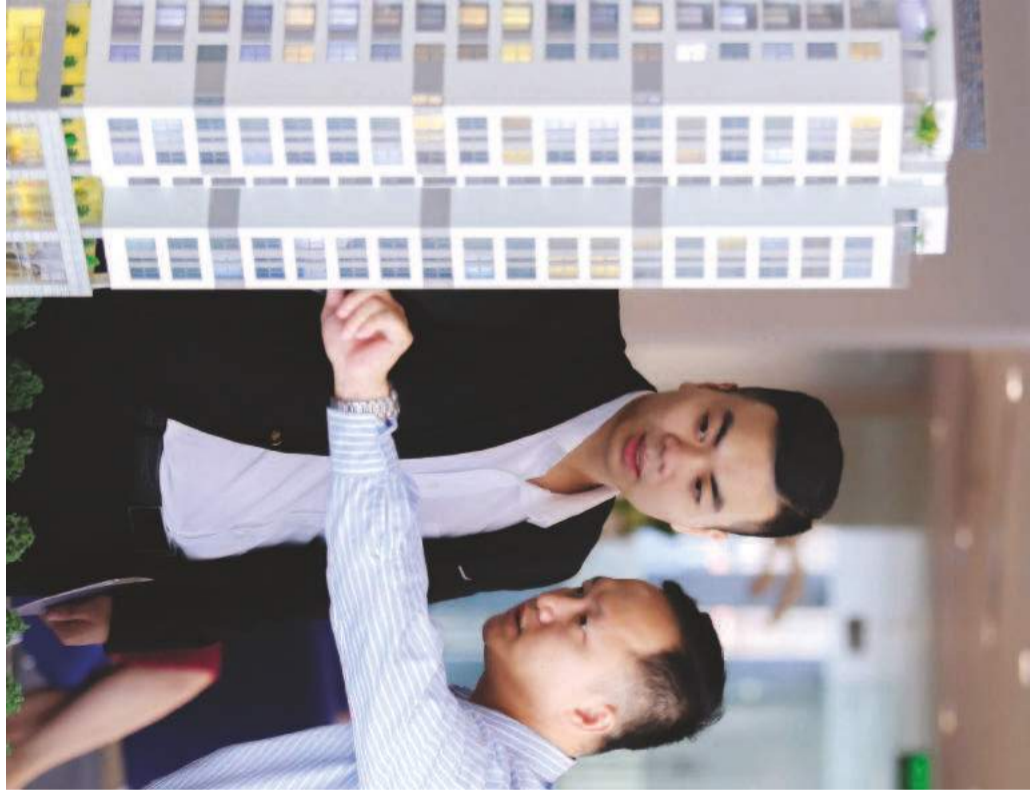


* Tỷ lệ lao động theo trình độ



* Tỷ lệ lao động theo độ tuổi





Năm 2018, số lượng CBNV nhóm công ty Long Giang tăng với tỷ lệ tương đối cao so với năm 2017, nguồn lực lao động tiếp tục được tái cấu trúc lại tại nhằm đáp ứng được sự thay đổi trong kế hoạch và mục tiêu kinh doanh của từng công ty thành viên và nhóm công ty.

Các thay đổi thể hiện trên các số liệu chính như sau:

- Trong năm 2018, tổng số CBNV của nhóm công ty Long Giang đạt 214 người tính đến 31/12/2018, tăng 15,1% so với năm 2017.
- CBNV chủ yếu tập trung tại các công ty con và công ty thành viên với tỷ lệ 69%. CBNV của công ty mẹ chỉ chiếm 31%, tất cả các bộ phận đều hỗ trợ theo ngành dọc về chuyên môn cho các công ty thành viên trong nhóm công ty Long Giang.
- Tại công ty mẹ, 90,2 % CBNV có trình độ cao từ cao đẳng, đại học đến trên đại học. Còn tại các công ty con và công ty liên kết, số lượng đội ngũ lao động phổ thông, công nhân tương đối lớn để phù hợp với đặc điểm ngành dịch vụ và thi công xây lắp, nên tỷ lệ CBNV có trình độ cao chủ yếu thuộc về đội ngũ cán bộ quản lý và khối văn phòng của các đơn vị. Việc nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ quản lý luôn là nhiệm vụ ưu tiên của Long Giang Land và các đơn vị thành viên để đáp ứng nhu cầu phát triển và mục tiêu chung.
- Độ tuổi của lao động phổ biến trên 30 tuổi đạt 150 người, chiếm xấp xỉ 70% nhân sự nhóm công ty. Bên cạnh đó, nhân sự trẻ có năng lực tiếp tục được bổ sung nhằm tạo lập thể hệ cán bộ kế cận, cán bộ nguồn. Trong năm 2018, có 35 cán bộ trẻ gia nhập nhóm công ty Long Giang, chiếm 16,4% trong tổng số lao động.

2.3.2 Công tác tuyển dụng

- Phát triển chất lượng đội ngũ cán bộ, thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao trên thị trường đồng thời đầu tư đào tạo, phát triển nguồn nhân lực nội bộ vẫn là trọng tâm của nhóm công ty Long Giang trong năm 2018.
- Kế hoạch tuyển dụng được xây dựng song hành với kế hoạch phát triển kinh doanh để đảm bảo đáp ứng đủ nguồn lực thực hiện các mục tiêu đã xây dựng của Long Giang Land cùng các công ty thành viên.
- Các cán bộ trẻ có năng lực và cán bộ quản lý có kinh nghiệm vẫn là mục tiêu tuyển dụng chính của Long Giang Land và các công ty trong nhóm công ty Long Giang.
- Quy trình tuyển dụng được hoàn thiện, công tác tuyển dụng của công ty được thực hiện minh bạch và khách quan, tuyệt đối tuân thủ các quy trình, quy chế từ việc đăng thông tin tuyển dụng, sàng lọc hồ sơ ứng viên, tổ chức kiểm tra trình độ và phỏng vấn, lựa chọn phù hợp với từng vị trí chức danh cần tuyển dụng. Bằng việc tuân thủ nghiêm ngặt các quy trình này mà công tác tuyển dụng được thực hiện công tâm, chuyên nghiệp và hiệu quả.

2.3.3 Công tác đào tạo

- Mục tiêu đào tạo của nhóm công ty Long Giang là duy trì và nâng cao chất lượng các khóa đào tạo nội bộ, các khóa đào tạo bên ngoài nhằm mang tới cho CBNV cơ hội nâng cao năng lực chuyên môn và hiệu quả thực hiện công việc, chuẩn hóa cán bộ lãnh đạo để góp phần tăng hiệu quả sử dụng nguồn nhân lực của công ty.
- Năm 2018, hoạt động đào tạo nâng cao chất lượng nguồn nhân lực được triển khai và duy trì thông qua việc:
 - + 100% cán bộ quản lý đã tham gia các lớp đào tạo về quản lý điều hành của các chuyên gia trong lĩnh vực tài chính – kinh tế - xây dựng đã góp phần bổ sung những kiến thức cần thiết và hữu ích cho đội ngũ cán bộ của Long Giang Land.
 - + Trong cuộc họp giao ban định kỳ, Ban Điều hành công ty đã thường xuyên chia sẻ kiến thức, kinh nghiệm quản lý đối với đội ngũ CBQL nhằm khai thác tốt nhất các nguồn lực hiện có để hoàn thành các mục tiêu chung của công ty.
 - + Định kỳ hàng tháng, CBQL đã chủ động tham gia hỗ trợ đào tạo, hướng dẫn chia sẻ kinh nghiệm cho CBNV trong bộ phận mình để mỗi người có thể hoàn thành nhiệm vụ được giao một cách tốt nhất và nâng cao kiến thức cho bản thân.
 - + Công ty đã tổ chức và cử cán bộ chuyên trách tham dự các khóa đào tạo về quản trị tài chính, tập huấn thuế, tập huấn chính sách lương, bảo hiểm xã hội để kịp thời cập nhật các thay đổi của chính sách liên quan đến hoạt động của công ty.

2.3.4 Chính sách lương thưởng, phúc lợi

Năm 2018, các chính sách về lương, thưởng và phúc lợi của Long Giang Land được tiếp tục hoàn thiện, đa dạng và tăng tính cạnh tranh trên thị trường. Mặt bằng chung thu nhập của CBNV công ty năm 2018 tăng gần 15% so với năm 2017.



Tập thể CBNV Long Giang Land tham gia hoạt động teambuilding trong sự kiện kỷ niệm 17 năm thành lập công ty ngày 8/10/2018

Nhiều chính sách lương, thưởng, phúc lợi được xây dựng và kiện toàn trong năm 2018, cụ thể:

*** Chính sách lương:**

- Nâng cấp Quy chế lương theo quy định của pháp luật và tình hình thực tế tại công ty.
- Mức lương được điều chỉnh phù hợp với trình độ và năng lực từng cá nhân và mặt bằng chung của thị trường.

*** Chính sách thưởng:**

- Công ty đã thực hiện thưởng định kỳ hàng năm và các dịp Lễ, Tết cho các cá nhân, tập thể hoàn thành tốt nhiệm vụ.
- Ngoài ra, Công ty còn thưởng đột xuất căn cứ vào kết quả hoạt động của từng đơn vị.

*** Phúc lợi và đãi ngộ đối với người lao động:**

- Ngoài chương trình bảo hiểm y tế bắt buộc theo luật bảo hiểm xã hội, chương trình bảo hiểm đảm bảo an toàn trong lao động cũng được mua cho các đối tượng lao động phù hợp.
- Công ty đã duy trì các chính sách đãi ngộ đối với CBNV như: khen thưởng con em học giỏi và có thành tích xuất sắc; thăm hỏi ốm đau, hiếu hỉ; trợ cấp cho những cá nhân có hoàn cảnh khó khăn.
- Đặc biệt, Công ty đã duy trì tổ chức các Ngày hội tháng, tổ chức sinh nhật cho CBNV định kỳ hàng tháng.
- Ngoài ra, Công ty còn thường xuyên tổ chức các hoạt động sinh hoạt tập thể như: tất niên, nghỉ mát; các phong trào văn hóa, văn nghệ, thể thao, hội đoàn.

*** Ưu đãi vật chất khác:**

- Công ty đã duy trì chính sách mua nhà để an cư với giá ưu đãi dành cho CBNV nhóm công ty Long Giang.
- Chính sách thưởng theo chương trình ESOP đã nhận được sự quan tâm và đánh giá cao của toàn thể CBNV, thể hiện sự ghi nhận những đóng góp và cam kết về một chiến lược nhân sự bền vững.

2.3.5 Chính sách thăng tiến

- Công ty đã xây dựng chính sách thăng tiến và tạo ra một môi trường làm việc chuyên nghiệp, thân thiện và bình đẳng với nhiều vị trí phát triển, để nhân viên có điều kiện phát huy tối đa năng lực chuyên môn đồng thời với việc nâng cao các kỹ năng mềm phù hợp với từng vị trí chức danh để phát triển toàn diện.
- Công tác đánh giá và quy hoạch nhân sự kế nhiệm cũng được đặc biệt chú trọng, chính sách thăng tiến cởi mở, ưu tiên nhân viên trong công ty nếu nhân viên có đủ năng lực và trình độ. Lộ trình thăng tiến rõ ràng: Cán bộ nhân viên có cơ hội thăng tiến lên Cán bộ quản lý, Cán bộ quản lý có cơ hội thăng tiến lên các vị trí lãnh đạo cấp cao.

2.3.6 Văn hóa doanh nghiệp

2018 là năm công ty tiếp tục xây dựng và củng cố những bản sắc riêng về văn hóa doanh nghiệp. Tại Long Giang, “nhân văn” là giá trị được đề cao, xuyên suốt và được thể hiện rõ trong mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty:
- Con người nhân văn: Long Giang Land phấn đấu xây dựng và phát triển từng CBNV trở thành những con người đậm chất nhân văn. CBNV Long Giang Land luôn thượng tôn pháp luật, có ý thức và trách nhiệm với bản thân và mọi người, luôn nỗ lực hết mình vì mục tiêu chung của tập thể.
- Sản phẩm nhân văn: Các sản phẩm BĐS của Long Giang Land được thiết kế, thi công xây dựng và quản lý với mục tiêu luôn hướng tới khách hàng với các tiện ích đầy đủ, chất lượng sản phẩm tốt và được quản lý vận hành một cách chuyên nghiệp.
- Cộng đồng nhân văn: Long Giang Land nỗ lực xây dựng tập thể CBNV Công ty trở thành một cộng đồng mang tính nhân văn cao với những con người nhân văn.
- Xã hội nhân văn: Long Giang Land bên cạnh việc xây dựng con người nhân văn, sản phẩm nhân văn và cộng đồng nhân văn còn nỗ lực góp một phần để đóng góp xây dựng xã hội ngày một tốt đẹp hơn, mang tính nhân văn hơn.

3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ & TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

3.1 Hoạt động vốn và M&A về bất động sản của Long Giang Land

3.1.1 Hoạt động góp, chuyển nhượng vốn

* *Góp vốn để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn*

- Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn là chủ sở hữu diện tích thương mại, văn phòng rộng khoảng 9.187 m² tọa lạc tại khối đế Lô A-B tòa nhà Rivera Park Sài Gòn tại số 7/28 đường Thành Thái, Quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.
- Năm 2018, Long Giang Land đã góp thêm 40.200.000.000 đồng để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn lên 120.000.000.000 đồng.
- Hiện nay, Long Giang Land nắm giữ 48% số cổ phần của Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn.

* *Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội*

- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội là chủ sở hữu diện tích thương mại, văn phòng rộng gần 9.863m² tọa lạc tại khối đế tòa nhà Rivera Park Hà Nội tại số 69 đường Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.
- Năm 2018, Long Giang Land đã góp 30.600.000.000 đồng để góp vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội. Vốn điều lệ hiện tại của Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội là 60.000.000.000 đồng.
- Hiện nay, Long Giang Land nắm giữ 51% số cổ phần của Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội.

3.1.2 Hoạt động M&A

* *Mua lại cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô*

- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô có quyền quản lý, sử dụng lô đất rộng khoảng 5.400 m² tại số 01 phố Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Lô đất được quy hoạch có chức năng hỗn hợp nhà ở, thương mại, dịch vụ và văn phòng.

- Năm 2018, Long Giang Land đã mua thêm 26,57% tổng số cổ phần để nâng tỉ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô. Vốn điều lệ hiện tại của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô là 20.800.000.000 đồng
- Hiện nay, Long Giang Land nắm giữ 52,46% số cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô.
* *Mua lại cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May theu Việt Hưng*
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May theu Việt Hưng có quyền sử dụng lô đất rộng hơn 6.000 m² tại phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.
- Năm 2018, Long Giang Land đã mua lại 51% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May theu Việt Hưng, đưa Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản – May theu Việt Hưng thành công ty con của Long Giang Land.

3.2 Các dự án chính đã và đang đầu tư trong thời gian gần đây

3.2.1 Dự án đầu tư xây dựng Khu chung cư Thành Thái - Rivera Park Sài Gòn

- Vị trí dự án: Số 7/28 đường Thành Thái, Phường 14, Quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.
- Hình thức đầu tư: Long Giang Land là chủ đầu tư dự án.
- Loại hình sản phẩm: Căn hộ, thương mại và văn phòng.
- Quy mô dự án:
+ Tổng diện tích đất dự án: 10.893 m²
+ Dự án gồm: 02 tòa nhà hỗn hợp với 03 tháp cao 25 tầng, 708 căn hộ, 9.187 m² diện tích sàn TMVP.
- Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng: 1.337.000.000.000 đồng.
- Tiến độ thực hiện dự án: Dự án đã hoàn thành công tác thi công và được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng từ tháng 10/2017.



Phối cảnh dự án Rivera Park Sài Gòn



Phối cảnh dự án Rivera Park Hà Nội

3.2.2 Dự án Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở 69 Vũ Trọng Phụng - Rivera Park Hà Nội

- Vị trí dự án: Số 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.
- Chủ đầu tư: 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 hoá Trung ương (đồng chủ đầu tư).
- Hình thức đầu tư: Long Giang Land hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Tu bổ Di tích và Thiết bị Văn hoá Trung ương.
- Loại hình sản phẩm: Căn hộ, thương mại và văn phòng.
- Quy mô dự án:
 - + Tổng diện tích đất dự án: 10.627,8 m²
 - + Dự án gồm: 02 tòa nhà hỗn hợp cao 22 tầng, 666 căn hộ, 9.863 m² diện tích sàn thương mại, văn phòng.
- Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng: 1.328.000.000.000 đồng.
- Tiến độ thực hiện dự án: Dự án đã hoàn thành công tác thi công và được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng từ tháng 6/2018.

3.2.3 Dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, Cần Thơ (tên thương mại dự kiến là Rivera Park Cần Thơ)

- Vị trí dự án: đường Trần Quang Khải, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, Tp. Cần Thơ.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.
- Hình thức đầu tư: Long Giang Land là chủ đầu tư dự án.
- Loại hình sản phẩm: Nhà phố, liền kề, căn hộ, thương mại và văn phòng.
- Quy mô dự án:
 - + Tổng diện tích đất dự án: 6.228 m²
 - + Khu nhà cao tầng gồm có: 01 tòa nhà hỗn hợp cao 28 tầng, 210 căn hộ, khoảng 7.500 m² diện tích sàn thương mại, văn phòng.



Phối cảnh dự án Rivera Park Cần Thơ

- + Khu nhà thấp tầng gồm: 04 lô nhà phố và 06 lô nhà vườn cao 5 tầng.
- Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng: 600.000.000.000 đồng.
- Tiến độ thực hiện dự án:
 - + Xin điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: tháng 03/2019.
 - + Động thổ dự án và thi công cọc thí nghiệm: tháng 04/2019.
 - + Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 7/2019.
 - + Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 07/2021.

3.2.4 Trung tâm thương mại dịch vụ - khách sạn, văn phòng và nhà ở Long Giang (tên thương mại dự kiến là Rivera Park Long Biên)

- Vị trí dự án: Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang.
- Hình thức đầu tư: Long Giang Land hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang.
- Loại hình sản phẩm: Biệt thự - trung tâm thương mại, văn phòng và khách sạn
- Quy mô dự án:
 - + Tổng diện tích đất dự án: 12.404 m²
 - + Khu nhà cao tầng gồm có: 01 tòa nhà hỗn hợp cao 17 tầng, 7.522 m² diện tích sàn thương mại dịch vụ, 17.084 m² diện tích sàn văn phòng, khách sạn.
 - + Khu nhà thấp tầng gồm: 21 lô biệt thự cao 4 tầng.
- Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng: 800.000.000.000 đồng.
- Tiến độ thực hiện dự án:
 - + Xin điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: tháng 04/2019.
 - + Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 11/2019.
 - + Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 11/2021.



Phối cảnh dự án Rivera Park Long Biên

3.2.5 Dự án Khu biệt thự và căn hộ khách sạn Rivera Park Mũi Né

- Vị trí dự án: Phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Minh Phát.
- Hình thức đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang đầu tư thông qua công ty con là Công ty Cổ phần Minh Phát.
- Loại hình sản phẩm: Biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ khách sạn.
- Quy mô dự án:
 - + Tổng diện tích đất dự án: 116.204 m²
 - + Khu nhà cao tầng: gồm có tòa nhà căn hộ khách sạn cao từ 9 - 12 tầng.
 - + Khu nhà thấp tầng: gồm hơn 150 căn biệt thự diện tích từ 250-300 m².
- Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng: 1.400.000.000.000 đồng.
- Tiến độ thực hiện dự án:
 - + Điều chỉnh quy hoạch 1/500: tháng 06/2019.
 - + Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 01/2020.
 - + Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 6/2021.



Phối cảnh dự án Rivera Park Nghĩa Đô

3.2.6 Dự án Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở Nghĩa Đô (tên thương mại dự kiến là Rivera Park Nghĩa Đô)

- Vị trí dự án: Số 01 phố Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô.
- Hình thức đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang đầu tư thông qua công ty con là Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô.
- Loại hình sản phẩm: Căn hộ, thương mại và văn phòng.
- Quy mô dự án:
 - + Tổng diện tích đất dự án: 5.417 m²
 - + Dự án gồm 01 tòa nhà hỗn hợp với 02 tháp cao 25 tầng, 29.600m² diện tích sàn căn hộ, 23.000 m² diện tích sàn thương mại, văn phòng, 04 tầng hầm.
- Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng: 800.000.000.000 đồng.
- Tiến độ thực hiện dự án:
 - + Phê duyệt quy hoạch 1/500: tháng 09/2019.
 - + Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: tháng 12/2019.
 - + Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 06/2021.
 - + Hoàn thành thi công và khai trương dự án: tháng 06/2023.

3.3 Hoạt động của các công ty con, công ty liên kết mà Long Giang Land sở hữu cổ phần

Tính đến thời điểm cuối năm 2018, nhóm công ty Long Giang bao gồm:

- 3 công ty con sở hữu dự án đầu tư BĐS là Công ty CP Đầu tư Bất động sản - May theo Việt Hưng; Công ty Cổ phần Minh Phát; Công ty CP TMDV Nghĩa Đô với tỷ lệ sở hữu lần lượt là 51%; 65% và 52,46%.
- 1 công ty liên kết và 1 công ty con hoạt động trong lĩnh vực đầu tư khai thác diện tích thương mại - văn phòng là Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn và Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội với tỷ lệ sở hữu lần lượt là 48% và 51%.
- 1 công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp là Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang với tỷ lệ sở hữu là 48%.
- 1 công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực Quản lý bất động sản là Công ty cổ phần Khai thác và Quản lý Bất động sản Rivera Homes với tỷ lệ sở hữu là 49%.

3.3.1 Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (Long Giang E&C): Công ty liên kết của Long Giang Land

Tổng quát tình hình tài chính hợp nhất	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
Kết quả kinh doanh (tỷ đồng)					
Doanh thu thuần	46.149	82.905	221.815	292.335	440.816
Lợi nhuận gộp	1.516	2.874	8.609	22.323	30.417
Lợi nhuận thuần từ KĐKD	1.168	1.268	4.076	14.689	18.301
Lợi nhuận sau thuế	1.093	1.094	2.735	11.259	14.931
Tỷ suất lợi nhuận (%)					
Tỷ lệ lãi gộp	3%	3%	4%	8%	7%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	3%	2%	2%	5%	4%
Bảng cân đối kế toán (tỷ đồng)					
Tài sản ngắn hạn	92.407	96.238	193.872	207.508	249.011
Tổng tài sản	97.160	101.884	209.647	248.698	298.184
Nợ phải trả	81.256	84.931	174.960	188.679	208.760
Nợ ngắn hạn	80.636	83.668	174.296	186.582	203.374
Vốn chủ sở hữu	15.903	16.952	34.686	60.018	89.424

Tình hình sản xuất kinh doanh so với kế hoạch năm 2018

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2018	Thực hiện năm 2018	% hoàn thành kế hoạch năm
1	Doanh thu thuần hợp nhất	347.109	440.816	127%
2	Lợi nhuận trước thuế	13.387	18.668	139%
3	Lợi nhuận sau thuế	10.709	14.931	139%

*** Tình hình kinh doanh:**

- Kết quả kinh doanh năm 2018, Long Giang E&C đạt 440.8 tỷ đồng doanh thu, đạt 127% chỉ tiêu kế hoạch doanh thu cả năm, lợi nhuận sau thuế đạt 14.9 tỷ đồng, đạt 139% kế hoạch năm.
- So với cùng kỳ năm 2017, doanh thu hợp nhất của Long Giang E&C tăng trưởng 51%, lợi nhuận sau thuế tăng trưởng 33%. Sự tăng trưởng về lợi nhuận năm tại thời điểm 31/12/2018 so với cùng kỳ năm 2017 là do công tác quản lý, hoàn thiện và đưa dự án Rivera Park Hà Nội về đích đúng theo tiến độ.

* **Tỷ suất lợi nhuận:** xét trên cả giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2018, Long Giang E&C duy trì tỷ suất lợi nhuận gộp ổn định ở mức 3% - 4% trong vòng 3 năm đầu, đến năm 2017 sau khi hoàn thiện dự án Rivera Park Hà Nội đã đưa tỷ suất lợi nhuận gộp của công ty tăng gấp 2 lần, chạm ngưỡng 8%. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế tăng trưởng bình quân năm đạt 69%, nhờ quá trình tăng trưởng doanh thu cao với mức tăng trưởng bình quân năm 57%.

* **Tổng tài sản và khả năng thanh toán:** tổng tài sản của Long Giang E&C năm 2018 đạt 298 tỷ đồng, tăng 20% so với cùng kỳ năm ngoái. Tính chung cho giai đoạn từ 2014 - 2018, tổng tài sản đạt mức tăng trưởng bình quân 22%/năm.

* **Khả năng thanh toán:** hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn đạt 1,22 lần, số dư tiền và tương đương tiền tại thời điểm báo cáo là 9,5 tỷ đồng.

3.3.2 Công ty CP Long Giang Sài Gòn: Công ty liên kết của Long Giang Land

Tổng quát tình hình tài chính hợp nhất	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
Kết quả kinh doanh (tỷ đồng)					
Doanh thu thuần	31.099	131.139	185.349	328.606	251.093
Lợi nhuận gộp	6.993	3.670	8.521	12.027	16.181
Lợi nhuận thuần từ KĐKD	5.464	1.255	5.271	7.228	12.174
Lợi nhuận sau thuế	5.439	918	4.147	5.562	8.765
Tỷ suất lợi nhuận (%)					
Tỷ lệ lãi gộp	22%	3%	5%	4%	6%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	18%	1%	3%	2%	5%
Cân đối kế toán (tỷ đồng)					
Tài sản ngắn hạn	37.701	123.981	110.982	216.669	194.736
Tổng tài sản	40.467	131.266	115.709	222.224	489.694
Nợ phải trả	28.953	100.084	80.380	178.889	350.594
Nợ ngắn hạn	28.953	99.853	80.249	172.370	235.455
Vốn chủ sở hữu	11.514	31.183	35.328	43.334	139.100

Tình hình sản xuất kinh doanh so với kế hoạch năm 2018

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2018	Thực hiện năm 2018	% hoàn thành kế hoạch năm
1	Doanh thu thuần hợp nhất	185.000	251.093	136%
2	Lợi nhuận trước thuế	4.150	10.674	257%
3	Lợi nhuận sau thuế	3.320	8.765	264%

*** Tình hình kinh doanh:**

- kết quả kinh doanh năm 2018, Long Giang Sài Gòn đạt 251 tỷ đồng doanh thu, vượt 36% chỉ tiêu kế hoạch doanh thu cả năm, lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế hoàn thành vượt bậc so với kế hoạch đề ra.
- So với cùng kỳ năm 2017, tuy doanh thu của Long Giang Sài Gòn giảm 24% nhưng lợi nhuận sau thuế tăng trưởng 58%, chạm mức 8,8 tỷ đồng.

* **Tỷ suất lợi nhuận:** xét trên cả giai đoạn từ năm 2014-2018, Long Giang Sài Gòn có tỷ suất lợi nhuận gộp trung bình năm

8% và duy trì ổn định ở mức 3% - 6% trong 4 năm trở lại đây.

* **Tổng tài sản và khả năng thanh toán:** tổng tài sản của Long Giang Sài Gòn năm 2018 đạt 489 tỷ đồng, tăng 120% so với cùng kỳ năm ngoái. Tính chung cho giai đoạn từ 2014 - 2018, tổng tài sản đạt mức tăng trưởng bình quân 65%/năm.

* **Khả năng thanh toán:** hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn đạt 0,83 lần, số dư tiền và tương đương tiền tại thời điểm báo cáo là 10,9 tỷ đồng.

3.3.3 Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes: Công ty liên kết của Long Giang Land

Tổng quát tình hình tài chính hợp nhất năm 2018	
Kết quả kinh doanh (tỷ đồng)	
Doanh thu thuần	32.087
Lợi nhuận gộp	12.720
Lợi nhuận thuần từ KĐKD	9.835
Lợi nhuận sau thuế	7.985
Tỷ suất lợi nhuận (%)	
Tỷ lệ lãi gộp	40%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	31%
Cân đối kế toán (tỷ đồng)	
Tài sản ngắn hạn	39.915
Tổng tài sản	40.026
Nợ phải trả	12.030
Nợ ngắn hạn	12.030
Vốn chủ sở hữu	27.985

Năm 2017 Công ty CP Rivera Homes chưa phát sinh doanh thu.

3.3.4. Các công ty con và liên kết khác (các công ty còn lại):

Các công ty:

- Công ty CP Đầu tư Bất động sản - May thuê Việt Hưng
- Công ty Cổ phần Minh Phát
- Công ty CP TMDV Nghĩa Đô

Là các công ty sở hữu dự án, trong năm 2018 chủ yếu tiến hành hoàn thành các thủ tục pháp lý để chuẩn bị triển khai. Do đó không phát sinh các hoạt động kinh doanh chủ yếu.

Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội là công ty mới thành lập, doanh thu trong năm 2018 là chưa đáng kể và đóng góp tương đối nhỏ trong cơ cấu doanh thu của nhóm công ty Long Giang.

4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

4.1 Tình hình tài chính công ty mẹ và hợp nhất năm 2018 so với năm 2017

(đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Thay đổi	Hợp nhất		Thay đổi
	31/12/2017	31/12/2018		31/12/2017	31/12/2018	
Tổng tài sản	2.233.996	2.497.029	12%	2.234.594	2.413.682	8%
Vốn chủ sở hữu	537.273	679.920	27%	529.829	774.309	46%
Doanh thu thuần	830.419	1.294.094	56%	857.474	1.172.595	37%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	124.506	138.355	11%	125.329	131.753	5%
Lợi nhuận khác	62	18.702	30.152%	-191	18.689	
Lợi nhuận trước thuế	124.568	157.057	26%	125.138	150.442	20%
Lợi nhuận sau thuế	96.862	118.009	22%	93.662	114.375	21%
Lợi nhuận sau thuế CD công ty mẹ				91.377	110.982	22%
Tỷ lệ trả cổ tức				10%		

4.2 Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

4.2.1 Cơ cấu nguồn vốn công ty mẹ tại ngày 31/12/2018

(đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	Tăng/Giảm
Nợ phải trả	1.696.723	1.817.109	7%
Nợ ngắn hạn	1.189.054	1.634.340	37%
Vay và nợ ngắn hạn	369.645	779.553	111%
Phải trả người bán	193.737	238.960	23%
Người mua trả tiền trước	340.579	319.995	-6%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	177.884	62.265	-65%
Phải trả người lao động	893	2.506	181%
Chi phí phải trả	29.865	29.189	-2%
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	75.727	197.072	160%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	722	4.799	564%
Nợ dài hạn	507.670	182.769	-64%
Vốn chủ sở hữu	537.273	679.920	27%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	2.233.996	2.497.029	12%

4.2.2 Cơ cấu nguồn vốn hợp nhất tại ngày 31/12/2018

(đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	Tăng/Giảm
Nợ phải trả	1.704.765	1.639.373	-4%
Nợ ngắn hạn	1.194.166	1.454.708	22%
Vay và nợ ngắn hạn	369.645	641.058	73%
Phải trả người bán	193.737	238.960	23%
Người mua trả tiền trước	340.579	270.178	-21%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	177.963	62.510	-65%
Phải trả người lao động	926	2.905	214%
Chi phí phải trả	29.865	29.293	-2%
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	80.727	193.223	139%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	722	5.209	621%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	11.373	-
Nợ dài hạn	510.599	184.665	-64%
Vốn chủ sở hữu	529.829	774.309	46%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	2.234.594	2.413.682	8%

4.2.3 Cơ cấu tài sản công ty mẹ tại ngày 31/12/2018

(đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	Tăng/Giảm
Tài sản ngắn hạn	1.906.385	1.859.543	-2%
Tiền và các khoản tương đương tiền	96.56	166.356	73%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	5.941	6.141	3%
Các khoản phải thu ngắn hạn	312.673	440.477	41%
Hàng tồn kho	1.453.962	1.246.570	-14%
Tài sản ngắn hạn khác	37.654	-	-100%
Tài sản dài hạn	327.612	637.486	95%
Phải thu dài hạn	68.530	93.805	37%
Tài sản cố định	30.073	22.233	-26%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	212.477	487.059	129%
Tài sản dài hạn khác	16.531	34.389	108%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	2.233.996	2.497.029	12%

4.2.4 Cơ cấu tài sản hợp nhất tại ngày 31/12/2018

(đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	Tăng/Giảm
Tài sản ngắn hạn	1.901.726	1.954.360	3%
Tiền và các khoản tương đương tiền	96.388	167.429	74%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	5.940	6.141	3%
Các khoản phải thu ngắn hạn	312.367	538.417	72%
Hàng tồn kho	1.449.375	1.242.216	-14%
Tài sản ngắn hạn khác	37.656	158	-100%
Tài sản dài hạn	332.868	459.322	38%
Phải thu dài hạn	68.530	93.805	37%
Tài sản cố định	30.073	22.958	-24%
Bất động sản đầu tư	0	49	-
Tài sản dở dang dài hạn	42.609	42.970	1%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	126.318	143.677	14%
Tài sản dài hạn khác	65.338	155.863	139%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	2.234.594	2.413.682	8%

4.3 Các khoản phải nộp theo quy định

(đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018
Thuế giá trị gia tăng	-	1.501	4	1.532
Thuế thu nhập doanh nghiệp	22.409	58.259	22.409	58.274
Thuế thu nhập cá nhân	2.499	2.253	2.508	2.265
Các khoản phí, lệ phí phải nộp khác	205	208	205	205
Tiền thuê đất	152.726	-	152.792	80
Các loại thuế khác	45	45	45	47

4.4 Trích lập các quỹ theo luật định

(đơn vị: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018
Quỹ đầu tư phát triển	13.637	22.775	13.637	23.157

4.5 Tổng dư nợ vay

(đơn vị: triệu đồng)

Chi tiêu	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018
Vay và nợ ngắn hạn	369.645	779.553	369.645	641.058
Vay ngắn hạn ngân hàng	240.453	341.335	240.453	341.335
Vay và nợ dài hạn	317.823	169.808	317.823	169.808
Vay dài hạn ngân hàng	308.746	166.075	308.746	166.075
TỔNG	687.468	949.361	687.468	810.866

4.6 Các chỉ tiêu tài chính

Chi tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
1. Chỉ tiêu về hệ số khả năng thanh toán						
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,49	1,60	1,14	1,47	1,59	1,34
Hệ số thanh toán nhanh	0,51	0,38	0,38	0,51	0,38	0,50
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn						
Hệ số nợ/Tổng nguồn vốn	0,81	0,76	0,73	0,81	0,76	0,68
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	4,15	3,16	2,67	4,19	3,22	2,12
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động						
Vòng quay hàng tồn kho	0,35	0,50	0,73	0,22	0,51	0,66
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,18	0,42	0,55	0,14	0,42	0,51
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời						
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	2,10%	11,36%	9,08%	8,66%	10,83%	9,70%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE)	1,47%	21,84%	19,41%	4,75%	21,21%	17,54%
Hệ số lợi nhuận cổ đông công ty mẹ/Vốn chủ sở hữu	-	-	-	4,29%	20,63%	17,02%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (ROA)	0,38%	4,81%	4,99%	1,25%	4,61%	4,92%
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	2,10%	14,67%	10,64%	11,49%	14,47%	11,18%
Thu nhập trên cổ phần (EPS - Đ/CP)	-	-	-	550	2.388	2.412

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

(Theo danh sách cổ đông chốt ngày 19/7/2018)

5.1 Cổ phần

Thông tin cổ phiếu:

Vốn điều lệ công ty: 500.000.000.000 đồng

Số lượng cổ phiếu niêm yết: 50.000.000 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 49.997.100 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu quỹ: 2.900 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do: 39.490.577 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng: 10.506.523 cổ phiếu

5.2 Cơ cấu cổ đông

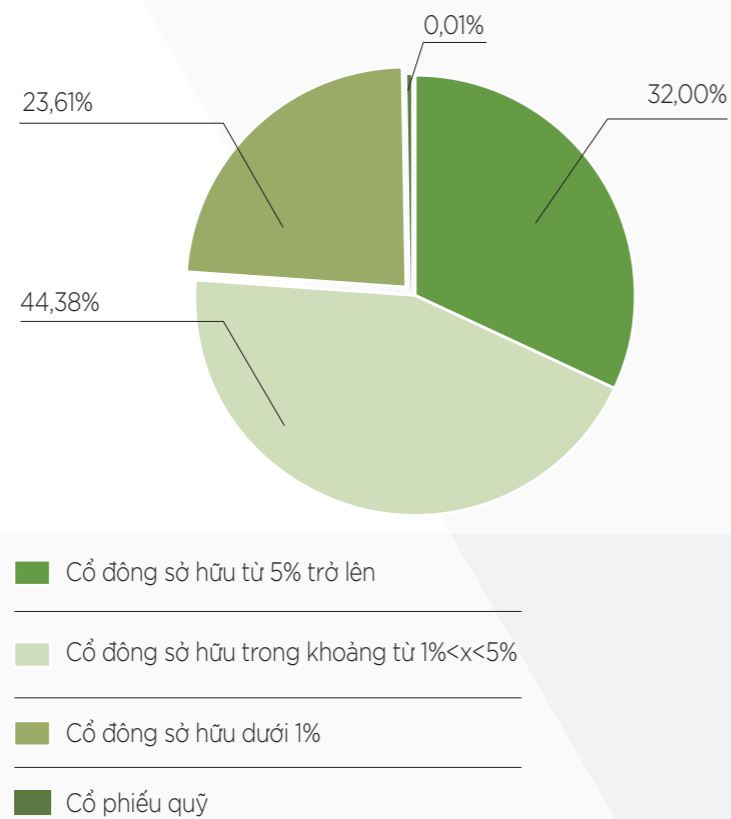
5.2.1 Tỷ lệ sở hữu vốn cổ phần:

TT	Cơ cấu cổ đông	Cổ đông trong nước			Cổ đông nước ngoài			Tổng số cổ phiếu	Tỷ lệ / VĐL (%)
		Số lượng CĐ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ/ VĐL (%)	Số lượng CĐ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ/ VĐL (%)		
1	Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-	-	-	
2	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)	2	15.999.329	32,00	-	-	-	15.999.329	32,00
3	Cổ đông sở hữu trong khoảng từ 1%<X<5%	17	22.188.758	44,38	-	-	-	22.188.758	44,38
4	Cổ đông sở hữu dưới 1%	1.179	11.741.140	23,48	19	67.873	0,14	11.809.013	23,61
5	Cổ phiếu quỹ	1	2.900	0,01	-	-	-	2.900	0,01
TỔNG		1.199	49.932.127	99,86	19	67.873	0,14	50.000.000	100

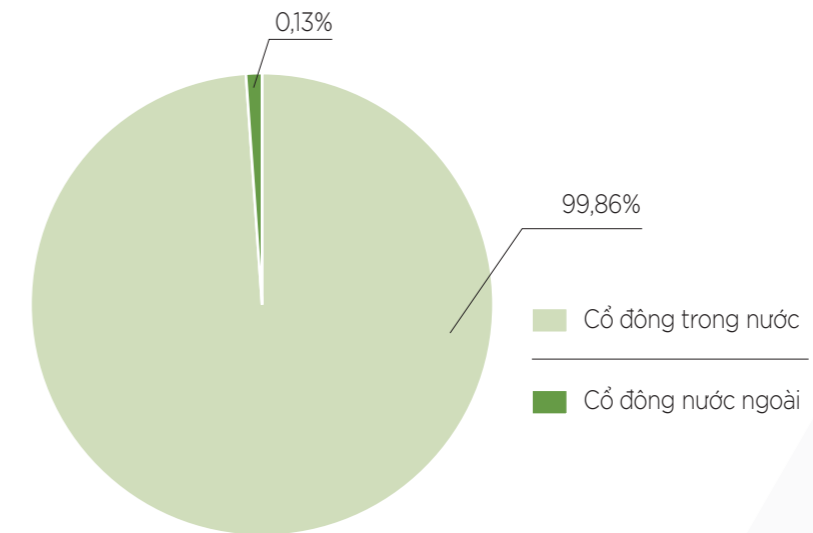
5.2.2 Cơ cấu cổ đông phân theo cá nhân/tổ chức:

TT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Cổ phiếu quỹ	1	2.900	0,01
2	Cổ đông trong nước	1.199	49.979.527	99,96
	2.1 Tổ chức	25	5.638.298	11,28
	2.2 Cá nhân	1.174	44.341.229	88,68
3	Cổ đông nước ngoài	19	67.873	0,13
	3.1 Tổ chức	5	33.672	0,06
	3.1 Cá nhân	14	34.201	0,07
TỔNG		1.218	50.000.000	100%

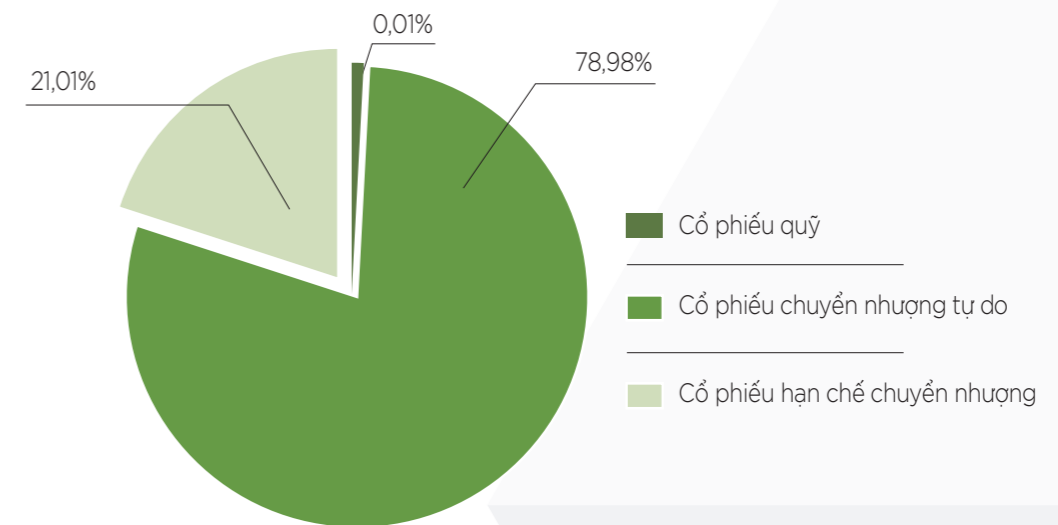
5.2.3 Cơ cấu sở hữu theo tỷ lệ nắm giữ



5.2.4 Cơ cấu sở hữu trong nước, nước ngoài



5.2.5 Cơ cấu cổ phiếu phân theo điều kiện chuyển nhượng



5.2.6 Danh sách cổ đông lớn:

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL (%)
1	Lê Hà Giang	10.685.369	21,37%
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	5.313.960	10,63%

5.3 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Năm 2018 Long Giang Land đã tiến hành chào bán cổ phiếu ra công chúng nhằm tăng vốn điều lệ công ty lên trên 500 tỷ đồng theo giấy chứng nhận số 26/GCN-UBCK ngày 26/4/2018, cụ thể như sau:

- Vốn điều lệ ban đầu: 345.966.840.000 đồng
- Loại cổ phiếu chào bán: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng (mười nghìn đồng);
- Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 15.567.202 cổ phiếu, trong đó:
 - +Chào bán cho cổ đông hiện hữu: 8.648.466 cổ phiếu
 - +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
- Ngày phát hành: 26/04/2018
- Ngày bắt đầu chào bán: 18/5/2018
- Ngày kết thúc chào bán: 25/6/2018
- Thời hạn đăng ký mua: Từ 28/5/2018 đến ngày 18/6/2018
- Vốn điều lệ dự kiến sau khi hoàn thành chào bán: 501.638.860.000 đồng

5.3.1 Kết quả chào bán:

* Kết quả chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu:

Đối tượng mua CP	Số cổ phiếu chào bán	Số lượng cổ phiếu đăng ký mua	Số người đăng ký mua	Số người được phân phối	Số cổ phiếu còn lại	Tỷ lệ cổ phiếu phân phối
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6=2-3)	(7)
1. CD trong nước	8.641.206	8.484.706	26	26	156.500	98,19%
2. CD nước ngoài	7.240	30	1	1	7.210	0,41%
Tổng số	8.648.446	8.484.736	27	27	163.710	100%
1. CD hiện hữu	8.648.446	5.692.234	27	27	2.956.212	65,8%
2. Xử lý CP không phân phối hết	2.956.212	2.792.502	2	2	0	94,46%
Tổng số	11.604.658	8.484.736	29	29	163.710	100%

- Đối tượng được phân phối:

STT	Tên cổ đông	Số cổ phần phân phối
1	Nguyễn Phan	1.492.502
2	Lê Quốc Trung	1.300.000
Tổng cộng		2.792.502

- Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phần chào bán cho nhà đầu tư nêu trên bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

- Số lượng cổ phiếu còn lại là 163.710 cổ phiếu sẽ được hủy bỏ, coi như không được phát hành.

* Số lượng cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu:

- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành : 6.918.756 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu phân phối : 6.918.580 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh : 176 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu lẻ là 176 cổ phiếu sẽ được hủy bỏ, coi như không được phát hành.

* Tổng số cổ phiếu đã phân phối trong đợt phát hành

- Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu: 8.484.736 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu: 6.918.580 cổ phiếu.
- Tổng số cổ phiếu đã phân phối: 15.403.316 cổ phiếu, chiếm 98,95% tổng số cổ phiếu được phép phát hành.
- Tổng thu ròng từ đợt chào bán: 153.873.160.000 đồng.
- Tổng vốn điều lệ sau khi hoàn thành đợt chào bán: 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng).
- Số cổ phiếu sau đợt chào bán: 50.000.000 (Năm mươi triệu đồng) cổ phiếu.

5.4 Giao dịch cổ phiếu quỹ

- Số lượng cổ phiếu quỹ đến 31/12/2018: 2.900 cổ phiếu.
- Trong năm 2018 không có giao dịch cổ phiếu quỹ.



Phối cảnh dự án Riviera Park Long Biên



2
100

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC



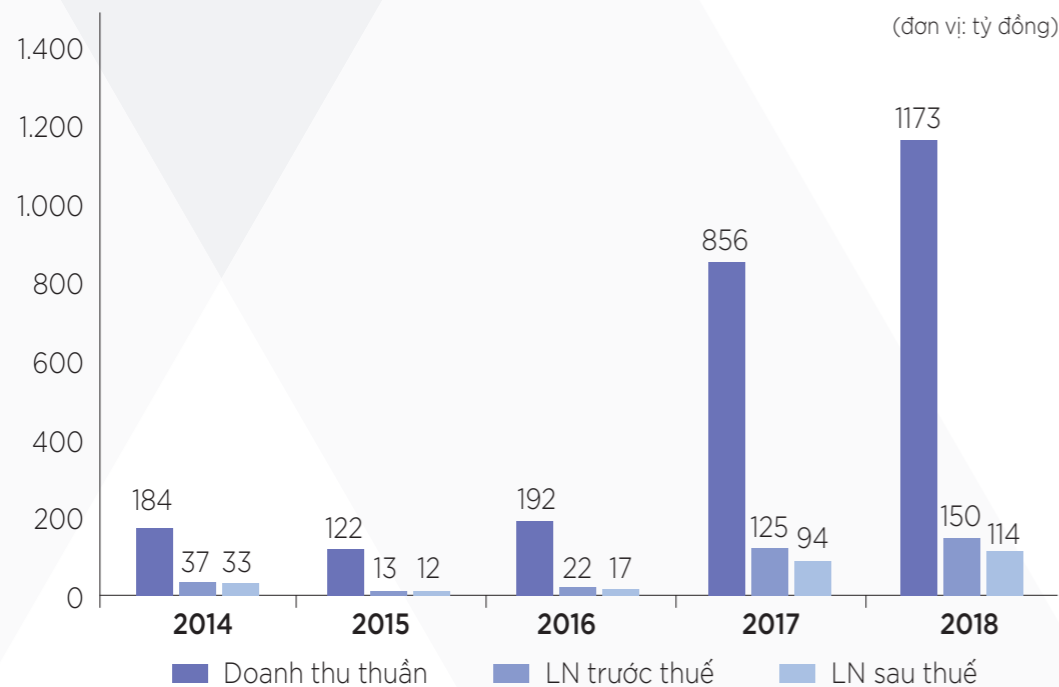
RIVERA PARK

- 1.173 TỶ ĐỒNG DOANH THU HỢP NHẤT
- 114 TỶ ĐỒNG LỢI NHUẬN HỢP NHẤT
- DOANH THU HỢP NHẤT TĂNG TRƯỞNG 37%

- LNHN SAU THUẾ TĂNG TRƯỞNG 21%
- 774 TỶ ĐỒNG VỐN CHỦ SỞ HỮU
- ROE 18%

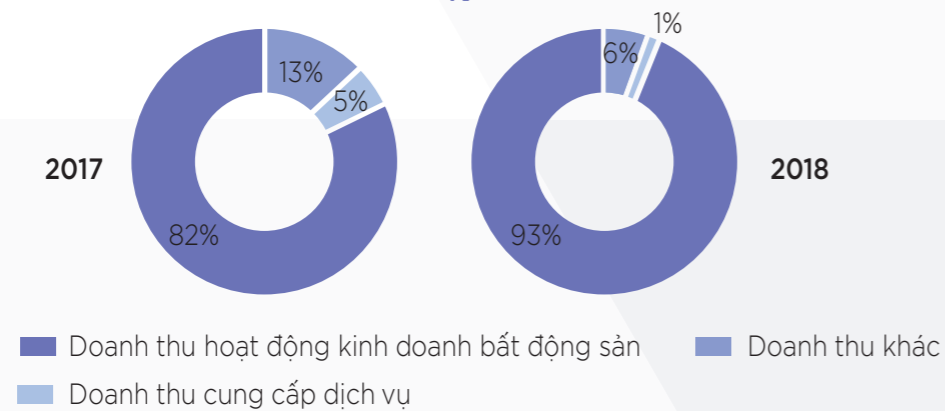
1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

1.1 Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2014 - 2018



Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2018 tiếp tục ghi nhận mức tăng trưởng tích cực. Doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế tăng lần lượt là 37% và 21% so với thành quả năm 2017, đạt lần lượt 1.173 và 114 tỷ đồng.

1.2 Cơ cấu doanh thu 2017 và 2018 theo BCTC hợp nhất



Cơ cấu doanh thu năm 2018 của Long Giang Land thể hiện rõ chiến lược kinh doanh tập trung vào lĩnh vực bất động sản với tỷ trọng đóng góp vào doanh thu hợp nhất lên đến 93%.

1.3 Kết quả sản xuất kinh doanh công ty năm 2018 so với kế hoạch năm (công ty mẹ)

(đơn vị: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2018 (triệu đồng)	Thực hiện năm 2018 (triệu đồng)	% Hoàn thành kế hoạch năm
1	Doanh thu thuần	1.200.000	1.294.094	108%
2	Lợi nhuận trước thuế	150.000	157.057	105%
3	Lợi nhuận sau thuế	120.000	118.009	98%

Kết thúc năm 2018, doanh thu thuần công ty mẹ đạt 1.294 tỷ đồng, hoàn thành vượt mức 8% so với kế hoạch đề ra, trong đó doanh thu từ kinh doanh bất động sản chiếm 94% tổng doanh thu và tăng trưởng 55% so với cùng kỳ năm 2017.

Về lợi nhuận, trong năm 2018, lợi nhuận trước thuế của công ty mẹ đạt 157 tỷ đồng, hoàn thành 105% kế hoạch, tăng trưởng 26% so với cùng kỳ năm trước, lợi nhuận sau thuế đạt 118 tỷ đồng.

Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ đạt 98% so với kế hoạch trong bối cảnh thị trường BĐS suy giảm, cạnh tranh gay gắt thể hiện nỗ lực lớn của công ty trong năm 2018.

Long Giang Land đã cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2018 do Đại Hội đồng Cổ đông đề ra.

1.4 Nguyên nhân tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận

- Sản phẩm căn hộ của công ty có chất lượng tốt, được khách hàng và thị trường đánh giá cao.
- Công ty đã chọn lựa và hợp tác với đơn vị tư vấn bán hàng có năng lực, công tác kinh doanh được triển khai có hiệu quả.
- Dự án Rivera Park Hà Nội được bàn giao đúng theo cam kết với khách hàng.
- Các chi phí trọng yếu của doanh nghiệp được kiểm soát tốt dựa trên nền tảng kinh nghiệm của Long Giang Land trong lĩnh vực xây dựng và kiểm soát thiết kế.

1.5 Đánh giá tác động của tỷ giá hối đoái đến hoạt động của công ty

Do hoạt động kinh doanh của công ty chủ yếu diễn ra trong nước và các thiết bị nhập khẩu thông thường đã được tính toán vào chi phí phát triển dự án ngay từ đầu nên sự tác động của tỷ giá hối đoái đến hoạt động của công ty là không đáng kể.

2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

2.1 Tình hình tăng vốn điều lệ

Trong năm 2018, thực hiện theo phương án đã được Đại Hội đồng Cổ đông thường niên phê duyệt, công ty đã thực hiện tăng vốn thông qua việc phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức và chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của công ty tăng từ 345.966.840.000 đồng lên 500.000.000.000 đồng tại ngày 31/12/2018.

- Vốn huy động thông qua phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu: 69.158.800.000 đồng.
- Vốn huy động thông qua chào bán cho cổ đông hiện hữu (giá chào bán: 10.000 đồng/CP): 84.847.360.000 đồng.

2.2 Tình hình tài sản (theo BCTC hợp nhất)

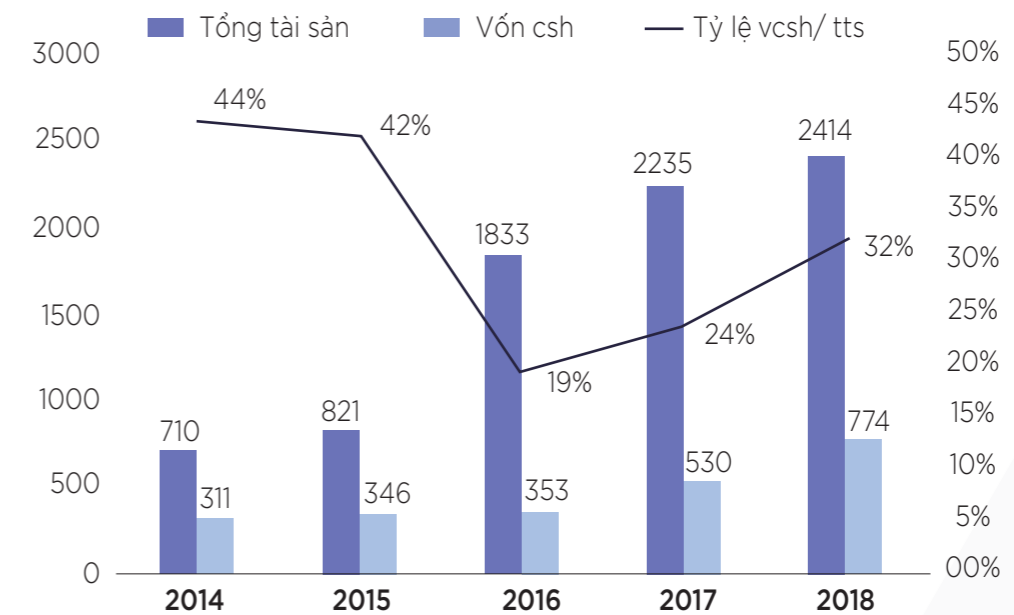
2.2.1 Tổng quan tình hình tài sản năm 2018 so với năm 2017

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2017		Tăng/giảm 2018/2017
		Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	
A	Tổng tài sản	2.414	100%	2.235	100%	8%
I	Tài sản ngắn hạn	1.954	81%	1.902	85%	3%
II	Tài sản dài hạn	459	19%	333	15%	38%
B	Tổng nguồn vốn	2.414	100%	2.235	100%	8%
I	Nợ phải trả	1.639	68%	1.705	76%	-4%
1	Nợ ngắn hạn	1.455	60%	1.194	53%	22%
2	Nợ dài hạn	185	8%	511	23%	-64%
II	Vốn chủ sở hữu	774	32%	530	24%	46%

Tổng tài sản của công ty đến hết năm 2018 đạt 2.414 tỷ đồng, tăng 8% so với năm 2017, chủ yếu đến từ Tiền và Các khoản tương đương tiền, Các khoản đầu tư tài chính, Các khoản phải thu và Các tài sản dài hạn khác. Tài sản ngắn hạn chiếm tỉ lệ 81% trong cơ cấu tổng tài sản.

Giá trị hàng tồn kho tại thời điểm cuối năm 2018 là 1.242 tỷ đồng, giảm 14% so với cùng kỳ, chủ yếu là do bàn giao các căn hộ dự án Rivera Park Hà Nội. Dự kiến ngay trong quý I và đầu quý II năm 2019 Long Giang Land sẽ bàn giao phần lớn các căn hộ và diện tích TMVP còn lại, qua đó sẽ tăng doanh thu và giảm giá trị hàng tồn kho tương ứng.

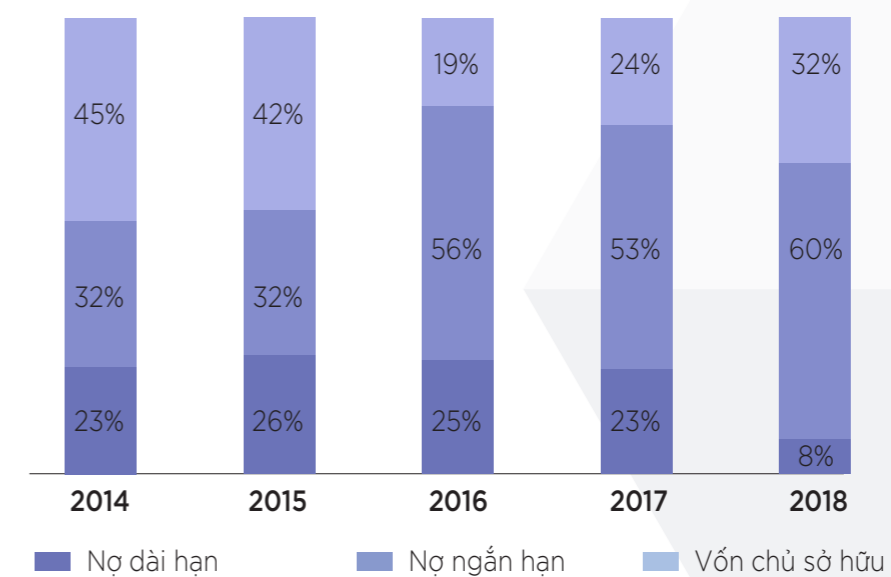
2.1.2 Tổng hợp tài sản và vốn chủ sở hữu giai đoạn 2014 - 2018 (theo BCTC hợp nhất)



Giai đoạn 2016 - 2018, công ty tập trung các nguồn lực để hoàn thành 2 dự án lớn là Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, giá trị chi phí xây dựng cơ bản dở dang của hai dự án được ghi nhận vào khoản mục hàng tồn kho, vì vậy tổng tài sản của công ty tăng vọt và làm giảm tỷ lệ Vốn chủ sở hữu/ Tổng tài sản so với giai đoạn trước đó.

Để đáp ứng nhu cầu tài chính của hoạt động sản xuất kinh doanh, song song với việc huy động vốn vay ngân hàng, công ty đã tiến hành tăng vốn điều lệ thông qua phát hành cổ phiếu. Từ đó tăng tỷ lệ Vốn chủ sở hữu/ Tổng tài sản lên đến ngưỡng an toàn và hợp lý hơn.

2.1.3 Tổng hợp cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2014 - 2018 (Theo BCTC hợp nhất)



Về cơ cấu nguồn vốn, nợ phải trả chiếm 68% trong tổng nguồn vốn, giảm 8% so với năm 2017.

Nợ ngắn hạn ghi nhận mức 1.455 tỷ đồng, chiếm 89% nợ phải trả. Trong đó, vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn tăng 73% so với năm 2017 lên mức 641 tỷ đồng tương đương 44% tổng nợ ngắn hạn. Nguyên nhân do các khoản vay mà công ty huy động từ các tổ chức tín dụng đến hạn thanh toán trong kỳ.

Các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn giảm 21% so với năm 2017, đạt mức 270 tỷ đồng và chiếm 19% tổng nợ ngắn hạn, do công ty đã bàn giao hàng loạt căn hộ dự án Rivera Park Hà Nội.

Với hàng loạt dự án đang phát triển, các hoạt động M&A để mở rộng quỹ đất, Long Giang Land cần một nguồn vốn đủ lớn để hoàn thiện dự án Rivera Park Hà Nội đúng cam kết cũng như chuẩn bị khởi công các dự án mới. Tổng vay và nợ thuê tài chính năm 2018 là 811 tỷ đồng và chiếm 49% nợ phải trả, tăng 18% so với năm 2017.

2.3 Tình hình công nợ và khả năng thanh toán theo BCTC hợp nhất

2.3.1 Tình hình công nợ

STT	Chỉ số	Năm 2018	Năm 2017
1	Tổng nợ/ Tổng tài sản	68%	76%
2	Tổng nợ/ Vốn chủ sở hữu	212%	322%
3	Vay ngắn hạn và dài hạn/ Tổng tài sản	34%	31%
4	Vay ngắn hạn và dài hạn/ Vốn chủ sở hữu	105%	130%

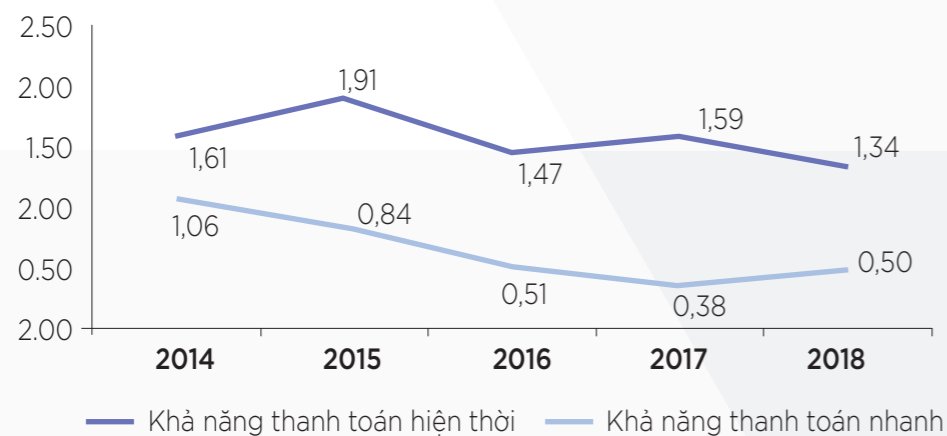
Trong năm 2018, hệ số tổng nợ/tổng tài sản và tổng nợ/vốn chủ sở hữu có tỷ lệ lần lượt là 68% và 212% - giảm so với năm 2017.

Tỷ lệ vay ngắn hạn và dài hạn/tổng tài sản là 34% - tương đương mức chung của các doanh nghiệp cùng ngành. Bên cạnh đó, tỷ lệ vay ngắn hạn và dài hạn /vốn chủ sở hữu giảm từ mức 130% năm 2017 xuống còn 105%, cho thấy công ty đã có cơ cấu tài chính an toàn và hợp lý hơn.

ROE công ty mẹ đạt 19,4% là cao so với thị trường, cho thấy Long Giang Land đang sử dụng đòn bẩy tài chính hiệu quả. Các kết quả trên đạt được là do các yếu tố sau:

- Bàn giao các căn hộ dự án Rivera Park Hà Nội cho khách hàng.
- Thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho ngân sách Nhà nước.
- Thanh toán đúng hạn cho nhà thầu, nhà cung cấp chính của hai dự án.
- Công ty chủ động tắt toán trước hạn các khoản vay và nợ thuê tài chính.
- Hoàn thành việc tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng.

2.3.2 Khả năng thanh toán



- Chỉ số khả năng thanh toán hiện thời năm 2018 được duy trì ở mức 1,34 - giảm nhẹ so với năm 2017, tuy nhiên vẫn khá cao so với ngưỡng an toàn (1,0).

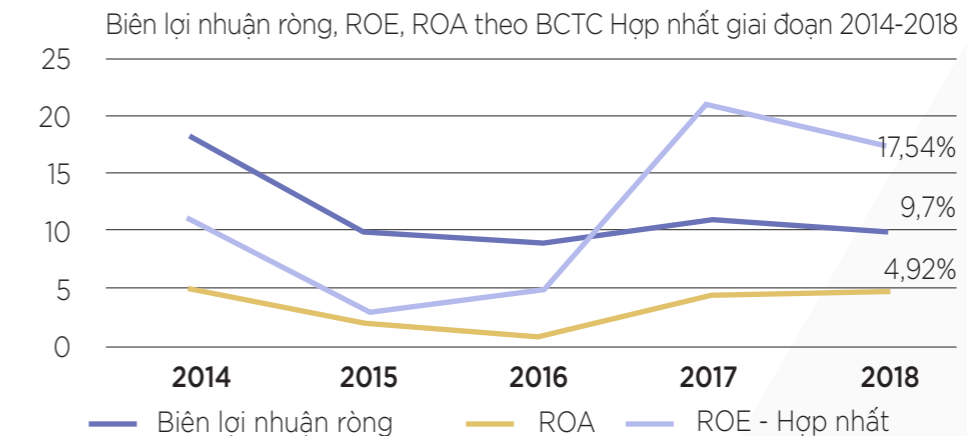
- Chỉ số khả năng thanh toán nhanh đã được cải thiện, rời khỏi vùng nguy hiểm và chạm ngưỡng an toàn (0,5).

- Do đặc thù về hoạt động kinh doanh của Long Giang Land trong lĩnh vực BĐS, chỉ số khả năng thanh toán hiện thời có những thời điểm có khoảng cách lớn so với chỉ số khả năng thanh toán nhanh, nguyên nhân do hàng tồn kho chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tài sản ngắn hạn tuy nhiên công tác kinh doanh dự án Rivera Park Hà Nội có kết quả nổi bật vào cuối năm 2018 và đầu năm 2019 đã giải phóng cơ bản lượng hàng tồn kho của dự án nên sẽ làm thay đổi đáng kể chỉ số khả năng thanh toán nhanh ngay đầu năm 2019.

2.4 Khả năng sinh lời

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2017
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất/Doanh thu thuần	9,75%	10,83%
ROE	17,54%	21,21%
ROA	4,92%	4,61%

Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Long Giang Land năm 2017 và năm 2018 đều đạt con số khá ấn tượng so với các doanh nghiệp cùng ngành.



Tỷ suất sinh lời/vốn chủ sở hữu (ROE) và tỷ suất sinh lời/tổng tài sản (ROA) năm 2018 lần lượt đạt 17,54% và 4,92%.

3. BÁO CÁO CÔNG TÁC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Kết thúc năm 2018 và bước sang năm 2019, Long Giang Land đang sở hữu hàng loạt khu đất và dự án mới ở những vị trí đắc địa, tạo tiền đề cho sự phát triển chuỗi dự án với thương hiệu Rivera Park trên khắp cả nước và sự phát triển của công ty trong chu kỳ phát triển tiếp theo.

Năm 2018, Long Giang Land đã thúc đẩy tiến độ và hoàn thành hàng loạt thủ tục pháp lý đầu tư để có thể chuẩn bị khởi công ít nhất 2 dự án mới trong năm 2019 tại Hà Nội và Cần Thơ (dự án Rivera Park Việt Hưng và dự án Rivera Park Cái Khế).

Đồng thời, hoạt động M&A trong lĩnh vực bất động sản cũng được triển khai hiệu quả. Công ty đã thành công trong việc tìm kiếm và mua lại cổ phần, qua đó sở hữu và gia tăng tỉ lệ sở hữu tại các công ty đang nắm giữ hàng loạt dự án bất động sản tại những vị trí đắc địa, trong đó có thể kể đến việc:

- Mua thêm 26,57% tổng số cổ phần để nâng tỉ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô lên 52,46%. Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô đang là chủ sở hữu khu đất vàng rộng hơn 5.400 m² tại số 1 phố Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội và dự kiến sẽ phát triển dự án Rivera Park Nghĩa Đô.
- Mua lại 51% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May theo Việt Hưng (Công ty Việt Hưng), đưa Công ty Việt Hưng thành công ty con của Long Giang Land. Công ty Việt Hưng đang là chủ sở hữu lô đất rộng hơn 6.000 m² tại phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.
- Trong năm 2018, công ty tiếp tục duy trì tỉ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Minh Phát là 65%. Công ty Cổ phần Minh Phát là đơn vị có quyền sử dụng lô đất có chức năng xây khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng rộng khoảng 116.000 m² tại Phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, dự kiến sẽ được triển khai với tên thương mại là Rivera Park Mũi Né.

4. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

4.1 Hoàn thành việc cơ cấu nhóm các công ty con, công ty liên kết theo hướng chuyên nghiệp hóa hoạt động

Trong năm 2018, Long Giang đã hoàn thiện mô hình quản trị của nhóm công ty Long Giang, dần lộ diện bức tranh tập đoàn với chuỗi giá trị khép kín trong lĩnh vực bất động sản, với:

- Nhóm công ty con sở hữu dự án đầu tư bất động sản: Công ty CP Đầu tư BĐS May theo Việt Hưng, Công ty CP Minh Phát, Công ty CP TMDV Nghĩa Đô.
- Nhóm công ty con và công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực đầu tư khai thác diện tích thương mại - văn phòng: Công ty CP Rivera Hà Nội và Công ty CP Long Giang Sài Gòn.
- Công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp: Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang.
- Công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực quản lý bất động sản: Công ty CP Rivera Homes.

4.2 Rà soát và nâng cấp hệ thống tài liệu quản trị nội bộ

Cùng với định hướng củng cố hệ thống nền tảng và quản lý, nâng cao năng lực quản trị điều hành, trong năm 2018, Long Giang Land đã rà soát và bổ sung các quy chế, quy định, quy trình quan trọng. Cụ thể:

- Điều chỉnh và ban hành quy chế quản trị nội bộ và cẩm nang văn hóa doanh nghiệp phiên bản 2018 phù hợp với mô hình kinh doanh, quy mô và tình hình thực tế.
- Rà soát và ban hành bổ sung một số nội dung của quy chế tài chính phù hợp với mô hình hoạt động của công ty.

4.3 Đào tạo nâng cấp năng lực quản lý điều hành cho đội ngũ quản lý cấp cao và cấp trung

Long Giang Land luôn coi đào tạo là nền tảng để xây dựng một nguồn nhân lực mạnh về lượng, tinh về chất. Năm 2018, Long Giang Land chú trọng công tác đào tạo nội bộ.

- 100% cán bộ quản lý đã tham gia các lớp đào tạo về quản lý điều hành của các chuyên gia trong lĩnh vực tài chính - kinh tế - xây dựng đã góp phần bổ sung những kiến thức cần thiết và hữu ích cho đội ngũ cán bộ của Long Giang Land.
- Trong cuộc họp giao ban định kỳ, Ban Điều hành công ty đã thường xuyên chia sẻ kiến thức, kinh nghiệm quản lý đối với đội ngũ CBQL nhằm khai thác tốt nhất các nguồn lực hiện có để hoàn thành các mục tiêu chung của công ty.
- Định kỳ hàng tháng, CBQL đã chủ động tham gia hỗ trợ đào tạo, hướng dẫn chia sẻ kinh nghiệm cho CBNV trong bộ phận mình để mỗi người có thể hoàn thành nhiệm vụ được giao một cách tốt nhất và nâng cao kiến thức cho bản thân.
- Công ty đã tổ chức và cử cán bộ chuyên trách tham dự các khóa đào tạo về quản trị tài chính, tập huấn thuế, tập huấn chính sách lương, bảo hiểm xã hội để kịp thời cập nhật các thay đổi của chính sách liên quan đến hoạt động của công ty.

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

- Chế độ lương thưởng được điều chỉnh gắn với hiệu quả công việc, đảm bảo minh bạch, công bằng và không ngừng được cải thiện. Mặt bằng chung thu nhập của CBNV công ty năm 2018 tăng hơn 15% so với năm 2017.
- Công ty đã triển khai hàng loạt chính sách ưu đãi như: mua nhà để an cư với giá ưu đãi và các ưu đãi khác.
- Tất cả hoạt động của CBNV đối với công việc hàng ngày tại Long Giang Land đều hướng gắn với giá trị cốt lõi của cẩm nang văn hóa doanh nghiệp. Văn hóa doanh nghiệp Long Giang Land đã được phát triển, đưa vào hoạt động hàng ngày của công ty. Từ đó hướng tạo lập môi trường công ty thành một cộng đồng nhân văn, con người Long Giang Land thành con người nhân văn, góp phần xây dựng một xã hội nhân văn.

5. HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY CON - CÔNG TY LIÊN KẾT

5.1 Nhóm công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư bất động sản

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

- Công ty CP TMDV Nghĩa Đô đang là chủ sở hữu khu đất rộng hơn 5.400 m² tại số 1 phố Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội và dự kiến sẽ phát triển dự án Rivera Park Nghĩa Đô.
- Song song với việc triển khai các thủ tục pháp lý đầu tư, công ty đang duy trì hoạt động cho thuê mặt bằng, mang lại doanh thu và lợi nhuận ổn định. Doanh thu hàng năm của công ty khoảng 6 tỷ đồng, cổ tức khoảng 22% (năm 2017).



- Dự kiến năm 2019, công ty sẽ hoàn thành trình phê duyệt chủ trương đầu tư thực hiện dự án và triển khai lập quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc.

5.1.2 Công ty CP Minh Phát: Công ty con của Long Giang Land

- Công ty Cổ phần Minh Phát là đơn vị có quyền sử dụng lô đất có chức năng xây khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng rộng khoảng 116.000 m2 tại Phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, dự kiến sẽ được triển khai với tên thương mại là Rivera Park Mũi Né.

- Năm 2018, UBND tỉnh Bình Thuận đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

- Dự kiến năm 2019, công ty sẽ hoàn thành trình duyệt quy hoạch tổng mặt bằng của dự án và hoàn thiện các thủ tục pháp lý, đủ điều kiện để khởi công vào quý 1 năm 2020.

5.1.3 Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May theu Việt Hưng: Công ty con của Long Giang Land

- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May theu Việt Hưng trở thành công ty con của Long Giang Land kể từ ngày 03/01/2019.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May theu Việt Hưng đang là chủ sở hữu lô đất rộng hơn 6.000 m2 tại phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

- Năm 2018 công ty đã duy trì ổn định việc quản lý và khai thác mặt bằng tại lô đất trên.

- Dự kiến năm 2019, công ty sẽ hoàn thành việc trình UBND thành phố Hà Nội phê duyệt chủ trương thực hiện dự án và trình Sở Quy hoạch kiến trúc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng của dự án.

5.2 Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Long Giang (Long Giang E&C) hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp: Công ty liên kết của Long Giang Land

- Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Long Giang (Long Giang E&C) được thành lập trên cơ sở hợp nhất toàn bộ nhân sự trong lĩnh vực thi công xây lắp trong nhóm công ty Long Giang. Long Giang E&C được phát triển theo định hướng là một công ty xây dựng chuyên nghiệp, chuyên tổng thầu thiết kế và thi công các công trình xây dựng dân dụng (D&B).

- Năm 2018, Long Giang E&C đã hoàn thành thi công 2 công trình lớn là Rivera Park Sài Gòn và Rivera Park Hà Nội với doanh thu đạt 441 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 15 tỷ đồng.

- Công ty đã lựa chọn và xây dựng được hệ thống nhà thầu, nhà cung cấp có năng lực, uy tín cao trên thị trường.

- Với kinh nghiệm đã tích lũy được qua quá trình thi công các công trình lớn tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, Long Giang E&C đang từng bước củng cố hệ thống và nâng cao năng lực để trở thành một trong số ít những tổng thầu thiết kế và thi công các công trình xây dựng dân dụng trên thị trường.

- Long Giang E&C sẽ là một mắt xích quan trọng trong chuỗi giá trị khép kín của Long Giang Land trong lĩnh vực bất động sản.

5.3 Các công ty hoạt động trong lĩnh vực Đầu tư khai thác diện tích thương mại - văn phòng

5.3.1 Công ty CP Long Giang Sài Gòn: Công ty liên kết của Long Giang Land

- Công ty CP Long Giang Sài Gòn hiện đang sở hữu 9.187 m2 diện tích thương mại - văn phòng tại tòa nhà Rivera Park Sài Gòn. Khu thương mại - văn phòng tòa nhà chính thức khai trương đi vào hoạt động kể từ ngày 15/10/2017.

- Hiện nay, công ty đã lấp đầy 90% diện tích thương mại - văn phòng, mang lại nguồn thu ổn định khoảng 9 tỷ đồng/năm.

- Dự kiến 2019, công ty sẽ lấp đầy đến 98% diện tích thương mại - văn phòng và quản lý tốt nguồn thu đến từ hoạt động cho thuê mặt bằng.

5.3.2 Công ty CP Rivera Hà Nội: Công ty con của Long Giang Land

- Công ty CP Rivera Hà Nội hiện đang sở hữu 9.863 m2 diện tích thương mại - văn phòng tại tòa nhà Rivera Park Sài Gòn. Khu thương mại - văn phòng tòa nhà chính thức khai trương đi vào hoạt động kể từ ngày 01/07/2018.

- Hiện nay, công ty đã lấp đầy 50% diện tích thương mại - văn phòng và bước đầu mang lại nguồn thu.

- Dự kiến 2019, công ty sẽ lấp đầy đến 90% diện tích thương mại - văn phòng, duy trì nguồn thu ổn định.

5.4 Công ty CP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes hoạt động trong lĩnh vực quản lý bất động sản: Công ty liên kết của Long Giang Land

- Công ty CP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes được thành lập ngày 28/11/2017, hướng đến mục tiêu trở thành một doanh nghiệp uy tín, hoạt động chuyên nghiệp trong lĩnh vực quản lý bất động sản.

- Công ty hiện đang là đơn vị quản lý 2 tòa nhà Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, bước đầu đã ghi nhận những kết quả tích cực.

- Rivera Homes cũng là một trong những mắt xích không thể thiếu trong chuỗi giá trị bất động sản của Long Giang Land.

6. ĐÓNG GÓP ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG

Năm 2018, hoạt động thiện nguyện vì cộng đồng đã được Long Giang Land duy trì đều đặn tại Thanh Hoá, Điện Biên, Quảng Nam, Đà Nẵng, Bệnh viện Đức Giang (Long Biên, Hà Nội), Viện Bỏng Quốc gia ...

Ngoài ra, năm 2018 Long Giang Land đã đóng góp vào ngân sách Nhà nước 195 tỷ đồng. Dự kiến năm 2019 sẽ đóng góp cho ngân sách Nhà nước 150 tỷ đồng.



7. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019

7.1 Các mục tiêu chính của Kế hoạch SXKD công ty trong năm 2019

7.1.1 Công tác phát triển dự án

- Phát triển thêm ít nhất 2 dự án mới, ưu tiên các dự án ở phía Nam.

- Hoàn thành thủ tục và chuẩn bị các điều kiện khởi công ít nhất 2 dự án: Việt Hưng và Cái Khế.

7.1.2 Công tác kinh doanh

- Hoàn thành bán đến 95% căn hộ dự án RPHN và 100% căn hộ dự án RPSG, thu 900 tỷ đồng.

- Lấp đầy 95% diện tích thương mại - văn phòng của RPSG và 90% của RPHN.

- Xây dựng và triển khai kế hoạch truyền thông thương hiệu.

7.1.3 Công tác tài chính

- Hoàn thành tăng vốn điều lệ công ty lên 640 tỷ đồng với vốn CSH đạt 850 tỷ đồng.

- Triển khai kế hoạch quan hệ với nhà đầu tư (IR), góp phần nâng cao thương hiệu Công ty, gia tăng giá trị trường và thanh khoản cổ phiếu của công ty.

- Xây dựng mối quan hệ tốt với các tổ chức tín dụng, định chế tài chính trong và nước ngoài để đa dạng hóa cấu trúc tài chính, thu xếp nguồn vốn đáp ứng nhu cầu tài chính của công ty.

- Quản lý tốt nguồn thu, chi phí sản xuất kinh doanh, tài sản của công ty.

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

- Hoàn thành nâng cấp hệ thống văn bản quản lý của công ty.

- Duy trì công tác đào tạo nội bộ và đào tạo bên ngoài để tiêu chuẩn hóa 100% cán bộ lãnh đạo và cán bộ quản lý của công ty.

- Nâng cấp chất lượng nhân sự thông qua tuyển dụng các nhân sự có kinh nghiệm và trình độ.

- Cải thiện môi trường doanh nghiệp để giữ chân các nhân sự hiện có cũng như thu hút nguồn nhân lực có chất lượng cao về công ty.

7.2 Các chỉ tiêu chính của kế hoạch SXKD hợp nhất năm 2019

Chỉ tiêu (đơn vị: triệu đồng)	Kết quả 2018		Kế hoạch 2019	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Doanh thu	1.294.094	1.172.595	1.400.000	1.300.000
Lợi nhuận sau thuế	118.009	114.375	125.000	120.000
Vốn điều lệ	500.000		640.000	



* *Chỉ tiêu kế hoạch:* phụ thuộc vào sự phê duyệt của HĐQT và thông qua Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2019.

* *Giải trình cơ sở cho Kế hoạch kinh doanh 2019:*

- **Chỉ tiêu doanh thu:** Dựa trên chỉ tiêu doanh thu dự kiến trình để thông qua bởi HĐQT và Đại Hội đồng Cổ đông của công ty mẹ và các đơn vị thành viên. Các chỉ tiêu này được xây dựng dựa vào các đánh giá và các kế hoạch kinh doanh của 2 dự án trọng điểm đã hoàn thành là dự án Rivera Park Sài Gòn và dự án Rivera Park Hà Nội và kế hoạch kinh doanh của từng công ty trong năm 2019. Cụ thể như sau:

+ Dự án Rivera Park Sài Gòn: Năm 2019, dự kiến sẽ hoàn thành bán và bàn giao các căn hộ còn lại và bàn giao lô C dự án Rivera Park Sài Gòn cho UBND Thành phố Hồ Chí Minh với tổng doanh thu ước đạt 310 tỷ đồng, đóng góp 23% kế hoạch doanh thu hợp nhất.

+ Dự án Rivera Park Hà Nội: Năm 2019, dự kiến sẽ hoàn thành bán và bàn giao các căn hộ còn lại, bàn giao khu thương mại văn phòng cho Công ty Rivera Hà Nội. Tổng doanh thu ước đạt 1.170 tỷ đồng, đóng góp 85% kế hoạch doanh thu hợp nhất.

+ Đây là 2 nguồn doanh thu chính trong kế hoạch doanh thu hợp nhất năm 2019. Ngoài ra còn các doanh thu khác như doanh thu cho thuê diện tích khu thương mại văn phòng; doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý toà nhà... cũng đóng góp một phần trong doanh thu hợp nhất đưa kế hoạch tăng trưởng doanh thu là 10% so với năm 2018.

- **Chỉ tiêu lợi nhuận:**

Được hợp nhất dựa trên chỉ tiêu kết quả kinh doanh công ty mẹ và các công ty con trên cơ sở tỷ lệ sở hữu hiện nay và kế hoạch M&A vào các công ty trong năm 2019. So với năm 2018, kế hoạch lợi nhuận hợp nhất và lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ dự kiến tăng 10%.

- **Kế hoạch phân phối lợi nhuận:**

Chỉ tiêu và tỷ lệ trích lập cho cổ tức, trích lập các quỹ, thù lao HĐQT và BKS năm 2019 dự kiến trình Đại Hội đồng Cổ đông của công ty như sau:

- + Cổ tức bằng tiền: 12%/ VDL 500 tỷ đồng
- + Thù lao HĐQT, BKS: 1,2 tỷ đồng
- + Trích các quỹ: 25%



2



100



**ĐÁNH GIÁ CỦA
HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG
CỦA CÔNG TY**







1. ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐIỀU HÀNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY NĂM 2018

Với việc hoàn thành và bàn giao đi vào sử dụng dự án Rivera Park Hà Nội trong năm 2018, Long Giang Land đã chính thức khẳng định vị thế của mình trên thị trường bất động sản với tư cách là một nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp. Long Giang Land cũng đã gia nhập nhóm số ít các doanh nghiệp bất động sản sở hữu chuỗi dự án trên địa bàn cả nước với 2 dự án đã hoàn thành ở Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.

Để chuẩn bị cho giai đoạn phát triển tiếp theo, công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 346 tỷ đồng lên 500 tỷ đồng với vốn chủ sở hữu đạt trên 770 tỷ đồng. Bên cạnh đó, công ty cũng đã đẩy mạnh hoạt động M&A với việc mua lại và gia tăng sở hữu tại các công ty đang nắm giữ hàng loạt dự án bất động sản tại những vị trí đặc địa. Long Giang Land cũng đã tích cực hoàn thiện, nâng cao năng lực quản trị điều hành để có thể duy trì tốc độ phát triển với mục tiêu trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản uy tín hàng đầu.



1.1 Đánh giá về kết quả sản xuất kinh doanh 2018

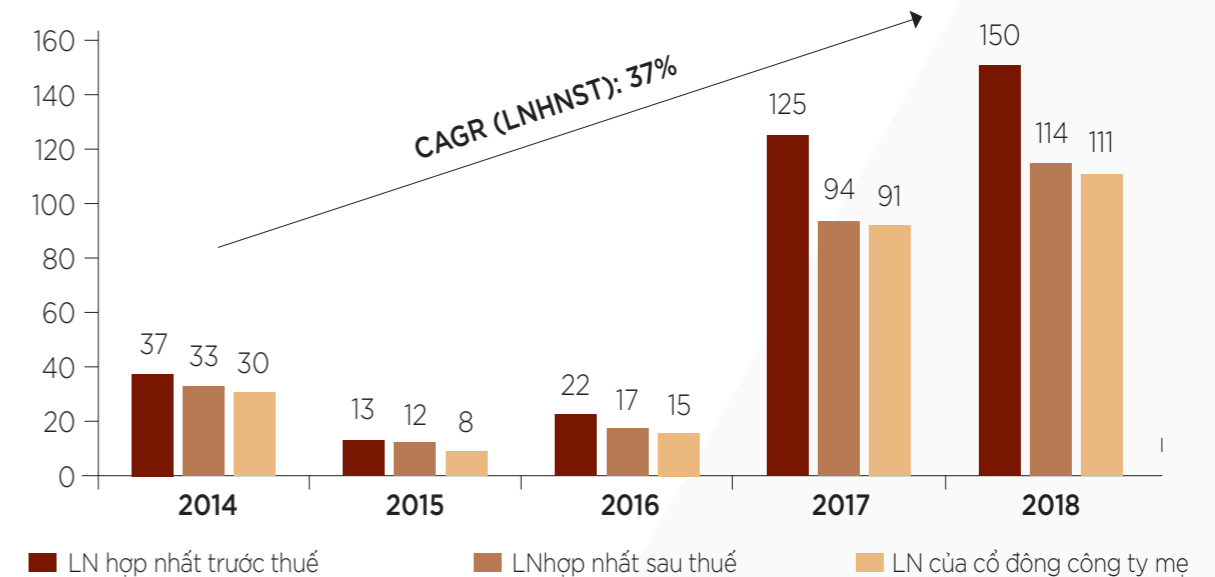
Long Giang Land đã cơ bản hoàn thành hầu hết các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2018 do Đại Hội đồng Cổ đông đề ra.

1.1.1 Kết quả sản xuất kinh doanh công ty năm 2018 so với kế hoạch năm (công ty mẹ)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2018	Thực hiện năm 2018	% Hoàn thành kế hoạch năm
1	Doanh thu thuần	1.200.000	1.294.094	108%
2	Lợi nhuận trước thuế	150.000	157.057	105%
3	Lợi nhuận sau thuế	120.000	118.009	98%

Doanh thu thuần công ty mẹ đạt 1.294 tỷ đồng, hoàn thành vượt mức 8% so với kế hoạch đề ra, trong đó doanh thu từ kinh doanh bất động sản chiếm 94% tổng doanh thu và tăng trưởng 55% so với cùng kỳ năm 2017. Về lợi nhuận, trong năm 2018, lợi nhuận trước thuế của công ty mẹ đạt 157 tỷ đồng, hoàn thành 105% kế hoạch, tăng trưởng 26% so với cùng kỳ năm trước, lợi nhuận sau thuế đạt 118 tỷ đồng, tăng trưởng 22% so với năm trước.

1.1.2 So sánh lợi nhuận năm 2018 với các năm trước (đơn vị: tỷ đồng)



Các chỉ tiêu kết quả về lợi nhuận năm 2018 của công ty đều tăng trưởng đáng kể so với năm 2017:

- Lợi nhuận hợp nhất sau thuế tăng 20 tỷ đồng, tương đương 21%.
- Lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ cũng tăng 20 tỷ đồng và tương đương 22%.

1.2 Đánh giá của HĐQT về việc thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm năm 2018

Năm 2018, bên cạnh những chỉ tiêu kết quả sản xuất kinh doanh đã đạt được, Long Giang Land cũng đã triển khai có kết quả hàng loạt những nhiệm vụ trọng tâm để có thể tạo tiền đề cho công ty phát triển tiếp trong những năm tiếp theo.

1.2.1 Công tác phát triển dự án

Long Giang Land đã thúc đẩy tiến độ và hoàn thành hàng loạt thủ tục pháp lý đầu tư để có thể chuẩn bị khởi công ít nhất 2 dự án mới trong năm 2019 tại Hà Nội và Cần Thơ (dự án Rivera Park Việt Hưng và dự án Rivera Park Cái Khế) và dự kiến khởi công 2 dự án nữa trong năm 2020 (dự án Rivera Park Mũi Né và Rivera Park Nghĩa Đô). Long Giang Land cũng đã thúc đẩy hoạt động M&A để sở hữu và gia tăng tỉ lệ sở hữu tại các công ty đang nắm giữ hàng loạt dự án bất động sản tại những vị trí đắc địa: Mua lại 51% cổ phần công ty CP Bất động sản và May theo Việt Hưng, duy trì tỉ lệ sở hữu tại Công ty CP Minh Phát ở mức 65%, tăng tỉ lệ sở hữu tại Công ty CP TMDV Nghĩa Đô từ 25,89% lên 52,46%.

1.2.2 Công tác tài chính

Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ của công ty lên 500 tỷ đồng với vốn chủ sở hữu đạt trên 770 tỷ đồng. Công ty đã duy trì mối quan hệ tốt với các tổ chức tín dụng hiện có và phát triển quan hệ tín dụng với đơn vị mới là Vietinbank Leasing tài trợ vốn vay cho nhóm công ty Long Giang.

1.2.3 Công tác quản lý dự án

Công ty đã đẩy mạnh tiến độ thi công để có thể hoàn thành và bàn giao dự án Rivera Park Hà Nội cho khách hàng theo đúng tiến độ hợp đồng. Ngày 01/7/2018, công ty đã chính thức khai trương dự án Rivera Park Hà Nội và bàn giao các căn hộ của dự án cho khách hàng. Dự án sau khi bàn giao đã được khách hàng đánh giá cao về chất lượng các tiện ích chung như bể bơi, công viên cây xanh ... cũng như chất lượng hoàn thiện bên trong căn hộ.

1.2.4 Công tác kinh doanh

Với hơn 400 căn hộ bán thành công và bàn giao tới khách hàng trong năm 2018, Rivera Park Hà Nội đã trở thành một trong những dự án có tốc độ bán hàng nhanh nhất trên địa bàn Thủ đô. Long Giang Land cũng đã lấp đầy 90% diện tích thương mại văn phòng cho thuê của tòa nhà Rivera Park Sài Gòn (Công ty CP Long Giang Sài Gòn) và trên 50% diện tích thương mại văn phòng cho thuê của tòa nhà Rivera Park Hà Nội (Công ty CP Rivera Hà Nội).

1.2.5 Nâng cao năng lực quản trị điều hành

Long Giang Land đã hoàn thành việc nâng cấp hệ thống quy chế nội bộ phiên bản 2018 nhằm đáp ứng yêu cầu trong giai đoạn phát triển mới của công ty. Nhằm nâng cao chất lượng nguồn nhân lực hiện có, công ty đã duy trì hoạt động đào tạo nội bộ hàng tháng cho các cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý cũng như cán bộ nhân viên công ty. Long Giang Land cũng đã hoàn thành việc nâng cao một bước chất lượng môi trường doanh nghiệp để giữ chân các nhân sự hiện có cũng như thu hút nguồn nhân lực có chất lượng cao về công ty.

1.2.6 Hoàn thiện việc cơ cấu lại nhóm công ty Long Giang theo hướng chuyên nghiệp hóa hoạt động

Nhằm phát huy tối đa hiệu quả năng lực hiện có cũng như đáp ứng yêu cầu ngày càng cao trong quá trình phát triển, trong năm 2018 Long Giang Land đã hoàn thành việc cơ cấu lại các công ty trong nhóm công ty Long Giang theo hướng chuyên nghiệp hóa từng mảng hoạt động:

- Hoàn thành việc hợp nhất toàn bộ nhân sự trong lĩnh vực thi công xây lắp với việc ra mắt Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang – Long Giang E&C. Long Giang E&C được phát triển theo định hướng là một công ty xây dựng chuyên nghiệp, chuyên tổng thầu thiết kế và thi công các công trình xây dựng dân dụng (D&B).
- Công ty CP Rivera Hà Nội và Công ty CP Long Giang Sài Gòn tập trung và hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư khai thác các diện tích thương mại - văn phòng tại các dự án mà Long Giang Land đã đầu tư.
- Công ty CP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes tập trung vào lĩnh vực quản lý tòa nhà.
- Các công ty con sở hữu các dự án BĐS bao gồm: Công ty CP Minh Phát, Công ty CP TMDV Nghĩa Đô, Công ty CP Bất động sản và May theo Việt Hưng.



1.3 Công tác giám sát hoạt động của Ban Giám đốc

Năm 2018, HĐQT công ty đã ban hành các nghị quyết và quyết định liên quan đến kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty. Theo đó, Ban Giám đốc thực hiện chức năng trực tiếp điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh trên cơ sở các nghị quyết và quyết định này. Căn cứ vào các nghị quyết và quyết định trên, HĐQT đã thực hiện việc kiểm tra, giám sát hoạt động của Ban Giám đốc trong việc triển khai các nghị quyết và quyết định của HĐQT như sau:

1.3.1 Các nội dung giám sát

- Giám sát quá trình lập kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018, hàng quý, hàng tháng và việc triển khai để hoàn thành các chỉ tiêu kết quả sản xuất kinh doanh theo kế hoạch được phê duyệt.
- Triển khai việc rà soát các hoạt động quản trị của doanh nghiệp nhằm kiểm soát có hiệu quả các rủi ro trong quá trình sản xuất kinh doanh của công ty.
- Giám sát hoạt động quản trị tại các công ty con, công ty liên kết thông qua việc quản lý các nhân sự được công ty cử làm đại diện phần vốn góp và tham gia Ban Điều hành các công ty.
- Giám sát quá trình góp vốn và M&A trong lĩnh vực bất động sản của công ty.
- Giám sát quá trình thực hiện tăng vốn điều lệ của công ty trong năm 2018 theo nghị quyết của Đại Hội đồng Cổ đông.
- Giám sát việc chi trả cổ tức năm 2017 bằng tiền mặt ở mức 10% với tổng giá trị là 50 tỷ đồng.
- Giám sát việc công ty chấp hành đúng các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư 155/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
- Giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật trong hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo lợi ích của cổ đông cũng như lợi ích của người lao động trong công ty.

1.3.2 Kết quả giám sát

- Qua quá trình giám sát và kiểm soát các hoạt động chung của công ty năm 2018, HĐQT nhận thấy, Ban Giám đốc về cơ bản đã hoàn thành tốt vai trò điều hành sản xuất kinh doanh; thực hiện đúng các nghị quyết và quyết định của Đại Hội đồng Cổ đông cũng như HĐQT công ty:
- Đã hoàn thành hầu hết các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 được Đại Hội đồng Cổ đông giao, trong đó đặc biệt doanh thu và lợi nhuận sau thuế của công ty tăng trưởng mạnh so với năm 2017.
 - Đã hoàn thành việc nâng cấp và ban hành quy chế quản trị nội bộ công ty phiên bản 2018.
 - Đã triển khai kiểm soát có hiệu quả hoạt động của các công ty con, công ty liên kết thông qua việc quản lý các nhân sự được công ty cử làm đại diện phần vốn góp và tham gia Ban Điều hành các công ty.
 - Hoạt động góp vốn và M&A trong lĩnh vực bất động sản đã được thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật, các nghị quyết của HĐQT công ty.
 - Quá trình tăng vốn điều lệ công ty lên 500 tỷ đồng đã được thực hiện đúng theo lịch trình đề ra tại Đại Hội đồng Cổ đông tháng 4/2017.
 - Đã hoàn thành việc chi trả cổ tức năm 2017 bằng tiền mặt ở mức 10% với tổng giá trị là 50 tỷ đồng.
 - Đã chấp hành đúng các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư 155/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
 - Đã tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, đảm bảo lợi ích của cổ đông cũng như lợi ích của người lao động trong công ty.



2. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY NĂM 2019

2.1 Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh

- Xây dựng và triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 tiếp tục tăng trưởng so với kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018.



- Thực hiện kiểm soát tốt chi phí nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh của công ty: nâng cao tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu, tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu.
- Đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện các thủ tục pháp lý đầu tư để có thể khởi công các dự án mới trong năm 2019, tạo tiền đề về doanh thu và lợi nhuận của công ty trong những năm tiếp theo.
- Duy trì chiến lược M&A trong lĩnh vực bất động sản nhằm gia tăng quỹ đất và các dự án đầu tư mới.
- Tiếp tục từng bước gia tăng năng lực tài chính của công ty để đáp ứng nhu cầu về vốn ngày càng tăng trong giai đoạn phát triển tiếp theo.
- Hỗ trợ và kiểm soát các công ty con trong việc xây dựng chiến lược phát triển cũng như công tác quản trị điều hành nhằm phát huy hết các tiềm năng và nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.
- Duy trì và phát triển công tác quan hệ nhà đầu tư, góp phần nâng cao thương hiệu doanh nghiệp, gia tăng giá trị trường và thanh khoản cổ phiếu của công ty.

2.2 Đối với công tác quản trị nội bộ doanh nghiệp

- Tiếp tục việc nâng cấp hệ thống các tài liệu quản trị nội bộ công ty: quy chế quản trị nội bộ, bản mô tả vị trí chức danh, các quy trình chuyên môn, các biểu mẫu, các tiêu chuẩn ...
- Xây dựng các tiêu chuẩn về nhân sự, từng bước nâng cao chất lượng nhân sự của công ty để đạt chuẩn thông qua việc đào tạo nội bộ, đào tạo bên ngoài các nhân sự hiện có và tuyển dụng bổ sung các nhân sự có chất lượng cao.
- Tiếp tục nâng cao tính hấp dẫn của môi trường doanh nghiệp với việc không ngừng chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho CBNV công ty song song với việc chuyên nghiệp hóa công tác quản lý điều hành công ty.
- Nghiên cứu và triển khai đầu tư các ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác quản lý điều hành công ty, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của công tác quản trị trong hoạt động sản xuất kinh doanh công ty.
- Kiểm soát việc tuân thủ Điều lệ công ty, các quy định nội bộ nhằm đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông.



QUẢN TRỊ CÔNG TY



RIVERA PARK
SAIGON

RIVERA PARK
SAIGON

FACE
FORWARD
FASHION LOUNGE



Trải qua 18 năm thành lập và phát triển, Long Giang Land đã tích lũy được nhiều kinh nghiệm trong quá trình quản trị điều hành, định hướng hoạt động của công ty và hoạt động chuyên môn trong ngành. Long Giang Land xác định “nhân văn” là giá trị cốt lõi mà công ty hướng đến trong quá trình quản trị doanh nghiệp.

Trong năm 2018, Hội đồng quản trị tiếp tục duy trì và nghiêm túc thực hiện các quy định về quản trị công ty theo quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế quản trị công ty. HĐQT xác định, quản trị công ty là yếu tố then chốt cần đẩy mạnh phát triển để nâng cao giá trị, mục tiêu và triết lý kinh doanh công ty, tạo nên các mảnh ghép thành công - Môi trường sống, làm việc nhân văn - Con người nhân văn, tạo ra sản phẩm nhân văn - Hình thành một cộng đồng nhân văn trong bối cảnh công ty ngày càng hội nhập và phát triển mạnh mẽ để góp phần xây dựng một xã hội nhân văn.

1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1.1 Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị

Đầu năm 2018, HĐQT của Long Giang Land gồm 4 thành viên, trong đó có 2 thành viên độc lập HĐQT. Đến ngày 12/5/2018, tại cuộc họp Đại Hội đồng Cổ đông thường niên, các cổ đông đã bầu bổ sung ông Hồ Hồng Hà - Tổng Giám đốc công ty làm thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2017-2021, nâng số thành viên HĐQT lên 5 người theo đúng quy định tại Điều lệ công ty.



ÔNG LÊ HÀ GIANG

CHỦ TỊCH HĐQT



ÔNG MAI THANH PHƯƠNG

THÀNH VIÊN
HĐQT ĐỘC LẬP

Năm sinh: 1969

Trình độ chuyên môn:

Kỹ sư xây dựng.

Chức vụ đang đảm nhiệm:

Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.

Kinh nghiệm:

Ông có gần 30 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực xây dựng và hơn 25 năm kinh nghiệm quản lý kinh doanh.

Chức vụ công tác đã qua:

→ Kỹ sư xây dựng - Công ty Xây lắp

Nội thương Miền trung - Bộ Thương mại.

→ Thành viên sáng lập, Phó Giám đốc Công ty

TNHH Long Giang, nay là Công ty Cổ phần

Tập đoàn đầu tư Long Giang.

→ Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Long Giang Land.

Năm sinh: 1971

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư ngành địa chất - Trường

Đại học Mở - Địa chất; Cử nhân kinh tế ngành Kinh

doanh thương mại - Trường Đại học Kinh tế Quốc dân.

Chức vụ đang đảm nhiệm:

Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần

Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.

Kinh nghiệm:

Ông có hơn 20 năm kinh nghiệm quản lý

trong lĩnh vực quản lý kinh doanh.

Chức vụ công tác đã qua:

→ Quản lý bán hàng khu vực Phía Bắc -

Công ty Seaprodex Quảng Ninh.

→ Giám đốc Công ty TNHH Thương mại Vận tải Du lịch.

→ Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần

Nagakawa Việt Nam.

→ Giám đốc điều hành mỏ Công ty CP

Khoáng sản và Xây dựng 30/4 - Cao Bằng.

→ Chủ tịch HĐQT Công ty CP Khoáng sản Nga Việt.

→ Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty

Cổ phần Khoáng sản Pha Lê.





ÔNG NGUYỄN TOÀN THẮNG
THÀNH VIÊN HĐQT

- Năm sinh:** 1969
- Trình độ chuyên môn:**
Kiến trúc sư - Giảng viên trường Đại học Xây dựng
- Chức vụ đang đảm nhiệm:**
Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.
- Kinh nghiệm:**
Ông có hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tư vấn kiến trúc.
- Chức vụ công tác đã qua:**
→ Giảng viên đại học - Khoa Kiến trúc Quy hoạch, Trường Đại học Xây dựng.
→ Phó Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng.



ÔNG NGUYỄN ĐÌNH THANH
THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

- Năm sinh:** 1967
- Trình độ chuyên môn:**
Kiến trúc sư.
- Chức vụ đang đảm nhiệm:**
Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.
- Kinh nghiệm:**
Ông có hơn 25 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực tư vấn kiến trúc.
- Chức vụ công tác đã qua:**
→ Chuyên viên thiết kế - Công ty Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội.
→ Giám đốc Trung tâm QH & PTDA - Công ty Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội.
→ Phó Giám đốc - Công ty Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội.
→ Tổng Giám đốc - Công ty Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội.



ÔNG HỒ HỒNG HÀ
THÀNH VIÊN HĐQT
KIỂM TỐNG GIÁM ĐỐC

- Năm sinh:** 1972
- Trình độ chuyên môn:**
Thạc sĩ quản trị kinh doanh.
- Chức vụ:**
Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.
- Kinh nghiệm:**
Ông có 22 năm kinh nghiệm làm việc và quản lý trong lĩnh vực tài chính ngân hàng.
- Chức vụ công tác đã qua:**
→ Nhân viên tính dựn - Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Hà Nội.
→ Trưởng phòng Kinh doanh, Giám đốc chi nhánh - Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.
→ Giám đốc Ngân hàng bán lẻ - Ngân hàng TMCP Phương Đông.
→ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.

Ngày 31/12/2018, Hội đồng quản trị ban hành Quyết định về việc ông Hồ Hồng Hà - thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc công ty xin từ nhiệm chức danh thành viên HĐQT và thống nhất tại Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2019 sẽ báo cáo các cổ đông và thực hiện bầu bổ sung thành viên HĐQT mới trong cuộc họp. Vì vậy, HĐQT công ty hiện nay gồm 4 thành viên, trong đó có 2 thành viên độc lập HĐQT như sau:

STT	Thành viên	Chức danh	Cổ phần sở hữu ngày 31/12/2017	Tỷ trọng (%)	Cổ phần sở hữu đến 31/12/2018	Tỷ trọng (%)	Lý do tăng/giảm	Chức vụ tại các Công ty khác
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2017 - 2021								
1	Lê Hà Giang	Chủ tịch HĐQT	7,369,220	21.30	10,685,369	21.4	LGL phát hành tăng VDL	1. Chủ tịch HĐQT Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang 2. Chủ tịch HĐQT Công ty CP TMDV Nghĩa Đô 3. Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn đầu tư Long Giang 4. Thành viên HĐQT Công ty CP QL và Khai thác BĐS Rivera Homes 5. Thành viên HĐQT Công ty CP Rivera Hà Nội





2	Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên HĐQT	47,520	0.14	57,024	0.114	LGL phát hành tăng VDL	1. Chủ tịch HĐQT Rivera Hà Nội 2. Phó Giám đốc Công ty TNHH tư vấn ĐHXD
3	Mai Thanh Phương	Thành viên HĐQT độc lập			0	0		1. Chủ tịch kiêm TGD Công ty CP khoáng sản Pha Lê 2. Chủ tịch HĐQT Công ty CP khoáng sản Nga Việt 3. Thành viên HĐQT Công ty CP Cảng MIPEC
4	Nguyễn Đình Thanh	Thành viên HĐQT độc lập			0	0		TGD Cty Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội
5	Hồ Hồng Hà	Thành viên HĐQT kiêm TGD			0	0		Đã có đơn xin từ nhiệm vị trí thành viên HĐQT ngày 31/12/2108

Sự tách biệt chức danh Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc tại Long Giang Land:

Từ năm 2017, Long Giang Land đã thực hiện tách biệt 2 chức danh Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc nhằm nâng cao chất lượng quản trị công ty. Công ty đã xác định việc phân định trách nhiệm và quyền hạn giữa 2 chức danh trên như sau:

Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc đều là những người lãnh đạo doanh nghiệp. Tuy nhiên, Chủ tịch HĐQT thực hiện việc quản trị, đặc biệt tập trung vào hoạch định chiến lược còn Tổng Giám đốc thực hiện việc điều hành, thực hiện chiến lược.

Vì vậy, Long Giang Land đã tách biệt 2 chức danh nhằm đảm bảo tính độc lập giữa HĐQT và BGD, phân chia nhiệm vụ, quyền hạn rõ ràng để tăng trách nhiệm và nâng cao tính độc lập trong các quyết định của HĐQT.

1.2 Các tiểu ban thuộc HĐQT

Trong những năm đầu trở thành công ty đại chúng, Long Giang Land nhận thấy mô hình hoạt động của công ty chưa thực sự cần thiết việc thành lập các tiểu ban thuộc HĐQT. Vì vậy, công ty chưa thành lập các tiểu ban mà phân công Ông Nguyễn Đình Thanh - thành viên độc lập HĐQT giúp HĐQT trong các hoạt động nhân sự, lương thưởng của công ty.

Tuy nhiên, bước sang năm 2019 với sự phát triển ngày một lớn mạnh của công ty, HĐQT nhận thấy cần thiết phải thành lập một số tiểu ban hỗ trợ HĐQT và dự kiến thành lập một số tiểu ban như sau:

- Tiểu ban nhân sự/Tiểu ban thù lao, lương thưởng: nhằm tham mưu cho HĐQT trong việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn liên quan các vấn đề tổ chức nhân sự trong quá trình quản trị công ty; xem xét và xây dựng các chính sách lương thưởng theo định hướng của HĐQT; xem xét khen thưởng và kỷ luật đối với thành viên HĐQT và các cán bộ quản lý cấp cao.

- Tiểu ban quản lý rủi ro: nhằm hỗ trợ HĐQT trong việc quyết định các khuôn khổ và nguyên tắc quản lý các loại rủi ro và giám sát hoạt động quản lý rủi ro của công ty.

1.3 Hoạt động của HĐQT

Năm 2018, HĐQT Long Giang Land thường xuyên tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường nhằm kịp thời đưa ra các định hướng phát triển, chỉ đạo trong điều hành hoạt động kinh doanh của công ty dựa trên Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2018. HĐQT thực hiện kiểm soát, giám sát, đảm bảo lợi ích cổ đông công ty theo đúng chức năng, quyền hạn và nhiệm vụ. Hoàn thành kế hoạch kinh doanh đề ra, đồng thời hoàn thiện hoạt động quản trị công ty cho phù hợp với Quy chế quản trị công ty. Các thành viên HĐQT đều thực hiện nghiêm túc, tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và Điều lệ, Quy chế hoạt động của công ty.

Hội đồng quản trị đã kiểm soát, chỉ đạo trực tiếp một số nội dung trọng yếu sau:

- Chỉ đạo Ban Giám đốc thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo tài chính và thực hiện nghiêm túc chế độ công bố thông tin đầy đủ, minh bạch, kịp thời theo đúng quy định của pháp luật.

- Tổ chức thành công cuộc họp Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2018 đúng theo quy định vào ngày 12/5/2018;

- HĐQT đã chỉ đạo Ban Giám đốc hoàn thành việc chào bán cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ công ty từ 345.966.840.000 VND lên 500.000.000.000 VND.

- HĐQT chỉ đạo Ban Giám đốc trong công tác triển khai thi công và vận hành 2 dự án Rivera Park Sài Gòn và Rivera Park Hà Nội, đảm bảo đúng tiến độ, hiệu quả.

- HĐQT chỉ đạo Ban Giám đốc trong công tác kinh doanh 2 dự án Rivera Park Sài Gòn và Rivera Park Hà Nội. Tổ chức thành công sự kiện lễ bàn giao căn hộ và tri ân khách hàng ngày 01/07/2018.

- HĐQT đã tham gia họp sơ kết, tổng kết năm 2018 của Ban Điều hành và đã định hướng kế hoạch năm 2019 của công ty.

Ngoài ra, việc HĐQT duy trì họp mặt trực tiếp các thành viên HĐQT phát huy hiệu quả vai trò dẫn dắt trong việc chỉ đạo xây dựng các mục tiêu, chiến lược tại các cuộc họp liên quan đến quyết định, định hướng của công ty trong hoạt động SXKD.

Năm 2018, HĐQT đã tham dự và quyết định thông qua 21 Biên bản/Nghị quyết liên quan đến hoạt động của công ty, cụ thể như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là/ không là TV HĐQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Lê Hà Giang	Chủ tịch HĐQT	21/04/2017	21/21	100%	
2	Mai Thanh Phương	Ủy viên HĐQT	21/04/2017	21/21	100%	
3	Nguyễn Toàn Thắng	Ủy viên HĐQT	21/04/2017	21/21	100%	
4	Nguyễn Đình Thanh	Ủy viên HĐQT	21/04/2017	21/21	100%	
5	Hồ Hồng Hà	Ủy viên HĐQT	12/5/2018 đến 31/12/2018	10/11	91%	- Bầu bổ sung tại ĐHĐCĐ TN 2018 ngày 12/5/2018 - Xin từ nhiệm từ ngày 31/12/2018

**- Các Biên bản, Nghị Quyết HĐQT ban hành trong năm 2018:**

TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	20/2018/NQ-HĐQT	15/01/2018	Thông qua chủ trương và nội dung hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội với Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn.	100%
2	21/2018/NQ-HĐQT	15/01/2018	Thông qua chủ trương và nội dung hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội với Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội.	100%
3	22/2018/NQ-HĐQT	15/01/2018	Thông qua chủ trương và nội dung hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội với Công ty Cổ phần Minh Phát.	100%
4	23/2018/NQ-HĐQT	13/3/2018	Xác định tỷ lệ chào bán thành công hoặc số tiền thu được trong đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn Điều lệ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.	100%
5	24/2018/NQ-HĐQT	15/3/2018	Triệu tập Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2018.	100%
6	25/2018/NQ-HĐQT	12/4/2018	Thông qua nội dung Hợp đồng chuyển nhượng TTTM tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội.	100%
7	26/2018/NQ-HĐQT	23/4/2018	Thông qua Chương trình và tài liệu Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2018.	100%
8	27/2018/NQ-HĐQT	07/5/2018	Phê duyệt thông qua triển khai phân phối cổ phiếu LGL.	100%
9	28/2018/NQ-HĐQT	23/6/2018	Thông qua kết quả nộp tiền mua cổ phiếu của đợt phát hành và phương án chào bán tiếp số cổ phiếu chưa phân phối hết.	100%
10	29/2018/NQ-HĐQT	26/6/2018	Tăng vốn điều lệ (căn cứ vào kết quả phát hành cổ phiếu) và sửa đổi Điều lệ công ty.	100%
11	30/2018/NQ-HĐQT	04/7/2018	Chi trả cổ tức năm 2017 cho cổ đông hiện hữu.	100%
12	31A/2018/NQ.HĐQT	19/7/2018	Thu hồi cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn người lao động của những CBNV đã thôi việc và chuyển quyền sở hữu cho công đoàn công ty quản lý.	100%
13	31/2018/NQ-HĐQT	07/8/2018	Thông qua hạn mức tín dụng tại ngân hàng NN&PTNT để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.	100%

14	32/2018/NQ-HĐQT	28/8/2018	Bổ sung tài sản thế chấp sử dụng dịch vụ ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB).	100%
15	33/2018/NQ-HĐQT	04/10/2018	Chấp thuận việc cấp bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes.	100%
16	34/2018/NQ-HĐQT	25/10/2018	Điều chỉnh tài sản thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội.	100%
17	35/2018/NQ-HĐQT	06/12/2018	Về việc hoàn vốn dự án phân phối lợi nhuận và thu hồi vốn góp đầu tư xây dựng Chung cư Thành Thái tại 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, TP. HCM.	100%
18	36/2018/NQ-HĐQT	21/12/2018	Về việc thực hiện mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May thầu Việt Hưng.	80%
19	36A/2018/NQ-HĐQT	31/12/2018	Về việc chấp thuận đề nghị thôi giữ chức vụ Tổng Giám đốc công ty của ông Hồ Hồng Hà.	100%
20	37/2018/NQ-HĐQT	31/12/2018	Về việc bổ nhiệm chức vụ Quyền Tổng Giám đốc công ty đối với bà Nguyễn Thị Thanh Hà.	100%
21	38/2018/NQ-HĐQT	31/12/2018	Về việc thành viên Hội đồng quản trị xin từ nhiệm.	100%

1.4 Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập không điều hành

Trong năm qua, các thành viên độc lập HĐQT đã tích cực tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị, đóng góp nhiều ý kiến, quan điểm sâu sắc, có trách nhiệm cao trong việc xây dựng một công ty minh bạch, vững mạnh, đồng thời chỉ ra những rủi ro tiềm tàng trong các chính sách, chiến lược của công ty góp phần cải thiện hệ thống, ngăn chặn và phòng ngừa rủi ro.

Ông Nguyễn Đình Thanh đã có những đóng góp rất lớn trong việc rà soát cơ cấu tổ chức của công ty và xem xét các chính sách, nguyên tắc có liên quan đến việc lựa chọn và giữ chân nhân sự cấp cao. Hỗ trợ HĐQT trong các chính sách phát triển nhân sự quản lý cấp cao như: đào tạo, tập huấn, tuyển dụng và huy động các nhân sự tiềm năng có năng lực.

Ngoài việc thực hiện trách nhiệm và nghĩa vụ theo quy định của Luật Doanh nghiệp và các văn bản pháp luật liên quan của thành viên HĐQT, ông Nguyễn Đình Thanh và ông Mai Thanh Phương còn thực hiện tốt các hoạt động sau:

- Giám sát hoạt động công bố thông tin của công ty theo quy định của pháp luật và đảm bảo về tính kịp thời, chính xác của các thông tin được công bố.

- Tham gia vào quá trình xác định các chiến lược phát triển, mục tiêu và kế hoạch, cũng như các chỉ tiêu thành tích cơ bản của công ty.

- Xem xét các đề xuất của Tổng Giám đốc điều hành về vấn đề chế độ đãi ngộ cán bộ quản lý báo cáo Hội đồng quản trị.

Mặc dù trong năm 2018, Long Giang Land chưa thành lập Ban Thư ký Hội đồng quản trị nhưng đã bước đầu tạo tiền đề trong việc tuyển dụng và đào tạo một số cán bộ nhằm hỗ trợ HĐQT trong quá trình chuyển tải, liên lạc với Ban Điều hành để giải quyết các vấn đề liên quan. Soạn thảo tài liệu, công bố thông tin và giải quyết các vấn đề khác liên quan đến hoạt động của HĐQT/ĐHĐCĐ.

1.5 Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

Trong năm 2018, các thành viên HĐQT Long Giang Land đã từng tham dự một số hội thảo về quản trị công ty và có kinh nghiệm quản trị điều hành công ty đại chúng.



2. BAN KIỂM SOÁT

2.1 Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

Ban Kiểm soát hiện tại có 3 thành viên. Các thành viên Ban Kiểm soát đều đáp ứng đủ tư cách và có đủ năng lực để thực thi nhiệm vụ của mình.

Thành viên Ban Kiểm soát tại thời điểm 2018:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Mức độ độc lập	Ngày bắt đầu là TV BKS	Cổ phần sở hữu	Tỷ trọng (%)	Chức vụ tại các Công ty khác
1	Nguyễn Ngọc Hưng	Trưởng ban	Không phải người lao động của công ty	21/4/2017	7.800	0,016	Thành viên HĐQT, Phó TGD kiêm kế toán trưởng - Công ty CP Cơ điện và XD Việt Nam
2	Lưu Thị Thanh Nga	Thành viên BKS	Không phải người lao động của công ty	21/4/2017	27.840	0,056	Phó Giám đốc kiêm Kế toán trưởng của Long Giang E&C
3	Hồ Kim Vân	Thành viên BKS	Là người lao động của công ty	21/4/2017	1.307.900	2,616	Kế toán viên Phòng TCKT của Long Giang Land



01

ÔNG NGUYỄN NGỌC HUNG

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Sinh năm 1977
Thạc sỹ Kinh tế tài chính, Ngân hàng.
Ông Hưng có hơn 18 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kế toán, từng là Phó Tổng Giám đốc, ủy viên HĐQT, kế toán trưởng tham gia vào ban điều hành của nhiều công ty.



02

BÀ LƯU THỊ THANH NGA

THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Sinh năm 1979
Cử nhân Đại học Kinh tế TP.HCM.
Bà Lưu Thị Thanh Nga có hơn 16 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán, hiện là Phó Tổng Giám đốc kiêm kế toán trưởng Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang.



03

BÀ HỒ KIM VÂN

THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Sinh năm 1970
Cử nhân Đại học Kinh tế Quốc dân.
Bà Hồ Kim Vân có gần 20 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực tài chính kế toán, hiện phụ trách kế toán bán hàng công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.

2.2 Hoạt động của Ban Kiểm soát

Thực hiện chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát theo quy định tại Điều lệ của Long Giang Land, Ban Kiểm soát đã tiến hành thực hiện giám sát việc tuân thủ các quy định trong quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018 của công ty.

Trong năm 2018, Ban Kiểm soát đã tiến hành họp 3 lần với sự tham dự đầy đủ các thành viên với các nội dung sau:



Lần họp	Số thành viên tham gia	Nội dung chính
Lần 1	3/3	1- Đánh giá kết quả hoạt động của BKS trong năm 2017. 2- Đánh giá việc tuân thủ các nghị quyết của Đại HĐCĐ thường niên, các nghị quyết của HĐQT cũng như việc chấp hành các quy định Nhà nước trong quý 1/2018. 3- Kiểm tra vào hoạt động đầu tư các công ty con, công ty liên kết, góp vốn hợp tác kinh doanh. 4- Kiểm tra hoạt động công bố thông tin 5- Xem xét BCTC hợp nhất năm 2017 và thông qua kế hoạch hoạt động của BKS năm 2018.
Lần 2	3/3	1- Đánh giá việc tuân thủ các Nghị quyết của Đại HĐCĐ thường niên, các nghị quyết của HĐQT cũng như việc chấp hành các quy định Nhà nước trong quý 2/2018. 2- Phối hợp tổ chức thực hiện Đại Hội đồng Cổ đông năm 2018. 3- Kiểm tra vào hoạt động đầu tư các công ty con, công ty liên kết, góp vốn hợp tác kinh doanh. 4- Kiểm tra hoạt động công bố thông tin. 5- Xem xét BCTC hợp nhất quý 1/2018.
Lần 3	3/3	1- Đánh giá việc tuân thủ các nghị quyết của Đại HĐCĐ thường niên, các nghị quyết của HĐQT cũng như việc chấp hành các quy định Nhà nước trong quý 3/2018. 2- Tham gia các cuộc họp của HĐQT. 3- Kiểm tra vào hoạt động đầu tư các công ty con, công ty liên kết, góp vốn hợp tác kinh doanh. 4- Kiểm tra hoạt động công bố thông tin. 5- Xem xét BCTC hợp nhất 6 tháng đầu năm 2018.

Trong năm 2018, BKS đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT để nắm bắt tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình đầu tư và tham gia ý kiến, đưa ra các kiến nghị với HĐQT, Ban TGĐ trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của mình.

2.3 Kết quả thẩm định Báo cáo tài chính của công ty

Ban Kiểm soát thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính năm 2018 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 do Ban Tổng Giám đốc và Phòng Tài chính Kế toán của công ty lập và được công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C kiểm toán. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của công ty (Long Giang Land và các công ty con, công ty liên kết) tại thời điểm ngày 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp các chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan. Một số các chỉ tiêu cơ bản thực hiện trong năm 2018 theo Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

Các chỉ tiêu về kết quả kinh doanh của công ty (theo BCTC hợp nhất, đơn vị: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2017	Thực hiện năm 2018	% Thực hiện so với năm 2017
1	Doanh thu thuần	857.473	1.172.595	137%
2	Lợi nhuận trước thuế	125.438	150.442	120%
3	Lợi nhuận sau thuế	93.661	114.375	121%

Các chỉ tiêu về tài sản của công ty (theo BCTC hợp nhất, đơn vị: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2017	Thực hiện năm 2018	% Thực hiện so với năm 2017
1	Tài sản ngắn hạn	1.901.725	1.954.360	103%
2	Tài sản dài hạn	332.868	459.321	138%
3	Tổng tài sản	2.234.593	2.413.682	108%

2.4 Tình hình giám sát hoạt động của Ban điều hành

2.4.1 Tình hình tuân thủ điều lệ, pháp luật, thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ

Qua quá trình kiểm tra, giám sát, Ban kiểm soát đánh giá hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Long Giang Land đã tuân thủ các quy định của luật pháp Việt Nam, điều lệ công ty và các quy định đối với công ty niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM. Các nghị quyết của Đại hội cổ đông năm 2018 được triển khai thành công, cụ thể như sau:

* Về phân phối lợi nhuận năm 2017: trong quý III/2018, công ty đã chi trả cổ tức năm 2017 bằng tiền mặt cho cổ đông với tỷ lệ 10%/VĐL 500 tỷ đồng.

* Về kết quả kinh doanh năm 2018: trong năm 2018 Công ty Long Giang Land đạt lợi nhuận trước thuế là 157 tỷ đồng so với KH 150 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế là 118 tỷ đồng so với KH 120 tỷ đồng.

* Về hoạt động đầu tư trong năm 2018:

- Hoạt động góp, chuyển nhượng vốn:

Năm 2018, Long Giang Land đã góp thêm 40.200.000.000 đồng để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn lên 120.000.000.000 đồng và góp 30.600.000.000 đồng tương đương 51% vốn điều lệ để thành lập Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội

- Hoạt động M&A:

Long Giang Land đã mua thêm 26,57% tổng số cổ phần để nâng tỉ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô, đưa Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô thành công ty con của Long Giang Land. Vốn điều lệ hiện tại của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô là 20.800.000.000 đồng.

Long Giang Land đã mua lại 51% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản – May theme Việt Hưng, đưa Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản – May theme Việt Hưng thành công ty con của Long Giang Land.

* Về lựa chọn và đánh giá công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán BCTC riêng và hợp nhất năm 2018: Long Giang Land đã lựa chọn và ký hợp đồng với Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2018.

* Công bố thông tin: Công ty đã chấp hành đúng các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại thông tư 155/2015/TT-BTC của Bộ tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.



2.4.2 Tình hình hoạt động của HĐQT

- Trong kỳ Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2017-2021 có sự thay đổi về nhân sự Ông Hồ Hồng Hà đã có đơn xin từ nhiệm từ ngày 31/12/2018.
- Nhân sự của Hội đồng quản trị đến thời điểm hiện tại như sau:

Ông Lê Hà Giang	- Chủ tịch HĐQT
Ông Mai Thanh Phương	- Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Toàn Thắng	- Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Đình Thanh	- Thành viên HĐQT
- Hội đồng quản trị đã quản lý, chỉ đạo điều hành hoạt động của Công ty theo đúng Pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng quản trị đề ra.
- Hội đồng quản trị duy trì hợp thường xuyên và đưa ra những Nghị quyết kịp thời để chỉ đạo điều hành Công ty. Các nghị quyết của HĐQT phù hợp với chức năng và quyền hạn theo quy định của Pháp luật và Điều lệ công ty.
- Hội đồng quản trị cũng đã chỉ đạo Ban Giám đốc và các bộ phận chuyên môn trong việc xây dựng và thực hiện kế hoạch SXKD; xây dựng bổ xung các quy trình, quy chế hoạt động của công ty các lĩnh vực để quản trị doanh nghiệp cũng như để xây dựng và nâng cao thương hiệu uy tín của Công ty.
- Ban kiểm soát nhận thấy: Năm 2018, Hội đồng quản trị Công ty Long Giang Land đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ trong việc định hướng, chỉ đạo, quản lý công ty phù hợp với thẩm quyền của HĐQT. Hội đồng quản trị duy trì hợp thường kỳ và đột xuất bằng hình thức tập trung hoặc thông qua hình thức lấy ý kiến bằng văn bản để ban hành các Nghị quyết, quyết định giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền theo điều lệ Công ty.

2.4.3 Tình hình hoạt động của Ban Giám đốc công ty

- * Về nhân sự:
 - Ông Hồ Hồng Hà có đơn từ nhiệm vị trí Tổng Giám đốc Công ty và HĐQT đã thông qua việc miễn nhiệm chức danh Tổng giám đốc của ông Hồ Hồng Hà từ ngày 31/12/2018;
 - Ngày 31/12/2018, Bà Nguyễn Thị Thanh Hà được bổ nhiệm làm Quyền Tổng Giám đốc Công ty.
- * Hoạt động của Ban giám đốc:
 - Ban Giám đốc Công ty đã triển khai thực hiện đầy đủ và kịp thời các quyết định, nghị quyết của Hội đồng quản trị, luôn bám sát nghị quyết của đại hội đồng cổ đông, thực hiện tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty; chủ động lập kế hoạch quản lý, điều hành sản xuất kinh doanh; phát huy hiệu quả bộ máy tổ chức và quản lý của Công ty.
 - Ban Giám đốc Công ty thường xuyên tổ chức các cuộc họp để bàn, kiểm điểm việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của các đơn vị trong toàn Công ty, đồng thời đưa ra những chỉ đạo, chấn chỉnh và biện pháp khắc phục những tồn tại, thiếu sót,...

2.4.4 Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với HĐQT, Ban Giám đốc

Năm 2018, Ban kiểm soát đã nhận được sự phối hợp, cộng tác của HĐQT, Ban tổng giám đốc và các phòng ban trong công ty, được cung cấp đầy đủ thông tin về các vấn đề cần xem xét, kiểm tra. Các cuộc họp của HĐQT đều có sự tham gia của đại diện Ban kiểm soát, tài liệu họp và các Nghị quyết của HĐQT được cung cấp kịp thời, đầy đủ cho Ban kiểm soát theo đúng quy định.

2.5 Kiến nghị

- Công ty cần tổ chức kiện toàn bộ máy, nhân sự đủ về số lượng, chất lượng và phù hợp với tình hình sản xuất của Công ty. Đối với nhân sự chủ chốt, Công ty cần có kế hoạch đào tạo thêm về kỹ năng quản lý (kinh tế, dự án) nhằm trang bị kiến thức phù hợp với tình hình mới.
- Cần có cơ chế, chế tài cụ thể trong điều hành sản xuất kinh doanh, kế hoạch thu hồi xử lý công nợ để đảm bảo việc sản xuất kinh doanh có hiệu quả.
- Ban Giám đốc cần nâng cao hiệu quả quản lý vốn đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên kết thông qua việc thiết lập cơ chế quản lý người đại diện vốn đầu tư của Long Giang Land tại các Công ty này.
- Công ty có kế hoạch và lộ trình thích hợp cho việc thoái vốn của các khoản đầu tư không hiệu quả.
- Bầu bổ sung thành viên HĐQT theo đúng quy định của pháp luật và điều lệ công ty.

2.6 Kế hoạch hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2018

- Trên cơ sở kế hoạch hoạt động năm 2018 của công ty, Ban Kiểm soát xác định phương hướng kế hoạch hoạt động năm 2018 như sau:
- Tiếp tục thực hiện giám sát các hoạt động điều hành, quản lý của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Cán bộ quản lý công ty; kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và cẩn trọng trong quản lý và điều hành hoạt động SXKD, trong công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính của công ty.
 - Xem xét sổ sách, chứng từ kế toán và các tài liệu khác của công ty, các công việc quản lý, điều hành hoạt động của công ty định kỳ và/hoặc đột xuất khi thấy cần thiết hoặc theo yêu cầu của cổ đông công ty (nếu có).
 - Thẩm định báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính hàng quý, báo cáo 6 tháng và báo cáo năm của công ty, đảm bảo tính hợp lý, hợp pháp, trung thực; báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT công ty.
 - Kiểm tra việc thực hiện các Nghị quyết của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên.
 - Xem xét báo cáo của công ty về các hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi trình HĐQT chấp thuận và xem xét kết quả điều tra nội bộ...
 - Duy trì sự phối hợp chặt chẽ giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và các đơn vị trực thuộc trong công ty và các cổ đông.
 - Các nhiệm vụ khác (nếu có).



Phối cảnh dự án Riviera Park Sài Gòn



3. CÁC GIAO DỊCH THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BGĐ, BKS

3.1 Lương thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của HĐQT, BKS

STT	Họ và tên	Chức vụ	Mức thù lao theo tháng (trước thuế)	Tổng thù lao (VND)	Thưởng trong năm
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ					
1	Lê Hà Giang	Chủ tịch HĐQT	36.000.000	432.000.000	-
2	Mai Thanh Phương	Thành viên HĐQT	18.000.000	216.000.000	-
3	Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên HĐQT	18.000.000	216.000.000	-
4	Nguyễn Đình Thanh	Thành viên HĐQT	18.000.000	216.000.000	-
5	Hồ Hồng Hà	Thành viên HĐQT	Không nhận thù lao	-	-
BAN KIỂM SOÁT					
1	Nguyễn Ngọc Hưng	Trưởng ban	5.000.000	60.000.000	
2	Lưu Thị Thanh Nga	Thành viên	2.500.000	30.000.000	
3	Hồ Kim Vân	Thành viên	2.500.000	30.000.000	
TỔNG			100.000.000	1.200.000.000	

3.2 Hợp đồng/giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Quan hệ	Các giao dịch	Số tiền (VND)
Công ty CP Minh Phát	Công ty con	Tiền chi cho hoạt động đầu tư Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư	137.000.000.000 8.345.753.425
Công ty CP TMDV Nghĩa Đô	Công ty con	Chi cổ tức năm 2017	1.276.646.400
Công ty CP Rivera Hà Nội	Công ty con	Chuyển nhượng tài sản LGL góp vốn	51.618.781.200 30.600.000.000
Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (Tên cũ: Công ty CP Long Giang Hà Nội)	Công ty liên kết	Tiền chi cho hoạt động đầu tư Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư Mua bán vật liệu Hoạt động thi công	30.000.000.000 2.536.109.589 38.700.033.987 362.393.919.052
Công ty CP Long Giang Sài Gòn	Công ty liên kết	LGL đầu tư vào Công ty liên kết Tiền chi cho hoạt động đầu tư Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư Chuyển nhượng tài sản Mua bán vật liệu, thuê mua TB	40.200.000.000 30.000.000.000 2.585.227.397 168.767.000.000 74.878.985.325
Công ty CP quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes	Công ty liên kết	LGL góp vốn Dịch vụ môi giới, quản lý BĐS	9.800.000.000 21.891.867.617

3.3 Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Trong năm 2018, thành viên HĐQT, BKS, Tổng Giám đốc, kế toán trưởng, các cán bộ quản lý, thư ký công ty, cổ đông lớn và những người có liên quan của công ty thực hiện một số giao dịch sau:

STT	Người thực hiện giao dịch	Người nội bộ / Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ	Tỷ lệ cổ phiếu sở hữu đầu kỳ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	
1	Lê Hà Giang	Người nội bộ	7.369.220	21,3%	10.685.369	21,4%	Theo đợt phát hành tăng vốn LGL.
2	Lê Hương Giang	Em Chủ tịch HĐQT Lê Hà Giang	192.624	0,56%	231.148	0,46%	Theo đợt phát hành tăng vốn LGL.
3	Ngô Thị Thanh Hòa	Vợ Chủ tịch HĐQT Lê Hà Giang	348.500	1%	505.325	1%	Theo đợt phát hành tăng vốn LGL.
4	Nguyễn Toàn Thắng	Người nội bộ	47.520	0,14%	57.024	0,11%	Theo đợt phát hành tăng vốn LGL.
5	Nguyễn Ngọc Hưng	Người nội bộ	6.500	0,02%	7.800	0,02%	Theo đợt phát hành tăng vốn LGL.
6	Nguyễn Thị Thanh Hà	Người nội bộ	89.054	0,26%	106.864	0,21%	Theo đợt phát hành tăng vốn LGL.
7	Nguyễn Mạnh Hà	Người nội bộ	18.768	0,054%	22.521	0,045%	Theo đợt phát hành tăng vốn LGL.
8	Nguyễn Thị Hồng Sinh	Người nội bộ	20.160	0,058%	24.192	0,05%	Theo đợt phát hành tăng vốn LGL.
9	Nguyễn Ngọc Hưng	Người nội bộ	6.500	0,0187%	7.800	0,0156%	Theo đợt phát hành tăng vốn LGL.
10	Lưu Thị Thanh Nga	Người nội bộ	23.200	0,068%	27.840	0,056%	Theo đợt phát hành tăng vốn LGL.
11	Hồ Kim Vân	Người nội bộ	902.000	2,61%	1.307.900	2,6%	Theo đợt phát hành tăng vốn LGL.



4. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY THEO THẺ ĐIỂM QUẢN TRỊ CÔNG TY KHU VỰC ASEAN

Dưới đây là một số chuẩn mực công ty tự đánh giá theo thẻ điểm của ASEAN, trong đó thể hiện rõ những nội dung đã/chưa thực hiện được, chỉ rõ nguyên nhân và đưa ra những cam kết, dự định thay đổi, bổ sung nhằm tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị kinh doanh.

Mã	Tiêu chí	Thực hiện 2018			Ghi chú/ Đề xuất
		<=30%	31%<x<69%	>=70%	
A. Quyền của cổ đông					
A1	Quyền cơ bản của cổ đông				
A1.1	Công ty trả cổ tức một cách bình đẳng và kịp thời trong vòng 30 ngày sau khi công bố hoặc sau khi được thông qua bởi ĐHĐCĐ.			x	
A2	Quyền tham gia vào các quyết định liên quan đến những thay đổi quan trọng của công ty				
A.2.1	Sửa đổi tài liệu, Quy chế (Điều lệ) công ty.			x	Toàn bộ tài liệu liên quan đều được đăng tải đầy đủ, kịp thời trên website công ty trước khi tổ chức ĐHĐCĐ.
A.2.2	Biểu quyết phát hành thêm cổ phiếu.			x	
A.2.3	Chuyển nhượng toàn bộ hay phần lớn tài sản của công ty, dẫn đến việc bán công ty.			x	Được thể hiện đầy đủ tại Quy chế, Điều lệ công ty.
A3	Quyền tham gia một cách hiệu quả và biểu quyết tại ĐHĐCĐ, và phải được thông tin về quy định họp ĐHĐCĐ, bao gồm cả thủ tục biểu quyết				
A.3.1	Cổ đông có cơ hội, thể hiện bởi nội dung trên chương trình nghị sự, thông qua thủ lao (phí, thủ lao, các hình thức quyền lợi hiện vật và các khoản thù lao khác) hoặc mọi khoản tặng thù lao cho thành viên/ủy viên HĐQT không điều hành.			x	Mọi cổ đông đều có quyền biểu quyết, tham gia góp ý kiến tại thời điểm thảo luận của cuộc họp ĐHĐCĐ.

A.3.2	Công ty có cho phép cổ đông không có quyền kiểm soát quyền đề cử thành viên/ủy viên HĐQT.			x	Đã quy định tại Quy chế, Điều lệ công ty.
A.3.3	Công ty có cho phép cổ đông bầu chọn từng thành viên/ủy viên HĐQT.			x	Cổ đông có đầy đủ quyền bầu cử, ứng cử thành viên/ủy viên HĐQT theo Quy chế bầu cử công ty đã công bố.
A.3.4	Công ty có công bố thủ tục biểu quyết được sử dụng trước khi đại hội tiến hành.			x	Công bố đầy đủ theo danh sách tài liệu đăng tải trên website công ty.
A.3.5	Biên bản họp ĐHĐCĐ mới nhất có ghi nhận rằng cổ đông có cơ hội đặt câu hỏi và câu trả lời có được ghi nhận.			x	Được thể hiện đầy đủ tại nội dung Biên bản họp ĐHĐCĐ 2019 đã được thông qua.
A.3.6	Công ty có công bố kết quả bầu chọn bao gồm số phiếu thông qua, phản đối, và phiếu trống cho mỗi nội dung dự thảo lấy ý kiến của ĐHĐCĐ gần nhất.			x	Được thể hiện đầy đủ tại Báo cáo kết quả kiểm phiếu công bố.
A.3.7	Công ty có công bố danh sách thành viên HĐQT tham dự ĐHĐCĐ gần nhất.			x	Tại BB. ĐHĐCĐ 2019 đã được thông qua.
A.3.8	Công ty có công bố rằng tất cả thành viên HĐQT và TGD tham dự ĐHĐCĐ gần nhất.			x	Tại BB. ĐHĐCĐ 2019 đã được thông qua.
A.3.9	Công ty có cho phép biểu quyết vắng mặt.			x	Quy định tại Quy chế biểu quyết, bầu cử tại ĐHĐCĐ.
A.3.10	Công ty sử dụng hình thức biểu quyết căn cứ theo số phiếu biểu quyết của cổ đông (không phải bằng cách giơ tay) đối với nghị quyết tại ĐHĐCĐ mới nhất.			x	Quy chế biểu quyết, bầu cử tại ĐHĐCĐ 2018.
A.3.11	Công ty có công bố việc đã bổ nhiệm một bên độc lập (kiểm tra, giám sát viên) tham gia ban kiểm phiếu để đếm và /hoặc thẩm định phiếu bầu tại ĐHĐCĐ.			x	Được cổ đông biểu quyết thông qua thành phần ban kiểm phiếu tại ĐHĐCĐ.
A.3.12	Công ty có công khai vào ngày làm việc tiếp theo kết quả biểu quyết đối với tất cả nghị quyết trong ĐHĐCĐ gần nhất.			x	Đã thực hiện công bố tại website công ty cùng BB.NQ ĐHĐCĐ 2018.



A.3.13	Công ty thông báo ĐHĐCĐ và ĐHCĐ bất thường trước tối thiểu 21 ngày.			x	Long Giang Land đã công bố vào ngày 18/4/2018 trước 25 ngày họp ĐHCĐ 2018.
A.3.14	Công ty có cung cấp cơ sở, thông tin và giải trình cho mỗi mục trong dự thảo nghị quyết cần cổ đông thông qua trong thông báo về ĐHCĐ/tài liệu ĐHCĐ/Dự thảo và/hoặc báo cáo đính kèm.			x	Tài liệu tại ĐHCĐ 2018 đã cung cấp đầy đủ thông tin và cơ sở về các vấn đề trình ĐHCĐ thông qua.
A.3.15	Cổ đông có được cho cơ hội để đóng góp (các) vấn đề thảo luận vào trong chương trình nghị sự của ĐHCĐ.			x	Các cổ đông đều có cơ hội đặt câu hỏi trong khoảng thời gian thảo luận của cuộc họp. Các ý kiến được ghi vào BB. ĐHCĐ.
A.4	Thị trường giao dịch thu tóm công ty phải được phép hoạt động một cách hiệu quả và minh bạch				
A.4.1	Trong trường hợp sáp nhập, mua lại và/hoặc thu tóm cần được cổ đông thông qua, thành viên/ủy viên HĐQT của công ty được đề nghị có bổ nhiệm một bên độc lập đánh giá sự hợp lý của giá giao dịch sáp nhập, mua lại.				Tại Long Giang Land chưa thực hiện các giao dịch này. Trường hợp có phát sinh, công ty cam kết thực hiện minh bạch, quy định và công bố rõ ràng tới các nhà đầu tư.
A.5	Cần tạo điều kiện thực hiện quyền sở hữu cho mọi cổ đông, bao gồm cả các nhà đầu tư tổ chức				
A.5.1	Công ty công bố công khai chính sách/thực hành nhằm khuyến khích tham gia của cổ đông bên ngoài khuôn khổ ĐHCĐ.			x	Nội dung chi tiết được công bố tại Thông báo ĐHCĐ năm 2018, đăng trước 25 ngày.
B. Đối xử bình đẳng với cổ đông					
B.1	Cổ phiếu và quyền biểu quyết				
B.1.1	Mỗi cổ phiếu phổ thông của công ty có một cổ phiếu biểu quyết.			x	
B.1.2	Trong trường hợp công ty có nhiều hơn một loại cổ phiếu, công ty có công bố số cổ phiếu biểu quyết gắn với mỗi loại cổ phiếu (Ví dụ: thông qua trang thông tin điện tử/báo cáo/ Sở giao dịch chứng khoán/ trang thông tin điện tử của cơ quan quản lý).			x	Quy định tại Quy chế, Điều lệ của công ty được đăng tại website của công ty.

B.2	Thông báo ĐHCĐ					
B.2.1	Mỗi Nghị quyết trong ĐHCĐ gắn nhất chỉ liên quan đến một nội dung của dự thảo Nghị quyết, nghĩa là không gộp nhiều nội dung vào cùng một nghị quyết			x	Long Giang Land vẫn còn gộp chung các nội dung trong một nghị quyết, việc này sẽ được cải thiện tại ĐHCĐ tiếp theo.	
B.2.2	Thông báo tài liệu ĐHCĐ gắn nhất có được dịch đầy đủ sang tiếng Anh và công bố vào cùng ngày với tài liệu theo ngôn ngữ Việt Nam.			x	Hiện nay, Long Giang Land chưa thực hiện công bố song song các tài liệu bằng 2 ngôn ngữ Việt Nam và Tiếng Anh, LGL sẽ cố gắng cải thiện trong lần đại hội sau.	
<i>Thông báo về ĐHCĐ có những chi tiết sau không:</i>						
B.2.3	Có cung cấp tiểu sử của thành viên/ủy viên HĐQT sẽ được bầu chọn/bầu chọn lại (tối thiểu là tuổi, trình độ đào tạo, chuyên môn, ngày bổ nhiệm đầu tiên, kinh nghiệm, và vị trí thành viên HĐQT đang tại vị trong các công ty niêm yết khác.				x	Trong bộ tài liệu họp ĐHCĐ 2018 đăng tải tại website công ty.
B.2.4	Kiểm toán viên/Công ty kiểm toán chuẩn bị được bầu chọn/bầu chọn lại có được xác định rõ ràng				x	Trong bộ tài liệu họp ĐHCĐ 2018 đăng tải tại website công ty.
B.2.5	Giấy ủy quyền tham dự ĐHCĐ được cung cấp dễ dàng.				x	Dễ dàng download tại website công ty.
B.3	Phải ngăn cấm giao dịch nội gián và lạm dụng mua bán tư lợi cá nhân					
B.3.1	Công ty có chính sách và/hoặc quy định cấm thành viên HĐQT và nhân viên không được kiếm lợi từ những kiến thức không được công bố ra bên ngoài.				x	Quy định tại Điều lệ và Quy chế quản trị công ty.
B.3.2	Thành viên HĐQT có được yêu cầu phải báo cáo giao dịch cổ phiếu công ty trong vòng 3 ngày làm việc.				x	Long Giang Land tuân thủ đúng theo quy định tại Nghị định 71/2017/NĐ-CP; Thông tư 155/2015/TT-BTC.
B.4	Giao dịch bên liên quan của thành viên HĐQT và cán bộ quản lý cấp cao					





B.4.1	Công ty có chính sách yêu cầu thành viên HĐQT công bố lợi ích có liên quan trong các giao dịch và mọi xung đột lợi ích với công ty không.			x	Long Giang Land quy định tại Quy chế quản trị công ty và tuân thủ đúng theo quy định pháp luật.
B.4.2	Công ty có chính sách yêu cầu một tiểu ban bao gồm thành viên HĐQT độc lập rà soát GĐBLQ trọng yếu/quan trọng để xác định liệu những giao dịch đó có phục vụ lợi ích tốt nhất của công ty và cổ đông không.	x			Long Giang Land hiện chưa có tiểu ban mới chỉ phân công thành viên độc lập HĐQT phụ trách vấn đề nhân sự, lương thưởng. Long Giang Land có dự định thành lập một số tiểu ban và xin ý kiến cổ đông thông qua tại ĐHĐCĐ sắp tới
B.4.3	Công ty có chính sách yêu cầu thành viên HĐQT không tham gia hợp HĐQT trong các cuộc họp về hoạt động, giao dịch mà thành viên đó có xung đột lợi ích.		x		Long Giang Land mới quy định về việc thành viên HĐQT không có quyền biểu quyết, chưa quy định việc không tham gia họp. Long Giang land cần nhắc bổ sung quy định tại Điều lệ và Quy chế quản trị công ty.
B.4.4	Công ty có chính sách yêu cầu khoản vay cho thành viên HĐQT, trong đó quy định cấm hoạt động này hoặc đảm bảo rằng các khoản vay được thực hiện dựa trên cơ sở giao dịch hợp lý theo lãi suất thị trường.			x	Công ty thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và quy định rõ ràng tại Điều lệ và Quy chế của công ty.
B.5	Bảo vệ cổ đông thiểu số trước các hành vi lạm dụng				
B.5.1	Công ty có công bố về việc GĐBLQ được thực hiện theo cách đảm bảo rằng những giao dịch đó là hợp lý theo cơ chế thị trường.			x	Các giao dịch công ty đều được công bố công khai, minh bạch theo quy định tại Nghị định 71/2017/NĐ-CP và TT 155/2015/TT-BTC.
B.5.2	Trường hợp cần có phê duyệt của cổ đông thông qua các giao dịch các bên liên quan, việc biểu quyết phê duyệt phải được biểu quyết bởi các cổ đông không liên quan lợi ích.			x	Quy định chi tiết tại Điều lệ công ty.

C. Vai trò của các bên có quyền lợi liên quan					
C.1	Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng				
C.1.1	Công bố chính sách và các thực hành nhằm bảo vệ quyền lợi khách hàng.			x	Được quy định tại Hợp đồng
C.1.2	Công bố chính sách và quy trình, thủ tục lựa chọn nhà cung cấp, nhà thầu.			x	Quy chế quản trị nội bộ của từng Phòng/Ban
C.1.3	Công bố chính sách và các thực hành, mô tả nỗ lực của công ty nhằm bảo đảm chuỗi giá trị của công ty thân thiện với môi trường hoặc phù hợp với việc thúc đẩy phát triển bền vững.			x	Phần Báo cáo phát triển bền vững thuộc Báo cáo thường niên.
C.1.4	Công bố chính sách và mô tả nỗ lực của công ty trong việc tương tác với cộng đồng nơi công ty hoạt động.				
C.1.5	Công bố chính sách và các thực hành phòng chống tham nhũng của công ty.			x	
C.1.6	Công bố chính sách và các thực hành mô tả cách thức bảo vệ quyền lợi của chủ nợ.		x		Quy định tại bộ Hợp đồng mẫu và các Hợp đồng hợp tác khi ký kết của công ty.
C.1.7	Công ty có viết báo cáo/nội dung riêng mô tả các nỗ lực về các vấn đề về môi trường/kinh tế và xã hội.			x	Được trình bày chi tiết tại Báo cáo thường niên.
C.2	Khi lợi ích của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật bảo vệ, các bên có quyền lợi liên quan phải có cơ hội được khiếu nại hiệu quả khi quyền lợi của họ bị vi phạm				
C.2.1	Công ty có cung cấp thông tin liên hệ trên website của công ty hay Báo cáo thường niên để các bên có quyền lợi liên quan (Ví dụ: Khách hàng, nhà cung cấp, công chúng...) có thể sử dụng để lên tiếng về lo ngại và/hoặc khiếu kiện về những vi phạm có thể xảy ra đối với quyền lợi của họ.			x	Được công bố đầy đủ trên website và Báo cáo thường niên của công ty.





C.3	Các cơ chế nâng cao hiệu quả tham gia của người lao động cần được phép xây dựng				
C.3.1	Công ty có công bố rõ ràng chính sách và thực hành, nỗ lực về sức khỏe, an toàn và phúc lợi cho nhân viên.			x	Hàng năm công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho CBNV, được quy định tại Quy chế quản trị nội bộ công ty.
C.3.2	Công ty có công bố rõ ràng chính sách và thực hành, nỗ lực về các chương trình đào tạo và phát triển cho nhân viên.			x	Công ty tổ chức đào tạo nội bộ cho CBNV theo từng tháng, quý và tổ chức các khóa đào tạo bên ngoài; quy định tại Quy chế quản trị nội bộ công ty.
C.3.3	Công ty có chính sách khen thưởng gắn với hiệu quả hoạt động của công ty trong dài hạn hơn là trong ngắn hạn.			x	Công ty đã thực hiện Esop cho toàn thể CBNV công ty.
C.4	Các bên có quyền lợi liên quan, bao gồm cả người lao động và tổ chức đại diện cho họ, phải được tự do truyền đạt những lo ngại của họ về những việc làm không hợp pháp hoặc không phù hợp đạo đức lên HĐQT và việc này không được ảnh hưởng tới quyền lợi của họ.				
C.4.1	Công ty có chính sách tố giác bao gồm quy trình khiếu nại dành cho nhân viên và các bên liên quan về hành vi không hợp pháp (kể cả tham nhũng) hoặc không phù hợp với đạo đức nghề nghiệp			x	Quy định chi tiết tại Quy chế quản trị nội bộ công ty.
C.4.2	Công ty có chính sách hay thủ tục để bảo vệ nhân viên/cá nhân khỏi bị trả đũa vì đã tiết lộ hành vi không hợp pháp/không phù hợp đạo đức		x		Đã quy định tại Quy chế QTNB tuy nhiên chưa thực sự được quan tâm Công ty sẽ nâng cấp, xây dựng chính sách chi tiết hơn
D. Công bố thông tin và minh bạch					
D.1	Cấu trúc sở hữu minh bạch				
D.1.1	Thông tin về cổ đông có tiết lộ danh tính của các chủ sở hữu nắm giữ 5% cổ phần trở lên.			x	Công bố chi tiết tại Báo cáo quản trị, Báo cáo thường niên công ty.
D.1.2	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của cổ đông lớn.			x	



D.1.3	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của thành viên HĐQT.			x	
D.1.4	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của Ban Điều hành.			x	
D.1.5	Công ty có công bố chi tiết về công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh và doanh nghiệp/công ty có mục đích đặc biệt (SPE/SPV)				
D.2	Chất lượng của báo cáo thường niên				
D.2.1	Mục tiêu của công ty.			x	Minh bạch - Chuyên nghiệp - Nhân văn.
D.2.2	Chỉ số hiệu quả tài chính.			x	Trình bày chi tiết trong BCTN.
D.2.3	Chỉ số hiệu quả phi tài chính.			x	
D.2.4	Chính sách cổ tức.			x	Trong năm 2017, công ty đã thực hiện chi cổ tức tỷ lệ 10%
D.2.5	Chi tiết tiểu sử (tối thiểu tuổi, trình độ đào tạo, chuyên môn, ngày đầu bổ nhiệm, kinh nghiệm phù hợp, và vị trí thành viên HĐQT nào khác đang nắm giữ tại các công ty niêm yết) của thành viên HĐQT.			x	Trình bày chi tiết trong BCTN.
D.2.6	Chi tiết về tham gia của mỗi thành viên HĐQT trong các cuộc họp HĐQT đã thực hiện trong năm.			x	Tạo bảng chi tiết trong BCTN.
D.2.7	Tổng thù lao của mỗi thành viên HĐQT			x	Công bố minh bạch tại ĐHCĐ, BCTN công ty.
<i>Tuyên bố khẳng định về Quản trị công ty:</i>					
D.2.8	Báo cáo thường niên có công bố phát biểu, tuyên bố khẳng định sự tuân thủ đầy đủ của công ty với quy tắc quản trị công ty và trong trường hợp có tình trạng không tuân thủ, có xác định rõ và giải thích lý do cho mỗi vấn đề đó.			x	Chi tiết tại BCTN.



D.3 Công bố giao dịch bên liên quan					
D.3.1	Công ty có công bố chính sách về rà soát và phê duyệt giao dịch trọng yếu/quan trọng.			x	Điều lệ, quy chế QTNB công ty.
D.3.2	Công ty có công bố tên của bên liên quan, mối quan hệ, bản chất và giá trị cho mỗi GDBLQ trọng yếu/quan trọng.			x	Công bố thông tin minh bạch theo quy định ND 71/2017/NĐ-CP và TT 155/2015/TT-BTC.
D.4 Thành viên/ủy viên HĐQT giao dịch cổ phiếu của công ty					
D.4.1	Công ty có công bố giao dịch cổ phiếu của Công ty do người nội bộ của công ty thực hiện.			x	Công bố thông tin minh bạch theo quy định ND 71/2017/NĐ-CP và TT 155/2015/TT-BTC.
D.5 Kiểm toán độc lập và Báo cáo kiểm toán					
D.5.1	Phí dịch vụ kiểm toán/phi kiểm toán có được công bố công khai.	x			Công ty mới chỉ công bố về việc ký hợp đồng với đơn vị kiểm toán theo quy định.
D.5.2	Phí dịch vụ phi kiểm toán có cao hơn phí dịch vụ kiểm toán.	x			Công ty không có chi phí phi kiểm toán.
D.6 Phương tiện truyền thông					
D.6.1	Báo cáo quý.			x	Đăng đầy đủ, đúng thời hạn trên web, IDS, Sở GDCK và gửi bản gốc tới cơ quan có thẩm quyền theo quy định.
D.6.2	Trang thông tin điện tử của công ty.			x	Được đăng tải thông tin đầy đủ, đúng thời hạn, dễ tìm kiếm sử dụng.
D.6.3	Đánh giá của chuyên gia phân tích.	x			
D.6.4	Thông tin trên phương tiện truyền thông/hợp báo.			x	Long Giang Land đã quảng bá doanh nghiệp trên các phương tiện thông tin đại chúng, thông cáo báo chí.
D.7 Nộp/công bố báo cáo thường niên/báo cáo tài chính đúng hạn					
D.7.1	Báo cáo tài chính năm đã kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính.			x	Báo cáo được công bố công khai, đầy đủ trong thời hạn 90 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính.

D.7.2	Báo cáo thường niên có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính.			x	BCTN 2017 chậm 10 ngày so với quy định. Năm 2018, Long Giang Land khắc phục và công bố trước 110 ngày.
D.7.3	Sự trung thực và hợp lý của báo cáo tài chính năm có được thành viên HĐQT và hoặc thành viên điều hành có thẩm quyền của công ty khẳng định.			x	Khẳng định bởi HĐQT và BGD.
D.8 Trang thông tin điện tử của công ty					
<i>Công ty có trang thông tin điện tử công bố thông tin cập nhật về:</i>					
D.8.1	Báo cáo tài chính (quý gần nhất).			x	Cung cấp đầy đủ thông tin và được cập nhật thường xuyên tại mục Quan hệ cổ đông.
D.8.2	Tài liệu của chuyên gia phân tích và cơ quan truyền thông.			x	
D.8.3	Báo cáo thường niên có thể được tải về.			x	
D.8.4	Thông báo và tài liệu họp ĐHĐCĐ và/hoặc ĐHCĐ bất thường.			x	
D.8.5	Biên bản họp ĐHĐCĐ và/hoặc ĐHCĐ bất thường.			x	
D.8.6	Điều lệ công ty có thể được tải về.			x	
D.9 Quan hệ nhà đầu tư					
D.9.1	Công ty có công bố thông tin liên hệ (ví dụ: số điện thoại, fax, email) của cán bộ/bộ phận chịu trách nhiệm về quan hệ nhà đầu tư.			x	Công bố đầy đủ trên website công ty.
E. Trách nhiệm của HĐQT					
E.1 Vai trò và trách nhiệm của thành viên HĐQT					
<i>Trách nhiệm của HĐQT và quy chế quản trị công ty được xác định rõ ràng:</i>					
E.1.1	Công ty có công bố quy chế quản trị công ty/điều lệ hoạt động của HĐQT.			x	Công bố trên website công ty.
E.1.2	Các loại quyết định phải có phê duyệt của thành viên HĐQT có được công bố công khai.			x	Thực hiện công bố theo đúng quy định web, BCTN, BCQT.
E.1.3	Vai trò và trách nhiệm của thành viên HĐQT có được quy định và công bố rõ ràng.			x	Điều lệ, quy chế công ty.





	<i>Tầm nhìn/sứ mệnh của công ty:</i>				
E.1.4	Công ty có công bố tầm nhìn và sứ mệnh được xem xét, cập nhật.			x	Công bố tại BCTN.
E.1.5	Thành viên HĐQT có đóng vai trò lãnh đạo trong quá trình xây dựng/theo dõi chiến lược của công ty ít nhất một năm.			x	HĐQT thực hiện hợp liên quan đến việc sơ kết, tổng kết tình hình SXKD của công ty.
E.1.6	Thành viên HĐQT có quy trình xem xét, giám sát, theo dõi việc thực hiện chiến lược của công ty.			x	Điều lệ, Quy chế công ty.
E.2	Cơ cấu HĐQT				
	<i>Bộ quy tắc đạo đức hoặc ứng xử:</i>				
E.2.1	Chi tiết của bộ quy tắc đạo đức hoặc ứng xử có được công bố công khai.	x			Công ty còn thiếu sót chưa thực hiện công bố công khai. Điều này sẽ được khắc phục trong năm 2019.
E.2.2	Công ty có công bố về việc tất cả thành viên HĐQT, lãnh đạo cấp cao và nhân viên phải tuân thủ bộ quy tắc.	x			
E.2.3	Công ty có công bố cách thực hiện và giám sát việc tuân thủ Bộ quy tắc Đạo đức hoặc ứng xử.	x			
	<i>Thành phần và cơ cấu của Hội đồng quản trị:</i>				
E.2.4	Thành viên HĐQT độc lập có chiếm tối thiểu 50% số thành viên HĐQT.			x	Chiếm 40%.
E.2.5	Công ty có giới hạn về nhiệm kỳ tối đa 9 năm hoặc ít hơn hoặc tối đa 2 nhiệm kỳ năm đối với mỗi thành viên HĐQT độc lập.			x	Công ty áp dụng theo QĐ của Luật Doanh nghiệp. Thành viên độc lập không phải là người đã từng là thành viên HĐQT, BKS công ty ít nhất trong 5 năm liền trước đó.
E.2.6	Công ty có đặt ra giới hạn tối đa năm vị trí HĐQT mà một thành viên HĐQT độc lập/không điều hành có thể nắm giữ đồng thời tại những công ty khác không.			x	Quy định tại Điều lệ, Quy chế quản trị của công ty.
E.2.7	Công ty có thành viên HĐQT điều hành nào đang nắm giữ hơn 2 chức vụ trong HĐQT ở các công ty niêm yết khác ngoài tập đoàn.			x	Không có.



	<i>Tiểu ban nhân sự:</i>				
E.2.8	Công ty có tiểu ban nhân sự hay không.			x	Công ty chưa thành lập tiểu ban nhân sự nhưng HĐQT có cử thành viên độc lập hỗ trợ trong vấn đề nhân sự, lương, thưởng. Công ty dự kiến thành lập tiểu ban nhân sự và thông qua tại ĐHĐCĐ 2019.
E.2.9	Tiểu ban nhân sự có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập.	x			
E.2.10	Chủ tịch của Tiểu ban nhân sự có phải là thành viên HĐQT độc lập.	x			
E.2.11	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của tiểu ban nhân sự.	x			
E.2.12	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của tiểu ban nhân sự có được công bố công khai, nếu có, tiểu ban nhân sự có họp tối thiểu hai lần trong năm.	x			
	<i>Tiểu ban thù lao/lương thưởng:</i>				
E.2.13	Công ty có tiểu ban thù lao không.			x	Công ty chưa thành lập tiểu ban nhân sự nhưng HĐQT có cử thành viên độc lập hỗ trợ trong vấn đề nhân sự, lương, thưởng. Công ty dự kiến thành lập tiểu ban và thông qua tại ĐHĐCĐ 2019.
E.2.14	Tiểu ban thù lao có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập.	x			
E.2.15	Chủ tịch của Tiểu ban thù lao có phải là thành viên HĐQT độc lập.	x			
E.2.16	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của tiểu ban thù lao.	x			
E.2.17	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của tiểu ban thù lao có được công bố công khai, nếu có, tiểu ban thù lao có họp tối thiểu hai lần trong năm.	x			
	<i>Tiểu ban kiểm toán:</i>				
E.2.18	Công ty có tiểu ban kiểm toán/Ban kiểm soát không.			x	Long Giang Land có Ban kiểm soát.
E.2.19	Tiểu ban kiểm toán có bao gồm toàn bộ thành viên HĐQT không điều hành với đa số thành viên/ủy viên HĐQT độc lập.	x			Long Giang chưa đảm bảo chuẩn mực này.
E.2.20	Chủ tịch của tiểu ban kiểm toán/Ban Kiểm soát có phải là thành viên HĐQT độc lập.			x	Trưởng ban kiểm soát là thành viên độc lập do ĐHĐCĐ bầu, đáp ứng yêu cầu chuyên môn.



E.2.21	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của tiểu ban kiểm toán/Ban Kiểm soát.			x	
E.2.22	Tối thiểu một thành viên độc lập của tiểu ban kiểm toán có chuyên môn về kế toán không (trình độ chuyên môn hoặc kinh nghiệm kế toán).			x	
E.2.23	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của tiểu ban kiểm toán/Ban kiểm soát có được công bố công khai, nếu có, tiểu ban kiểm toán có họp tối thiểu bốn lần trong năm.			x	Công bố đầy đủ tại ĐHĐCĐ, BCTN, BCQT.
E.2.24	Tiểu ban kiểm toán/Ban Kiểm soát có trách nhiệm chính trong việc đưa ra khuyến nghị về bổ nhiệm và miễn nhiệm kiểm toán độc lập.			x	
E.3	Quy trình HĐQT				
E.3.1	Họp HĐQT có được lập kế hoạch trước khi bắt đầu năm tài chính.			x	
E.3.2	Thành viên HĐQT có họp tối thiểu sáu lần trong năm.			x	
E.3.3	Mỗi thành viên HĐQT có tham dự tối thiểu 75% số cuộc họp HĐQT trong năm.			x	Năm 2018 các thành viên HĐQT tham dự đầy đủ tất cả các cuộc họp.
E.3.4	Công ty có yêu cầu về số đại biểu tham dự tối thiểu phải đạt 2/3 số thành viên HĐQT đối với các cuộc họp cần ra quyết định của HĐQT.			x	Tuân thủ quy định tại Điều lệ và Quy chế của công ty. Năm 2018, thành viên HĐQT tham dự đầy đủ các cuộc họp.
E.3.5	Thành viên HĐQT không điều hành của công ty có họp riêng tối thiểu 1 lần trong năm mà không có mặt các thành viên điều hành.	x			Long Giang Land chưa đảm bảo chuẩn mực này.
<i>Tiếp cận thông tin:</i>					
E.3.6	Văn bản cho các cuộc họp HĐQT có được cung cấp cho HĐQT tối thiểu năm ngày làm việc trước khi diễn ra cuộc họp HĐQT.			x	Long Giang Land đã thực hiện tốt những chuẩn mực tuy nhiên chưa được quy định cụ thể tại Điều lệ, Quy chế công ty. Long Giang Land sẽ quy định cụ thể trong lần sửa đổi mới.



E.3.7	Thư ký công ty có đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ HĐQT thực hiện trách nhiệm của mình.			x	
E.3.8	Thư ký công ty có được đào tạo về pháp lý, kế toán hay thực hành công tác thư ký công ty và được cập nhật các vấn đề mới có liên quan các nội dung trên.			x	Có bằng đại học chuyên ngành luật kinh tế.
<i>Bổ nhiệm và tái cử thành viên HĐQT:</i>					
E.3.9	Công ty có công bố các tiêu chí sử dụng để lựa chọn thành viên HĐQT mới.			x	Tuân thủ quy định pháp luật, quy định tại Điều lệ, Quy chế công ty.
E.3.10	Công ty có mô tả quy trình được áp dụng trong việc bổ nhiệm thành viên HĐQT mới.			x	Quy chế bầu cử thành viên HĐQT.
E.3.11	Tất cả các thành viên HĐQT có được bầu lại tối thiểu 3 năm, hoặc 5 năm đối với công ty niêm yết ở những quốc gia có pháp luật quy định nhiệm kỳ 5 năm 1 lần.			x	Nhiệm kỳ thành viên HĐQT tại Long Giang Land là 05 năm.
<i>Các vấn đề thù lao:</i>					
E.3.12	Công ty có công bố chính sách/ thực hành về thù lao (phí, thù lao, các hình thức quyền lợi hiện vật hoặc bổng lộc khác) đối với thành viên HĐQT điều hành và TGD.			x	Thông báo tại BCTN.
E.3.13	Cơ cấu thù lao cho thành viên HĐQT không điều hành có được công bố công khai.			x	
E.3.14	Cổ đông hay HĐQT có thông qua thù lao của thành viên HĐQT điều hành và/hoặc lãnh đạo cấp cao.			x	Tại ĐHĐCĐ.
E.3.15	Công ty có các chính sách, tiêu chuẩn có thể đo lường để gắn mức thù lao chi trả dựa trên thành tích của các thành viên HĐQT điều hành hoặc ban điều hành với lợi ích lâu dài của công ty, chẳng hạn như áp dụng điều khoản thu hồi, chính sách khoản thưởng hoãn lại.			x	Long Giang Land chưa đáp ứng chuẩn mực này.



<i>Kiểm toán nội bộ:</i>					
E.3.16	Công ty có bộ phận kiểm toán nội bộ riêng biệt.	x			
E.3.17	Trưởng bộ phận kiểm toán nội bộ có được công bố hoặc nếu được thuê ngoài, tên của công ty thuê ngoài có được công bố công khai.	x			Long Giang Land chưa đáp ứng chuẩn mực này. Long Giang Land sẽ thành lập trong thời gian tới.
E.3.18	Việc bổ nhiệm và miễn nhiệm kiểm toán nội bộ có phải được tiểu ban kiểm toán thông qua.	x			
<i>Giám sát rủi ro:</i>					
E.3.19	Công ty có công bố quy trình kiểm soát nội bộ/hệ thống quản lý rủi ro và định kỳ xem xét tính hiệu quả của hệ thống mà công ty đang thực hiện.		x		Đã xây dựng nhưng chưa được công bố.
E.3.20	Báo cáo thường niên/Báo cáo quản trị có công bố rằng thành viên HĐQT đã rà soát các chốt kiểm soát trọng yếu của công ty và các hệ thống quản lý rủi ro.			x	
E.3.21	Công ty có công bố cách thức quản lý các rủi ro quan trọng.			x	
E.3.22	BCTN, BCQT có trình bày tuyên bố của thành viên HĐQT hay tiểu ban kiểm toán về sự đầy đủ của các chốt kiểm soát nội bộ/hệ thống quản lý rủi ro của công ty.			x	Phân tích tại BCTN.
E.4 Nhân sự trong HĐQT					
<i>Chủ tịch HĐQT:</i>					
E.4.1	Hai người khác nhau đảm nhiệm vị trí chủ tịch HĐQT và TGD.			x	Long Giang Land đáp ứng chuẩn mực này.
E.4.2	Chủ tịch có phải là thành viên HĐQT độc lập.	x			Long Giang Land chưa đáp ứng chuẩn mực này.
E.4.3	Có bất kỳ thành viên HĐQT là nguyên TGD/Giám đốc điều hành của công ty trong 2 năm trước.	x			Có thành viên HĐQT đảm nhiệm chức vụ TGD.
E.4.4	Vai trò và trách nhiệm của chủ tịch có được công bố công khai.			x	Điều lệ, Quy chế của công ty.
<i>Trưởng thành viên HĐQT độc lập:</i>					

E.4.5	Nếu chủ tịch không phải là thành viên HĐQT độc lập, HĐQT có bầu chọn trưởng thành viên độc lập và vai trò của vị trí này có được xác định rõ ràng.			x	Nếu thành viên độc lập có đủ kinh nghiệm sẽ được bổ nhiệm.
E.4.6	Công ty có tối thiểu 1 thành viên HĐQT không điều hành có kinh nghiệm làm việc trước đó trong lĩnh vực chính mà công ty đang hoạt động.			x	Đáp ứng chuẩn mực.
E.5 Hiệu quả HĐQT					
<i>Phát triển thành viên HĐQT:</i>					
E.5.1	Công ty có chương trình định hướng cho thành viên HĐQT mới.	x			Chưa đáp ứng được chuẩn mực này.
E.5.2	Công ty có chính sách khuyến khích thành viên HĐQT tham gia các chương trình đào tạo liên tục hay đào tạo chuyên môn.			x	
<i>Bổ nhiệm và hiệu quả của TGD/Ban Điều hành:</i>					
E.5.3	Công ty có công bố cách thức thành viên HĐQT xây dựng quy hoạch kế nhiệm cho vị trí TGD/Giám đốc điều hành/Quản lý chủ chốt.	x			Chưa đáp ứng được chuẩn mực này.
E.5.4	Thành viên HĐQT có thực hiện đánh giá hiệu quả hàng năm đối với TGD/Giám đốc điều hành/Quản lý chủ chốt.			x	Thực hiện đánh giá thông qua báo cáo năm của TGD/Ban Điều hành.
<i>Đánh giá HĐQT:</i>					
E.5.5	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hàng năm đối với HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như tiêu chí dùng trong đánh giá.	x			Long Giang Land sẽ dẫn cải thiện các chuẩn mực này trong năm 2019.
<i>Đánh giá thành viên HĐQT:</i>					
E.5.6	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với từng thành viên HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá.	x			Long Giang Land sẽ dẫn cải thiện các chuẩn mực này trong năm 2019.
<i>Đánh giá tiểu ban:</i>					
E.5.7	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với các tiểu ban của HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá.	x			Long Giang Land sẽ dẫn cải thiện các chuẩn mực này trong năm 2019.



2



100



BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG





2. CẤU TRÚC QUẢN TRỊ CHO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Dựa trên phương pháp tiếp cận nhất quán hướng đến PTBV, hài hòa lợi ích phát triển kinh tế với thực hiện trách nhiệm xã hội, Long Giang Land đang từng bước xây dựng và triển khai thực hiện khung quản lý, chính sách và quy trình đối với các lĩnh vực PTBV, giúp các cấp quản lý có thể đánh giá hiệu quả hoạt động và liên tục cải thiện.

Long Giang Land đề cao trách nhiệm giải trình trong việc giao tiếp minh bạch, kịp thời và dựa trên thực tế về lợi ích của các bên liên quan, xem đó như tôn chỉ mục đích của mình, tiến tới xây dựng các mối quan hệ hợp tác và tin cậy với các bên.

CẤU TRÚC QUẢN TRỊ BỀN VỮNG CỦA LONG GIANG LAND:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Chỉ đạo chung về các vấn đề chiến lược của công ty liên quan đến phát triển bền vững
- Phê duyệt các mục tiêu và kế hoạch hành động

TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

- Xây dựng và trình HĐQT các mục tiêu và kế hoạch hành động về phát triển bền vững của Long Giang Land
- Chia sẻ chiến lược, mục tiêu và kế hoạch phát triển bền vững trong toàn công ty
- Đảm bảo kế hoạch phát triển bền vững đạt mục tiêu đề ra

CÁC PHÒNG/BAN VÀ BỘ PHẬN CHỨC NĂNG

- Triển khai và hiện thực hóa kế hoạch phát triển bền vững theo định hướng của Tổng Giám đốc và Ban Điều hành

NHÂN VIÊN

- Thực hiện các nhiệm vụ cụ thể hàng ngày liên quan đến các mục tiêu phát triển bền vững của Long Giang Land



3. TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ BỀN VỮNG

Chỉ số đo lường

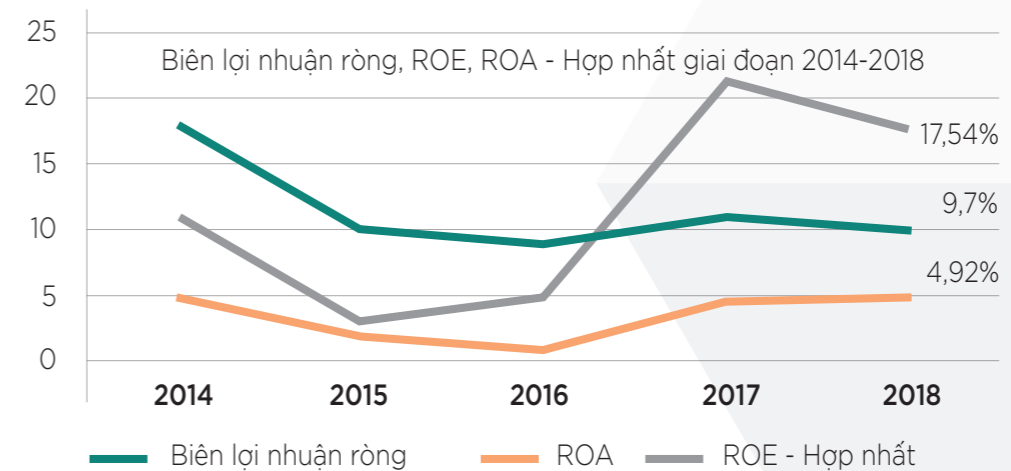
GRI 201-1: Giá trị kinh tế trực tiếp được tạo ra và phân bổ

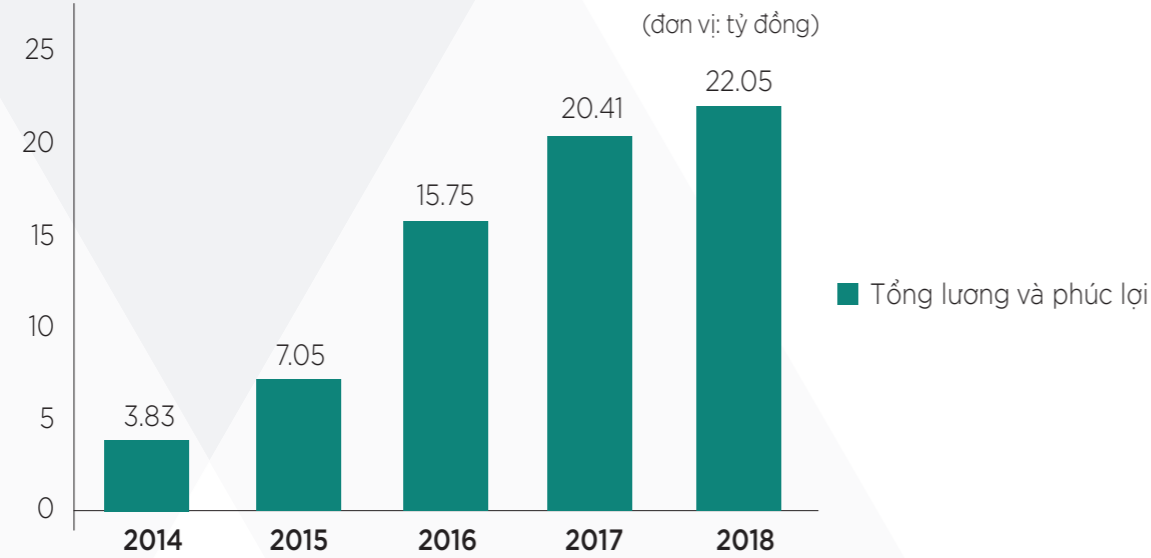
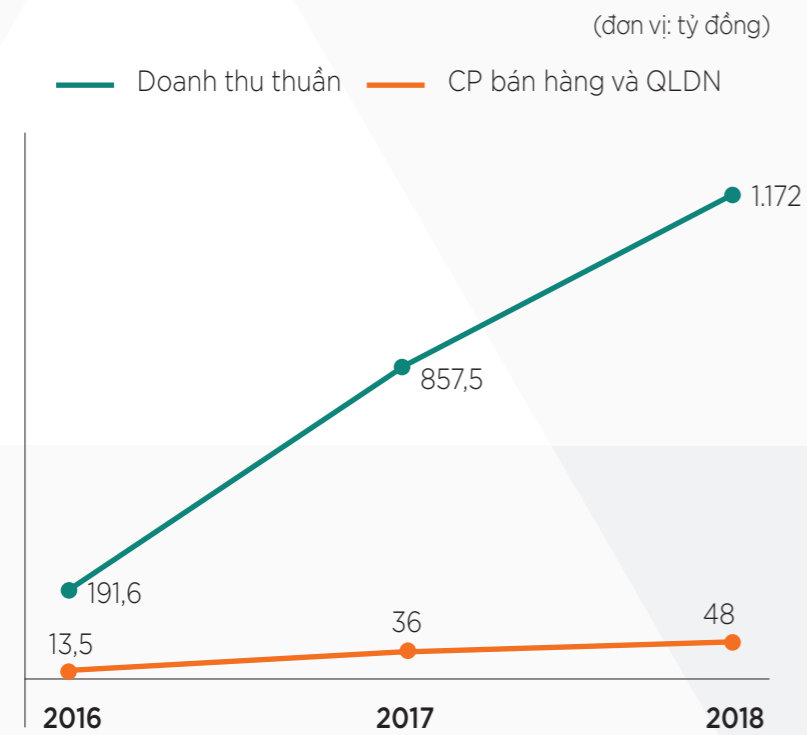
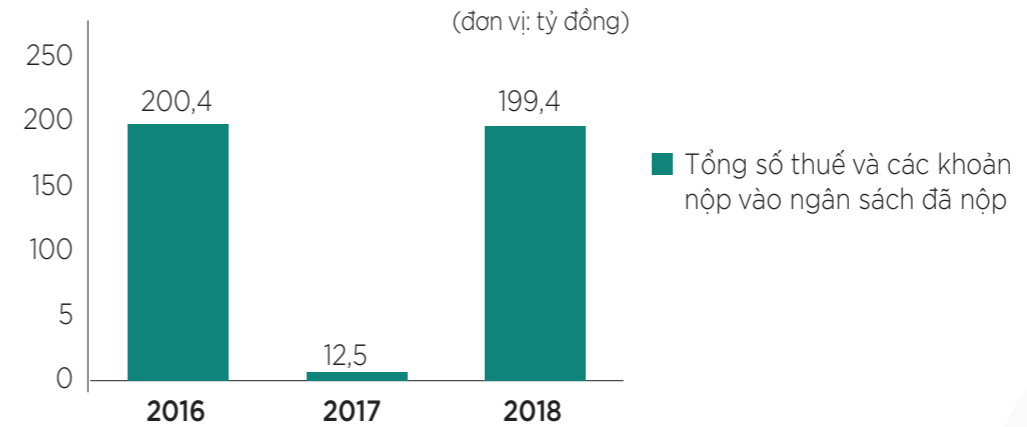
GRI 201-2: Những tác động tài chính và các rủi ro & cơ hội khác do biến đổi khí hậu

GRI 201-3: Các nghĩa vụ theo chế độ phúc lợi đã quy định và các chế độ hưu trí khác

Với định hướng phù hợp với nhu cầu của thị trường, sự lãnh đạo chuyên nghiệp, sát sao của Ban Lãnh đạo công ty cùng sự nỗ lực của toàn thể CBNV, Long Giang Land đã đạt và vượt mức các mục tiêu đề ra trong năm 2018, mang những giá trị nhân văn đến với khách hàng, ngày càng khẳng định uy tín và thương hiệu trên thị trường. Trong năm 2018, doanh thu của Long Giang Land đạt mức kỷ lục với gần 1.300 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 118 tỷ đồng (lần lượt tăng 55% và 31% so với năm 2017). Đây là mức tăng trưởng ấn tượng, nhất là trong bối cảnh thị trường bất động sản ghi nhận sức cạnh tranh ngày càng lớn giữa các doanh nghiệp.

3.1 Tỷ suất lợi nhuận hợp nhất của công ty giai đoạn 2014-2018



3.2 Tổng lương và phúc lợi giai đoạn 2014-2018

3.3 Doanh thu, chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp giai đoạn 2016-2018

3.4 Tổng số thuế và các khoản nộp vào ngân sách Nhà nước Long Giang Land đã nộp giai đoạn 2016-2018


4. PHÁT TRIỂN XÃ HỘI

4.1 Lao động và việc làm

Chỉ số đo lường:

GRI 102-8: Thông tin về nhân viên và người lao động

GRI 401-1: Số lượng nhân viên thuê mới và tỷ lệ thôi việc

GRI 401-2: Phúc lợi cung cấp cho nhân viên toàn thời gian không dành cho nhân viên tạm thời hoặc bán thời gian

GRI 401-3: Nghỉ thai sản

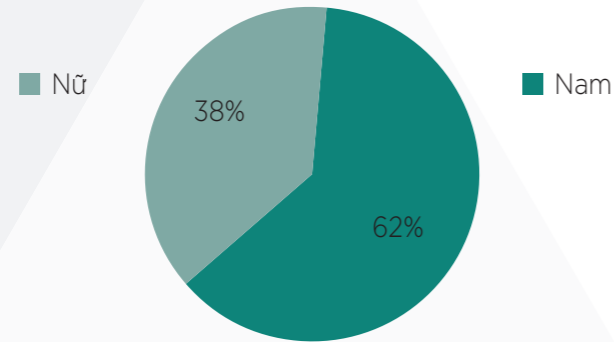
Nguồn lực con người là tài sản và là yếu tố quyết định sự thành công trong kinh doanh và thực hiện thành công chiến lược PTBV. Chính vì vậy, Long Giang Land luôn chú trọng đến các hoạt động phát triển nguồn nhân lực nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển cho giai đoạn mới.

Chính sách tuyển dụng được Long Giang Land xây dựng và vận dụng một cách hiệu quả nhằm thu hút, phát triển và giữ chân lực lượng lao động có trình độ và chuyên nghiệp nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển của công ty. Long Giang Land luôn nỗ lực phấn đấu tạo dựng môi trường làm việc tốt, luôn đảm bảo duy trì đội ngũ quản lý kinh nghiệm lâu năm, cống hiến lâu dài cho công ty để không ngừng hoàn thiện chiến lược thu hút nhân tài, phát triển nguồn nhân lực bền vững.

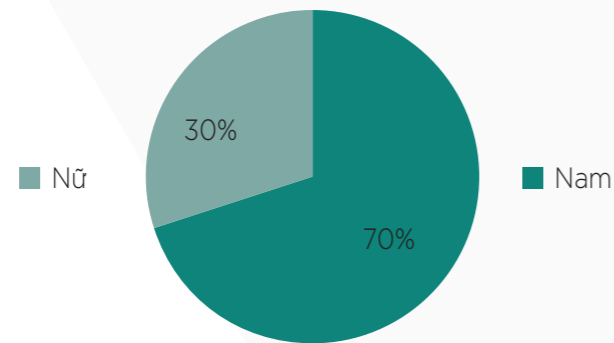
Long Giang Land duy trì chính sách thù lao đãi ngộ ở mức cao và các chế độ phúc lợi hợp lý, tạo điều kiện cho nhân viên phát triển và thăng tiến trong công việc. Chính sách lương thưởng, phúc lợi của Long Giang Land đáp ứng sự đa dạng về đối tượng thụ hưởng, cạnh tranh trên thị trường và được liên tục cập nhật hàng năm. Năm 2018, các chính sách về lương, thưởng và phúc lợi của Long Giang Land được tiếp tục hoàn thiện, mặt bằng chung thu nhập của CBNV công ty tăng 6,8% so với năm 2017. Cũng trong năm này, nhằm tri ân những CBNV đã có thành tích xuất sắc trong việc hoàn thành 2 dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, Long Giang Land đã dành tặng các CBNV phần thưởng đặc biệt bằng tiền mặt và chuyến du lịch Singapore 4 ngày 3 đêm.

Song song với đó, các chính sách cơ bản như bảo hiểm xã hội, thưởng lễ, khám sức khỏe định kỳ hay các hoạt động sinh hoạt tập thể nội bộ như Ngày hội tháng, tổ chức sinh nhật cho CBNV, nghỉ mát... đều được Long Giang Land duy trì thực hiện tốt và đáp ứng được nhu cầu, nguyện vọng của toàn thể cán bộ nhân viên trong công ty.

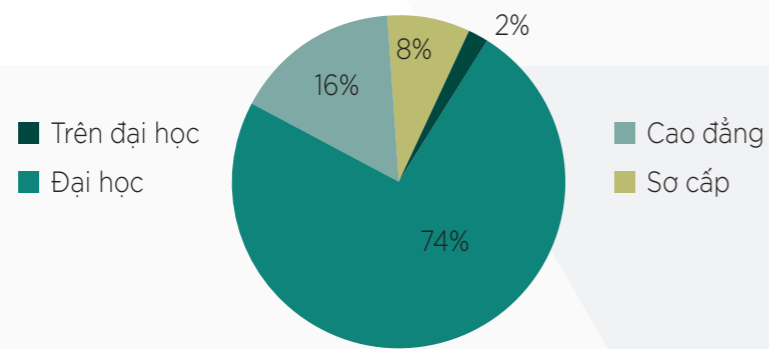
4.1.1 Tỷ lệ lao động theo giới tính năm 2018



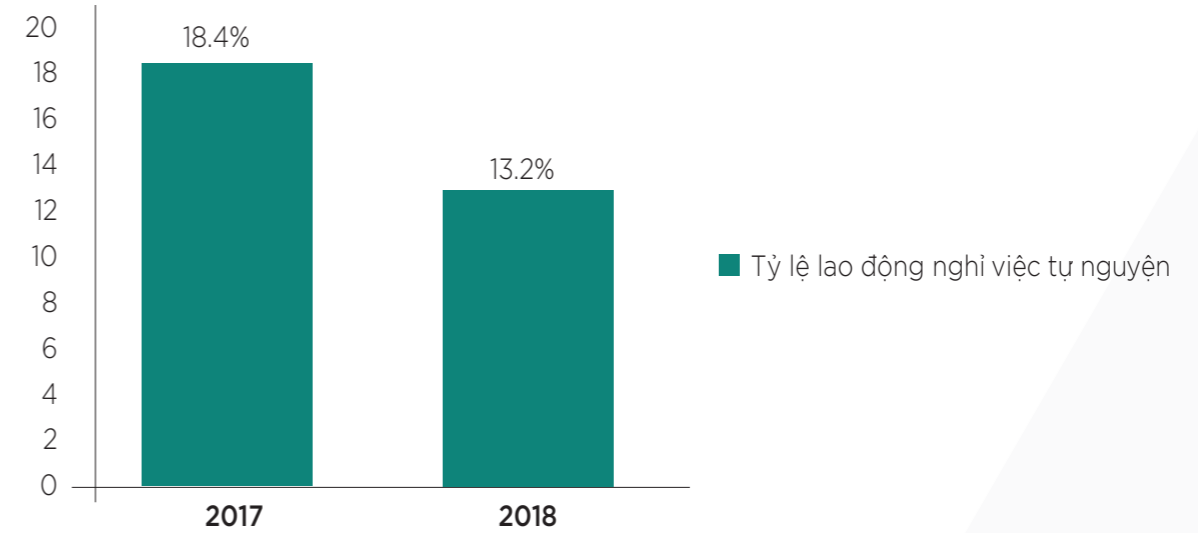
4.1.2 Tỷ lệ lao động theo độ tuổi năm 2018



4.1.3 Tỷ lệ lao động theo trình độ năm 2018



4.1.4 Tỷ lệ lao động nghỉ việc tự nguyện năm 2017, 2018



CBNV Long Giang Land

4.2 Giáo dục và đào tạo

Chỉ số đo lường báo cáo:

GRI 404-1: Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm cho mỗi nhân viên

GRI 404-2: Các chương trình nâng cao kỹ năng cho nhân viên và chương trình hỗ trợ chuyển tiếp

GRI 404-3: Tỷ lệ phần trăm nhân viên được đánh giá định kỳ hiệu quả công việc và phát triển nghề nghiệp

Trên quan điểm sự phát triển của Long Giang Land đồng hành cùng sự phát triển của mỗi nhân viên, chúng tôi luôn nỗ lực mang đến cho nhân viên những cơ hội phát triển tương xứng với tiềm năng. Long Giang Land luôn coi đào tạo là nền tảng để xây dựng một nguồn nhân lực mạnh về lượng, tinh về chất.

Năm 2018, hoạt động đào tạo nâng cao chất lượng nguồn nhân lực được triển khai và duy trì thông qua việc:

- 100% cán bộ quản lý đã tham gia các lớp đào tạo về quản lý điều hành của các chuyên gia trong lĩnh vực tài chính - kinh tế - xây dựng đã góp phần bổ sung những kiến thức cần thiết và hữu ích cho đội ngũ cán bộ của Long Giang Land.

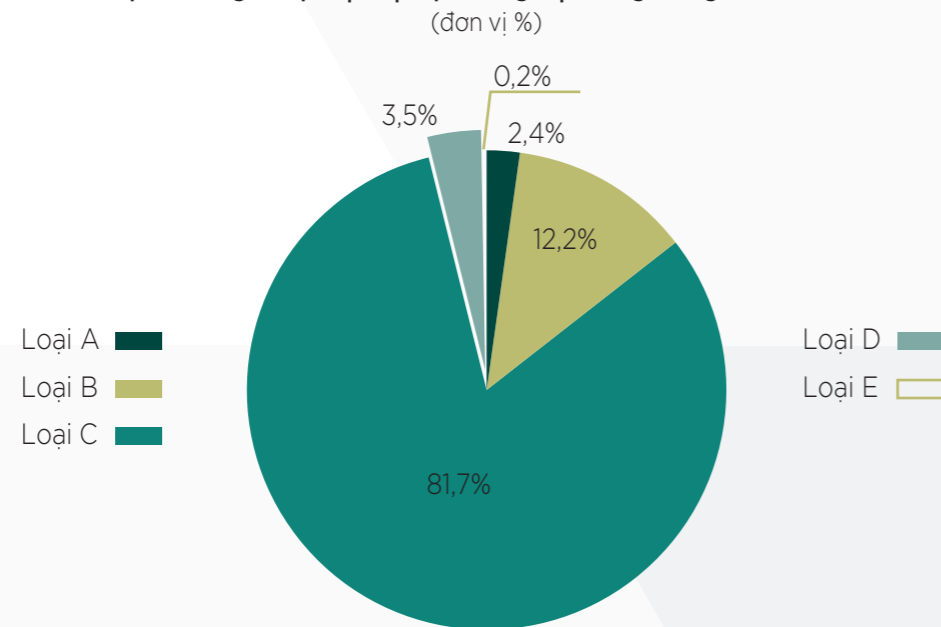
- Trong cuộc họp giao định kỳ, Ban Điều hành công ty đã thường xuyên chia sẻ kiến thức, kinh nghiệm quản lý đối với đội ngũ cán bộ quản lý nhằm khai thác tốt nhất các nguồn lực hiện có để hoàn thành các mục tiêu chung của công ty.

- Định kỳ hàng tháng, cán bộ quản lý đã chủ động tham gia hỗ trợ đào tạo, hướng dẫn chia sẻ kinh nghiệm cho CBNV trong bộ phận mình để mỗi người có thể hoàn thành nhiệm vụ được giao một cách tốt nhất và nâng cao kiến thức cho bản thân.

- Công ty đã tổ chức và cử cán bộ chuyên trách tham dự các khóa đào tạo về quản trị tài chính, tập huấn thuế, tập huấn chính sách lương, bảo hiểm xã hội để kịp thời cập nhật các thay đổi của chính sách liên quan đến hoạt động của công ty.

Bên cạnh đó, 100% nhân sự tại Long Giang Land được định kỳ đánh giá hiệu quả công việc hàng tháng/năm công khai, minh bạch. Đây là cơ sở để CBNV biết rõ năng lực của mình, đồng thời, cũng là căn cứ để công ty xác định mức khen thưởng phù hợp dành cho CBNV.

Kết quả đánh giá xếp loại hiệu quả công việc Long Giang Land năm 2018



4.3 Phát triển cộng đồng

Chỉ số đo lường báo cáo:

GRI 413-1: Những hoạt động có sự tham gia của cộng đồng địa phương, đánh giá tác động và các chương trình phát triển

Long Giang Land luôn chú trọng các công tác xã hội trong chiến lược, xem đó là trách nhiệm của mình đối với cộng đồng nhằm góp phần vào sự phát triển lâu dài, bền vững của xã hội. Trẻ em, người già không nơi nương tựa và bệnh nhân nghèo là ba đối tượng công ty tập trung hỗ trợ thường xuyên.

Tại Long Giang Land, chúng tôi luôn thể hiện trách nhiệm với cộng đồng thông qua các hoạt động tài trợ cho người có hoàn cảnh khó khăn, khắc phục những thiệt hại có ảnh hưởng đến đời sống của người dân do thiên tai gây ra... Đồng thời, cổ vũ, khuyến khích tất cả nhân viên cùng tích cực tham gia các hoạt động thiện nguyện, chia sẻ với những hoàn cảnh khó khăn trong cuộc sống.



Đoàn từ thiện Long Giang Land ủng hộ 3 tấn gạo cùng nhiều vật phẩm thiết yếu cho 150 hộ gia đình chịu thiệt hại nặng nề nhất từ trận lũ lịch sử hồi tháng 8/2018 tại xã Quang Chiêu (Mường Lát, Thanh Hóa)



Long Giang Land duy trì hoạt động từ thiện hàng tháng tại Bệnh viện Đức Giang trong năm 2018

Trong năm 2018, Long Giang Land đã triển khai thực hiện nhiều hoạt động cộng đồng ý nghĩa mà nổi bật trong đó là những buổi từ thiện tại viện Bỏng quốc gia Lê Hữu Trác, bệnh viện Đức Giang, chia sẻ khó khăn cùng bà con vùng lũ Quốc Oai (Hà Nội) hay Quang Chiểu (Mường Lát, Thanh Hóa)... Những hoạt động này thu hút sự tham gia đóng góp, chia sẻ của 100% CBNV Long Giang Land, không chỉ nói lên phần nào tinh thần nhân ái của tập thể Ban Lãnh đạo cùng các CBNV, mà còn cho thấy định hướng phát triển bền vững của công ty khi hướng tới sự cân bằng, hài hòa giữa mục tiêu kinh tế và mục tiêu xã hội.

Trong định hướng phát triển của mình, Long Giang Land sẽ tiếp tục duy trì các hoạt động từ thiện, cứu trợ, giúp đỡ đồng bào tại các vùng gặp thiên tai, đồng hành cùng các chương trình thiện nguyện; thực hiện các chương trình hỗ trợ giáo dục, góp phần nâng cao chất lượng giáo dục ở vùng sâu, vùng xa...

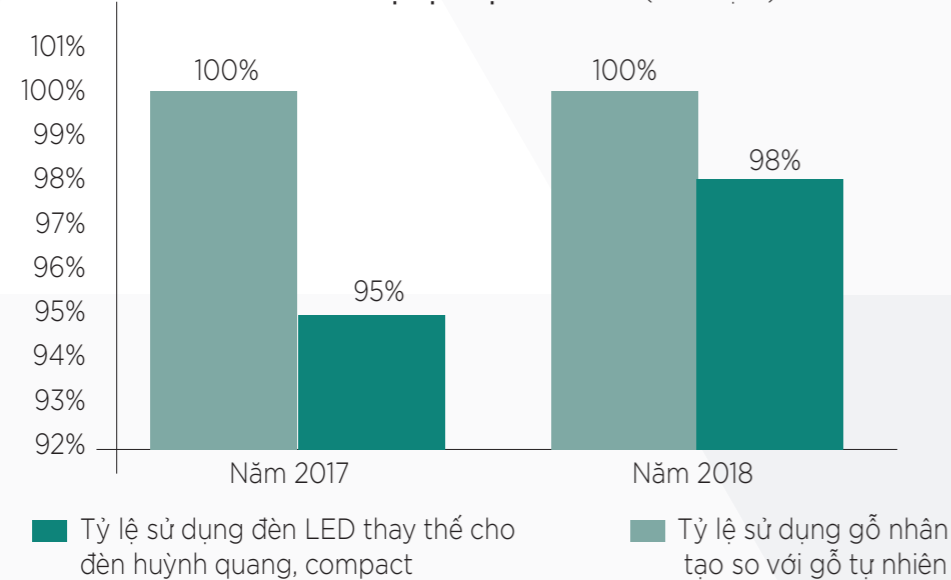
5. BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

5.1 Vật liệu

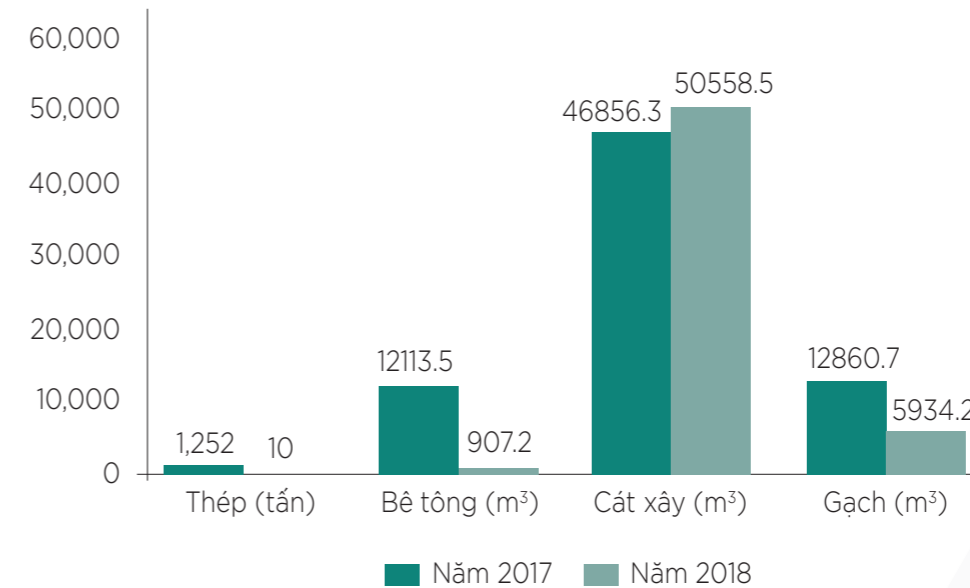
Với đặc thù hoạt động ngành xây dựng sử dụng nhiều vật liệu xây dựng bao gồm các nguyên liệu thô được tiêu thụ trong quá trình thi công, có ảnh hưởng nhất định đến môi trường, Long Giang Land từng bước đánh giá, thực hiện các giải pháp sử dụng vật liệu thay thế thích hợp.

Khi thực hiện đấu thầu, mua sắm tài sản, chúng tôi luôn kỹ lưỡng, chú trọng ưu tiên các vật phẩm đến từ những nhà thầu quan tâm đến trách nhiệm xã hội của mình và có những hoạt động thực tiễn rõ ràng trong việc đóng góp vào sự phát triển bền vững chung; tích cực áp dụng các giải pháp ưu việt trong quá trình thi công, xây dựng; ưu tiên sử dụng các loại vật liệu thân thiện với môi trường... Công ty đã sử dụng bóng đèn LED thay thế cho bóng đèn huỳnh quang, compact; sử dụng vật liệu gỗ nhân tạo thay thế cho vật liệu gỗ tự nhiên (mà vẫn đáp ứng tốt các yêu cầu về thẩm mỹ và tính năng), góp phần làm giảm việc khai thác gỗ rừng; bảo vệ tài nguyên thiên nhiên và môi trường.

TỶ LỆ VẬT LIỆU THAY THẾ (ĐƠN VỊ: %)



TỔNG NGUYÊN VẬT LIỆU SỬ DỤNG



5.2 Năng lượng

Chỉ số đo lường báo cáo

GRI 302-1: Tiêu thụ năng lượng trong tổ chức

Các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng cho phép chúng tôi giảm chi phí và tối ưu hóa hiệu quả hoạt động. Do tính chất đặc thù liên quan đến xây dựng, sử dụng năng lượng chủ yếu đến từ hoạt động của các thiết bị xây dựng, vận chuyển và vận hành hệ thống, chúng tôi luôn đảm bảo kiểm soát thời gian vận hành, khoảng cách di chuyển, sử dụng thiết bị mới tiết kiệm năng lượng và có hiệu suất cao, hạn chế thất thoát nguyên liệu và tiết kiệm năng lượng...

Luôn quan tâm đến các vấn đề về năng lượng và môi trường, ngày 14/6/2018, trong sự kiện kỷ niệm Ngày quốc tế bảo vệ tầng Ô-dôn (16/9) được tổ chức tại Hà Nội, đại diện của Long Giang Land - ông Lê Hà Giang, Chủ tịch HĐQT công ty đã đến tham dự và có những chia sẻ về những nỗ lực của Long Giang Land trong việc bảo vệ môi trường nói chung và tầng Ô-dôn nói riêng. Ông cho biết, các dự Rivera Park của Long Giang Land đều sử dụng hệ thống điều hòa cao cấp, đặc biệt ưu việt và thân thiện với môi trường khi sử dụng môi chất lạnh có chỉ số làm nóng trái đất bằng 1/3 các môi chất lạnh hiện hữu, trong khi hiệu quả làm lạnh lại tốt hơn - gấp 1,6 lần. Điều này không chỉ giúp làm giảm 30% điện năng tiêu thụ của hệ thống làm mát, tiết kiệm về mặt kinh tế cho các hộ gia đình, mà còn góp phần làm giảm 30% các chất có hại đến tầng Ô-dôn, có ý nghĩa rất lớn trong việc bảo vệ môi trường và duy trì sự phát triển bền vững.

Bên cạnh đó, Long Giang Land còn tăng hiệu quả tiết kiệm năng lượng thông qua việc chủ động thiết kế các căn hộ tận dụng tối đa ánh sáng và gió tự nhiên; sử dụng các vật liệu cao cấp, có khả năng cách nhiệt, chặn tia UV hiệu quả nhằm giảm lượng nhiệt xâm nhập vào bên trong căn hộ; ưu tiên sử dụng các thiết bị chiếu sáng tiết kiệm điện, hiệu suất cao (đèn LED) thay cho hệ thống chiếu sáng hiệu suất thấp, sử dụng nhiều năng lượng (như bóng sợi đốt, đèn huỳnh quang)...



Hệ thống điều hòa âm trần được áp dụng công nghệ mới tại Rivera Park Hà Nội



Rivera Park Hà Nội sử dụng hệ thống đèn chiếu sáng tiết kiệm điện



5.3 Nước

Long Giang Land thực hiện tiết kiệm nước trong suốt quá trình thi công thông qua kiểm soát các điểm cung cấp nước trong xây dựng thô dự án cũng như trong quá trình vận hành tòa nhà. Các thông số này được chúng tôi giám sát thường xuyên bởi đội ngũ chuyên trách, kiểm soát tuân thủ một cách hiệu quả.

Cùng với việc sử dụng tiết kiệm nguồn nước đầu vào, Long Giang Land cũng rất chú trọng đến việc xử lý nước thải trước khi thải ra môi trường bằng các hệ thống xử lý hiện đại, góp phần xây đắp một môi trường sống an toàn, trong lành cho người dân. Các dự án mang thương hiệu Rivera Park đều được đầu tư hệ thống xử lý nước thải và rác thải đạt chuẩn và hoạt động hiệu quả.

5.4 Tuân thủ về môi trường

Chỉ số đo lường báo cáo:

GRI 307-1: Số lần không tuân thủ quy định về bảo vệ môi trường

Chúng tôi luôn tuân thủ các quy định về an toàn môi trường theo yêu cầu của Sở, Ban, Ngành tại tất cả các dự án. Ngoài ra, việc kiểm soát tiếng ồn trong quá trình thi công cũng luôn được đảm bảo tuân thủ trong phạm vi cho phép. Tại các dự án như Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, chúng tôi sử dụng các công nghệ mới cho công tác thi công giúp làm giảm bụi và tiếng ồn phát sinh trong quá trình xây dựng.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và Công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

Khái quát về Công ty

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101184201, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 10 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh thay đổi danh sách cổ đông sáng lập, địa chỉ công ty, bổ sung vốn điều lệ và bổ sung ngành nghề kinh doanh, trong đó, Giấy chứng nhận thay đổi lần thứ 10 ngày 09 tháng 7 năm 2018.

Trụ sở hoạt động

- **Địa chỉ:** Số 173, đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội
- **Điện thoại:** 02437 950 595/96/97/98/99
- **Fax:** 02437 950 099

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang	Số nhà 35/11, đường Trần Đình Xu, phường Cầu Kho, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại Thành phố Cần Thơ	Lô C, Trần Quang Khải, Khu dân cư phường Cái Khế, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh nhà và bất động sản; kinh doanh hạ tầng kỹ thuật các khu đô thị và khu công nghiệp;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: kinh doanh sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; 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 hành nghề của người đại diện theo pháp luật); Dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: kinh doanh xuất nhập khẩu ô tô các loại;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: kinh doanh xuất nhập khẩu dây chuyền công nghệ máy, vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị ngành xây dựng, vận tải; Kinh doanh máy móc thiết bị và vật tư ngành xây dựng;
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: khai thác, sản xuất, chế biến 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;

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong ngành xây dựng. Chi tiết: 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;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: 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 quản lý dự án trong lĩnh vực xây dựng; tư vấn xây dựng (không bao gồm thiết kế công trình);
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, chứng khoán); Tư vấn đầu tư tài chính (không bao gồm tư vấn pháp luật);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: kinh doanh các dịch vụ khách sạn;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: kinh doanh các dịch vụ nhà hàng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: xây dựng 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;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Mai Thanh Phương	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Đình Thanh	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Hồ Hồng Hà	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2018
		Miễn nhiệm ngày 31 tháng 12 năm 2018

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Ngọc Hưng	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Bà Lưu Thị Thanh Nga	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Bà Hồ Kim Vân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Hồ Hồng Hà	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
		Miễn nhiệm ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 01 năm 2014
	Quyền Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2016

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Lê Hà Giang - Chủ tịch Hội đồng quản trị (tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Lê Hà Giang

Ngày 29 tháng 3 năm 2019



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số: 2.0368/19/TC-AC

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2019, từ trang 07 đến trang 59, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C CHI NHÁNH HÀ NỘI



Lê Văn Khoa - Phó Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1794-2018-008-1

Trần Anh Tuấn - Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1708-2018-008-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A -	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,954,360,475,632	1,901,725,464,335
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	167,428,715,233	96,387,380,638
1.	Tiền	111		25,749,791,123	40,524,674,513
2.	Các khoản tương đương tiền	112		141,678,924,110	55,862,706,125
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		6,140,514,800	5,940,565,400
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	5.2.1	4,641,425,325	5,941,425,325
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.2.1	(910,525)	(859,925)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2.2	1,500,000,000	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		538,416,800,697	312,367,583,720
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	233,447,261,965	216,662,635,696
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	61,989,506,686	71,771,725,076
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	34,349,302,939	21,004,387,140
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6.1	248,931,605,633	47,958,856,424
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(40,300,876,526)	(45,030,020,616)
8.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV.	Hàng tồn kho	140		1,242,216,252,870	1,449,373,663,433
1.	Hàng tồn kho	141	5.8	1,242,216,252,870	1,449,373,663,433
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		158,192,032	37,656,271,144
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		52,863,109	37,656,271,144
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		105,328,923	-
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B -	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		459,321,894,196	332,868,302,714
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		93,804,650,501	68,530,205,501
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3.	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6.	Phải thu dài hạn khác	216	5.6.2	93,804,650,501	68,530,205,501
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II.	Tài sản cố định	220		22,957,909,909	30,073,146,811
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	3,252,622,150	5,815,956,760
	<i>Nguyên giá</i>	222		8,002,103,698	24,722,330,406
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(4,749,481,548)	(18,906,373,646)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.11	19,614,621,101	24,134,523,385
	<i>Nguyên giá</i>	225		34,891,962,596	34,891,962,596
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(15,277,341,495)	(10,757,439,211)
3.	Tài sản cố định vô hình	227	5.12	90,666,658	122,666,666
	<i>Nguyên giá</i>	228		160,000,000	160,000,000
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(69,333,342)	(37,333,334)
III.	Bất động sản đầu tư	230	5.13	48,893,186	-
	<i>Nguyên giá</i>	231		2,577,018,894	-
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(2,528,125,708)	-
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	5.14	42,970,483,404	42,608,632,362
1.	Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		42,970,483,404	42,608,632,362
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250		143,676,731,564	126,318,201,836
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.2.3	107,877,636,960	85,052,511,232
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2.4	42,758,783,500	42,758,783,500
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	5.2.4	(15,339,688,896)	(1,493,092,896)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5.2.2	8,380,000,000	-
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		155,863,225,632	65,338,116,204
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	34,453,562,969	16,530,919,790
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		3,192,266,756	917,576,334

3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5.	Lợi thế thương mại	269	5.15	118,217,395,907	47,889,620,080
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		270		2,413,682,369,828	2,234,593,767,049

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C -	NỢ PHẢI TRẢ	300		1,639,373,095,878	1,704,764,776,539
I.	Nợ ngắn hạn	310		1,454,708,103,700	1,194,165,758,142
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	238,959,618,228	193,737,231,278
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	270,177,708,195	340,579,429,710
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	62,509,550,461	177,963,306,441
4.	Phải trả người lao động	314		2,904,596,029	926,164,824
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	29,293,304,340	29,865,408,536
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		11,373,452,109	-
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20.1	193,222,804,097	80,727,271,887
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21.1	641,058,414,305	369,644,593,264
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.22	5,208,655,936	722,352,202
13.	Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II.	Nợ dài hạn	330		184,664,992,178	510,599,018,397
1.	Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7.	Phải trả dài hạn khác	337	5.20.2	12,961,133,132	189,846,749,971
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21.2	169,808,364,498	317,822,925,223
9.	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10.	Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1,895,494,548	2,929,343,203
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D -	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		774,309,273,950	529,828,990,510
I.	Vốn chủ sở hữu	410		774,309,273,950	529,828,990,510
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411	5.23	500,000,000,000	345,966,840,000
-	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500,000,000,000	345,966,840,000
-	Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412	5.23	1,458,992,965	46,582,114,165
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ	415	5.23	(43,500,000)	(43,500,000)
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418	5.23	23,157,102,783	13,637,461,984
9.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	5.23	11,311,225,290	6,424,999,651
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	5.23	116,445,565,879	104,162,269,206
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		5,463,836,827	104,162,269,206
-	LNST chưa phân phối kỳ này	421b		110,981,729,052	-
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	5.24	121,979,887,033	13,098,805,504
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440		2,413,682,369,828	2,234,593,767,049

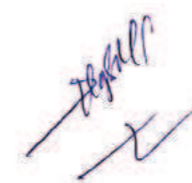
Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu



Trần Minh Giang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hồng Sinh

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	6.1	1,172,595,297,729	857,473,745,576
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1,172,595,297,729	857,473,745,576
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	883,902,384,217	625,855,248,481
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		288,692,913,512	231,618,497,095
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	6,137,230,549	7,527,971,478
7. Chi phí tài chính	22	6.4	126,500,013,606	73,565,871,359
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		<i>40,879,965,963</i>	<i>3,454,953,474</i>
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	5.2.2	11,477,718,845	(4,251,657,158)
9. Chi phí bán hàng	25		39,025,467,601	1,168,364,278
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	9,029,702,100	34,831,444,334
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		131,752,679,598	125,329,131,444
12. Thu nhập khác	31	6.6	25,277,313,202	61,820,236
13. Chi phí khác	32	6.7	6,588,099,372	252,789,420
14. Lợi nhuận khác	40		18,689,213,830	(190,969,184)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		150,441,893,428	125,138,162,260
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.18	39,375,370,250	29,464,846,094
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(3,308,539,077)	2,011,766,869
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		114,375,062,255	93,661,549,297
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		110,981,729,052	91,376,953,026
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3,393,333,203	2,284,596,271
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	2,412	2,388
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.8	2,412	2,388

Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu

Trần Minh Giang

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hồng Sinh

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Lê Hà Giang

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương án gián tiếp) Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		150,441,893,428	125,138,162,260
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		6,430,299,631	12,959,571,436
- Các khoản dự phòng	03		9,117,502,510	(13,101,389,323)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6,024,337,652)	(6,991,525,807)
- Chi phí lãi vay	06	6.4	40,879,965,963	3,454,953,474
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		200,845,323,881	121,459,772,040
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(265,045,450,148)	49,210,347,636
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		207,157,410,563	(462,869,048,329)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		3,613,943,624	346,190,111,445
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(17,922,643,179)	5,124,850,914
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		1,300,000,000	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(137,532,540,882)	(58,214,879,426)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.18	(29,953,934,179)	(6,467,805,725)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		0	402,000,000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(6,051,685,985)	(3,236,480,151)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(43,589,576,306)	(8,401,131,596)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(970,127,406)	(4,045,301,104)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		5,636,363,637	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(19,158,907,420)	(14,566,900,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		17,758,191,621	11,777,107,105

5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(50,000,000,000)	(17,400,000,000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		3,680,167,502	29,657,104,545
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2,024,302,650	5,320,862,077
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(41,030,009,416)	10,742,872,623

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	5.23	84,692,360,000	99,981,870,000
2.	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33	5.21	625,813,210,260	489,029,037,641
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34	5.21	(497,070,129,588)	(526,386,084,304)
5.	Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35	5.21	(5,343,820,356)	(7,322,255,422)
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	5.23	(52,430,700,000)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		155,660,920,316	55,302,567,915
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		71,041,334,594	57,644,308,942
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5.1	96,387,380,638	38,743,071,696
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5.1	167,428,715,233	96,387,380,638

Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu

Trần Minh Giang

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hồng Sinh

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Lê Hà Giang

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của công ty là Đầu tư bất động sản và thi công xây lắp, dịch vụ.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của công ty là: Kinh doanh bất động sản và thi công xây lắp

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của công ty không quá 12 tháng.

1.5 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm, dự án đầu tư xây dựng chung cư Thành Thái tại khu đất B29 số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, TP Hồ Chí Minh và dự án xây dựng chung cư Rivera Park số 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội đã hoàn thành và phát sinh doanh thu bán căn hộ và sàn trung tâm thương mại.

1.6 Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 03 Công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

1.6.1 Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

Mua công ty con

Ngày 14 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn mua thêm 538.790 cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô tương đương 26,57% với giá mua là 53.879.000.000 VND, tăng tỷ lệ vốn nắm giữ tại công ty này lên 52,46%. (Số đầu năm: 525.082 cổ phần, tương ứng 25,89%, giá mua là 61.658.410.000 VND.

Giá phí hợp nhất kinh doanh của công ty con được mua là: 106.387.200.000 VND, trong đó:

Giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con	53.879.000.000
Giá phí khoản đầu tư các lần trao đổi trước đã được định giá lại theo GTHL tại ngày đạt quyền kiểm soát	52.508.200.000
Cộng	106.387.200.000

Chi tiết về giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả của công ty con được mua vào ngày mua và lợi thế thương mại như sau:

Tài sản	26.309.797.229
Tiền và các khoản tương đương tiền	526.833.766
Phải thu khách hàng	290.021.400
Phải thu về cho vay ngắn hạn	12.719.100.000
Phải thu ngắn hạn khác	11.802.802.122
Tài sản cố định hữu hình (GTCL)	820.622.278
Bất động sản đầu tư (GTCL)	97.086.872
Chi phí trả trước dài hạn	53.330.791
Nợ phải trả	3.987.666.145
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	233.992.086
Phải trả người lao động	22.817.000
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	230.036.366
Phải trả phải nộp khác	3.039.905.000
Quỹ khen thưởng phúc lợi	460.915.693
Giá trị hợp lý của tài sản thuần	22.322.131.084
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (47,54%)	10.612.126.034
Giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua (a)	11.710.005.050
Giá phí hợp nhất kinh doanh (b)	106.387.200.000
Lợi thế thương mại [(b) - (a)]	94.677.194.950

Tiền chi thuần để mua công ty con:

Trả bằng tiền	53.879.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền của công ty con tại ngày mua	(526.833.766)
Tiền chi thuần	53.352.166.234

1.6.2 Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Minh Phát	Số 101 Trung Trắc, Phường Đức Thắng, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	Xây dựng, lắp đặt...	65%	65%	65%	65%
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Khai thác, kinh doanh bất động sản	63,88%	0%	51%	0%
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Số 1 phố Nghĩa Tân, Phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, bán buôn tổng hợp...	52,46%	25,89%	52,46%	25,89%

1.6.3 Danh sách các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	VPI, tầng 24A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội	Hoạt động xây dựng chuyên dụng	48%	48%	48%	48%
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	Tầng 1, Tòa Nhà Pack-simex, 52 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	Xây dựng, lắp đặt	48%	48%	48%	48%
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	Tầng 3, Lô A và Lô B Tòa nhà Rivera Park Sài Gòn, 7/28 Thành Thái, Phường 14, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý tòa nhà	49%	48%	49%	48%

1.7 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

1.8 Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, có 76 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 107 nhân viên).

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

4.2 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

4.4.1 Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Tập đoàn có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
 - Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.
- Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

4.4.2 Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

4.4.3 Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

* Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong

khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

4.4.4 Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác. Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.5 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra. Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty là chi phí công cụ dụng cụ. Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

4.8 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Máy móc và thiết bị	03 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

4.9 Tài sản cố định thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Tập đoàn sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định thuê tài chính như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Máy móc và thiết bị	08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

4.10 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn là phần mềm quản lý kinh doanh bất động sản, khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

4.11 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 25 năm.

4.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

4.13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp

vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong năm là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

4.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh**Hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận cố định**

Các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với các đối tác, trong đó: Công ty là bên nhận và theo dõi vốn góp của đối tác; các đối tác được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng. Trường hợp này mặc dù hình thức pháp lý của hợp đồng là hợp đồng hợp tác kinh doanh nhưng bản chất là hợp đồng vay. Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính như sau:

- Ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của hoạt động hợp tác kinh doanh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của mình;
- Khoản nhận vốn góp từ các đối tác được phản ánh là khoản đi vay;
- Khoản phân chia kết quả cho các đối tác (được tính trên cơ sở số vốn góp, thời gian góp vốn và tỷ lệ lãi suất cố định) được phản ánh là chi phí tài chính trong kỳ.

4.15 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

4.16 Vốn chủ sở hữu**Vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông của Công ty.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

4.17 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại Hội đồng Cổ đông phê duyệt.

4.18 Ghi nhận doanh thu và thu nhập**4.18.1 Doanh thu bán hàng hóa**

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

4.18.2 Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

4.18.3 Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

4.18.4 Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn đã được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được

4.19 Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tập đoàn đã tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

4.20 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.21 Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

4.22 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

4.23 Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

4.24 Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.559.453.968	1.692.585.604
Tiền gửi ngân hàng	22.190.337.155	7.668.393.702
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống)	141.678.924.110	55.862.706.125
Cộng	167.428.715.233	96.387.380.638

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

5.2.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	4.641.425.325	4.641.940.125	(910.525)	5.941.425.325	5.940.565.400	(859.925)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	1.425.325	514.800	(910.525)	1.425.325	565.400	(859.925)
Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Petrolimex HN	4.640.000.000	4.641.425.325		4.640.000.000	4.640.000.000	
Công ty Cổ phần BOT Cầu Phú Mỹ				1.300.000.000	1.300.000.000	
Cộng	4.641.425.325	4.641.940.125	(910.525)	5.941.425.325	5.940.565.400	(859.925)

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	859.925	291.009.525
Trích lập dự phòng bổ sung	215.600	57.200
Hoàn nhập dự phòng	(165.000)	(290.206.800)
Số cuối năm	910.525	859.925

5.2.2 Chứng khoán kinh doanh

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn đều có giá trị ghi sổ bằng giá gốc, chi tiết như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.500.000.000	
Tiền gửi có kỳ hạn	1.500.000.000	
Dài hạn	8.380.000.000	
Trái phiếu(*)	8.380.000.000	
Cộng	9.880.000.000	

(*) Công ty đầu tư 838 trái phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I, giá mua 10.000.000VND/trái phiếu, thời hạn 7 năm từ 19/12/2018 đến 19/12/2025, lãi suất 7,63%/năm. Lãi trái phiếu được ngân hàng thanh toán sau, định kỳ vào ngày tròn năm so với ngày phát hành trái phiếu.

5.2.3 Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô(i)				61.658.410.000	(23.189.401.302)	38.469.008.698
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội(ii)	28.800.000.000	1.320.502.935	30.120.502.935	28.800.000.000	(477.599.310)	28.322.400.690
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn(iii)	57.600.000.000	6.444.194.040	64.044.194.040	17.400.000.000	861.101.844	18.261.101.844
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes(iv)	9.800.000.000	3.912.939.985	13.712.939.985			
Cộng	96.200.000.000	11.677.636.960	107.877.636.960	107.858.410.000	(22.805.898.768)	85.052.511.232

(i) Ngày 14 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn đã mua thêm 538.790 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô với giá mua là 53.879.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn sở hữu 1.063.872 cổ phiếu, tương đương 52,46% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (số đầu năm là 525.082 cổ phiếu, tương đương 25,89% vốn điều lệ). Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô trở thành Công ty con của Tập đoàn từ ngày 14 tháng 6 năm 2018.

(ii) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 28.800.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội, tương đương 48% vốn điều lệ, không thay đổi so với số đầu năm.

(iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310683236 ngày 22 tháng 9 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn 28.800.000.000 VND, tương đương 48% vốn điều lệ. Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm 40.200.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 57.600.000.000 VND, tương đương 48% vốn điều lệ (số đầu năm là 17.400.000.000 VND, tương đương 29% vốn điều lệ).

(iv) Trong năm, Công ty đã đầu tư 980.000 cổ phiếu, tương đương 9.800.000.000 VND, tương ứng 49% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản Rivera Homes.

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên kết như sau:

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phân lãi hoặc lỗ trong năm	Giá trị đầu tư tăng thêm trong năm	Giá trị đầu tư giảm trong năm	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	38.469.008.698	183.584.419		(38.652.593.116)	
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	28.322.400.690	1.798.102.245			30.120.502.935
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	18.261.101.844	5.583.092.196	40.200.000.000		64.044.194.040
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes		3.912.939.985	9.800.000.000		13.712.939.985
Cộng	85.052.511.232	11.477.718.845	50.000.000.000	(38.652.593.116)	107.877.636.960

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

Các công ty liên doanh, liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Giao dịch với các công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với các công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.552.093.166	9.389.584.963
Chi phí thi công công trình	322.323.399.091	201.784.964.202
Thu bán cổ phiếu Công ty Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy		30.780.000.000
Thanh lý tài sản cố định	5.636.363.637	
Góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng	30.000.000.000	
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	2.536.109.589	
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	41.985.697.437	88.362.306.070
Chi phí thi công công trình	64.652.202.167	202.590.074.088
Doanh thu bán sản phẩm thương mại Thành Thái	224.252.352.236	
Thu lãi phạt chậm thanh toán	20.853.749.942	
Góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng	30.000.000.000	
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	2.585.227.397	



Cho Long Giang Sài Gòn vay	2.000.000.000	10.000.000.000
Long Giang Sài Gòn thanh toán tiền vay	10.000.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô		
Cổ tức được chia	1.276.646.000	540.834.460
Chi phí lãi vay	220.842.910	236.771.442
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	854.938.376	
Phí môi giới bất động sản	14.454.910.162	
Phí dịch vụ tòa nhà	5.159.294.124	
Đặt cọc dịch vụ phân phối căn hộ	18.620.000.000	
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	233.769.021	
Ứng trước để mua sàn kinh doanh thương mại, dịch vụ tại Dự án Rivera Park Hà Nội	51.360.000.000	

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh
 Công ty dùng 112.500 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô.

Thông tin khác

Ngày 21 tháng 12 năm 2018, Công ty đã công bố thông tin về kế hoạch mua lại 51% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản May theo Việt Hưng, số lượng 1.020.000 cổ phần theo NQ số 36/2018/NQ-HDQT ngày 21/12/2018.

5.2.4 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân	7.000.000.000		7.000.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	10.000.000.000	(1.493.092.896)	10.000.000.000	(1.493.092.896)
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp Kỹ thuật	3.000.000.000		3.000.000.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon(1)	13.846.596.000	(13.846.596.000)	13.846.596.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy(2)	8.912.187.500		8.912.187.500	
Cộng	42.758.783.500	(15.339.688.896)	42.758.783.500	(1.493.092.896)

(1) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn đã đầu tư 525.060 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon, giá trị mua là 13.836.596.000 VND.

(2) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn sở hữu 866.400 cổ phiếu, tương đương 19% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy, không thay đổi so với số đầu năm.

Giá trị hợp lý

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính. Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.493.092.896	35.395.280.017
Trích lập dự phòng bổ sung	13.846.596.000	1.493.092.896
Hoàn nhập dự phòng		(35.395.280.017)
Số cuối năm	15.339.688.896	1.493.092.896

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	100.402.838.651	113.435.963.707
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	4.992.551.557	2.328.326.850
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	91.703.149.984	77.732.401.855
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại dịch vụ Xuân Thủy	2.523.362.060	2.094.710.060
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	926.676.515	
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	257.098.535	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang		31.280.524.942
Phải thu các khách hàng khác	133.044.423.314	103.226.671.989
Phải thu bán căn hộ dự án	77.305.818.898	47.501.163.053
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	21.700.610.682
Các khách hàng khác	34.037.993.734	34.024.898.254
Cộng	233.447.261.965	216.662.635.696

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	43.980.003.272	38.134.533.619
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội		32.343.324.619
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy	84.028.560	
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	43.895.974.712	5.791.209.000
Trả trước cho các người bán khác	18.009.503.414	33.637.191.457

Công ty Cổ phần Công nghiệp Lạnh Hưng Trí	1.659.340.658	8.471.072.973
Các nhà cung cấp khác	16.350.162.756	25.166.118.484
Cộng	61.989.506.686	71.771.725.076

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay các bên liên quan	19.357.454.314	17.928.183.714
Ông Nguyễn Mạnh Hà	5.000.000.000	
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	5.000.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	2.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4.702.091.814	5.272.821.214
Ông Mai Thanh Phương	2.655.362.500	2.655.362.500
Cho vay các tổ chức và cá nhân khác	14.991.848.625	3.076.203.426
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	1.416.186.629	1.416.186.629
Công ty Cổ phần Long Việt	10.000.000.000	
Các tổ chức và cá nhân khác	3.575.661.996	1.660.016.797
Cộng	34.349.302.939	21.004.387.140

Các khoản cho vay không có tài sản bảo đảm, thời hạn cho vay từ 1 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 10,3% đến 12,1%.

5.6 Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác

5.6.1 Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	89.594.571.510		24.376.297.805	
Hội đồng quản trị - Tạm ứng	8.686.905			
Ban Tổng giám đốc - Tạm ứng	5.086.244.061		343.395.061	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.536.000.000		1.536.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn - Phải thu tiền điện	349.368.244		349.368.244	
Cho ông Nguyễn Phan vay vốn	75.600.000.000			
Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Tạm ứng	7.010.956.300			

Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội - Tiền chuyển nhượng cổ phần	-	16.380.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	3.316.000	5.767.534.500	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	159.337.034.123	23.582.558.619	
Thuế GTGT TSCĐ thuê tài chính	519.012.121	947.502.205	
Ký cược, ký quỹ	162.355.806	162.355.806	
Tạm ứng Chi phí dự án	118.753.512.253	22.070.005.594	
Dự án Phan Thiết	37.166.098.772	86.047.191	
Dự án Việt Hưng	13.687.619.694	3.199.705.063	
Dự án Vũ Trọng Phụng	10.294.409.650	3.642.909.339	
Dự án Thành Thái	10.516.611.993	3.299.882.378	
Các cá nhân khác	47.088.645.053	11.841.461.623	
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS - May thuê Việt Hưng (ii)	21.889.000.000		
Bà Lương Thị Kim Oanh	16.416.750.000		
Bà Bùi Bích Vân	2.188.900.000		
Ông Bùi Sỹ Hưng	3.283.350.000		
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai - ứng trước tiền mua cổ phần (iii)	17.000.000.000		
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.013.281.034	402.695.014	
Cộng	248.931.605.633	47.958.856.424	

(ii) Thanh toán một phần giá trị hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS - May thuê Việt Hưng (Việt Hưng) với giá mua 31.500 VND/cổ phần:

- Bà Lương Thị Kim Oanh chuyển nhượng cho Công ty 765.000 cổ phần, tương đương giá trị hợp đồng 24.097.500.000 VND, trong đó giá trị đã thanh toán qua cấn trừ công nợ 13.125.000.000 VND, giá trị phải thanh toán bằng tiền 10.972.500.000 VND. Trong năm, Công ty đã thanh toán thêm số tiền 3.291.750.000 VND;

- Bà Bùi Bích Vân chuyển nhượng cho Công ty 102.000 cổ phần, tương đương giá trị hợp đồng 3.213.000.000 VND, trong đó giá trị đã thanh toán qua cấn trừ công nợ 1.750.000.000 VND, giá trị phải thanh toán bằng tiền 1.463.000.000 VND. Trong năm, Công ty đã thanh toán thêm số tiền 438.900.000 VND;

- Ông Bùi Sỹ Hưng chuyển nhượng cho Công ty 153.000 cổ phần, tương đương giá trị hợp đồng 4.819.500.000 VND, trong đó giá trị đã thanh toán qua cấn trừ công nợ 2.625.000.000 VND, giá trị phải thanh toán bằng tiền 2.194.500.000 VND. Trong năm, Công ty đã thanh toán thêm số tiền 658.350.000 VND;

Theo các hợp đồng đã ký ngày 21 tháng 12 năm 2018 giữa Công ty với các cá nhân và Hợp đồng bù trừ ba bên giữa Công ty, Việt Hưng và các cá nhân, các bên thống nhất số tiền mà Việt Hưng đã nhận từ Công ty được đối trừ vào nghĩa vụ thanh toán của Công ty cho các cá nhân. Các bên chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cổ phần.

(iii) Theo hợp đồng số 212/2018 ngày 21 tháng 12 năm 2018, Công ty mua 612.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai với giá mua 34.639.200.000 VND. Tại ngày 31/12/2018, Công ty đã ứng 50% giá trị hợp đồng. Các bên chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cổ phần.

5.6.2 Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	84.214.447.000		51.019.212.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	84.214.447.000		51.019.212.000	
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu đô thị mới Việt Hưng - Hà Nội(i)	41.052.820.000		41.019.212.000	
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án 173 Xuân Thủy (ii)	43.161.627.000		10.000.000.000	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	9.590.203.501		17.510.993.501	
Công ty TNHH Đầu tư BĐS May theo Việt Hưng - Góp vốn dự án Khu đô thị mới Sài Đồng (iii)			16.200.000.000	
Ký cược, ký quỹ	9.590.203.501		1.310.993.501	
Cộng	93.804.650.501		68.530.205.501	

i) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 0406/2010/HĐ/HTKD/LGL-LGL ngày 04 tháng 6 năm 2010 để thực hiện dự án khu nhà ở cao tầng tại ô đất CC05A- dự án khu đô thị mới Việt Hưng- Hà Nội với số vốn góp của Công ty là 40.930.890.000 VND tương ứng với tỷ lệ 90%. Số vốn đã góp là: 41.052.820.000 VND. Nghĩa vụ và quyền lợi của các bên được thực hiện theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký.

(ii) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 2512/2009/HĐ-KD ngày 25 tháng 12 năm 2009 để xây dựng dự án Trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở tại 173 Xuân Thủy với số vốn góp của Công ty là 45.442.122.000 VND. Số vốn đã góp là: 43.161.627.000 VND. Nghĩa vụ và quyền lợi của các bên được thực hiện theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký.

(iii) Góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 2309/HĐHTĐT/LGL-VH ngày 23 tháng 9 năm 2017 và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ/LGL-VH ngày 23 tháng 9 năm 2017 để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Dự án tại Khu đô thị mới Sài Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội với số vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang là 117.000.000.000 VND. Số vốn đã góp là : 21.889.000.000 VND - Chi phí nguồn tiền để Việt Hưng thực hiện giải phóng mặt bằng. Nghĩa vụ và quyền lợi của các bên được thực hiện theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký. Số còn phải góp theo hợp đồng là 95.111.000.000 VND.



5.7 Nợ xấu

Toàn bộ các khoản nợ xấu đều có thời gian quá hạn trên 3 năm và xác định không có giá trị thu hồi

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có	Giá trị	Dự phòng
Các bên liên quan			4.729.144.090	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang			4.729.144.090	
Các tổ chức và cá nhân khác	40.300.876.526		40.300.876.526	
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682		21.700.610.682	
Công ty Cổ phần Cung cấp giải pháp kỹ thuật	548.772.197		548.772.197	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	5.586.161.832		5.586.161.832	
Công ty Cổ phần Địa ốc COMA	956.866.074		956.866.074	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đông Dương	235.628.628		235.628.628	
Công ty Cổ phần Long Việt	1.704.662.296		1.704.662.296	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	2.700.617.731		2.700.617.731	
Công ty Xây dựng số 1	725.814.494		725.814.494	
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	681.210.289		681.210.289	
Công ty Cổ phần Lilama Hà Nội	828.693.477		828.693.477	
Công ty Cầu 12	644.405.913		644.405.913	
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam	288.390.391		288.390.391	
Các tổ chức và cá nhân khác	3.699.042.522		3.699.042.522	
Cộng	40.300.876.526		45.030.020.616	

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu và cho vay khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	45.030.020.616	23.939.073.218
Trích lập dự phòng bổ sung		23.445.918.506
Giảm do thoái vốn công ty con		(2.354.971.108)
Hoàn nhập dự phòng	(4.729.144.090)	
Số cuối năm	40.300.876.526	45.030.020.616

5.8 Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang(*)	1.240.926.755.024		1.448.084.165.587	
Dự án Thành Thái(i)	311.789.596.097		617.929.546.166	
Dự án 69 Vũ Trọng Phụng(ii)	883.334.763.991		784.852.808.305	
Các dự án khác	45.802.394.936		45.301.811.116	
Hàng hóa	1.289.497.846		1.289.497.846	
Cộng	1.242.216.252.870		1.449.373.663.433	

(i) Dự án đầu tư xây dựng chung cư Thành Thái theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0104/HTKD/LGL - VIE "V/v Hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Thành Thái tại Khu đất B29 số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, TP. Hồ Chí Minh" ngày 01 tháng 4 năm 2014 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam - Vietradico. Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí dự án trong năm là 14.459.696.657 VND. Dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long.

(ii) Dự án công trình xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 396A/HTKD "V/v hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội" ngày 15 tháng 10 năm 2009 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Tư bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương. Tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Tư bổ di tích và Thiết bị văn hóa trung ương theo hợp đồng là 38%, hai bên sẽ phân chia lợi nhuận căn cứ theo tỷ lệ vốn góp trong hợp đồng. Công ty Cổ phần Tư bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương còn được quyền nhận và sở hữu đối với 01 tầng trên cùng (tầng 4) của khối văn phòng dịch vụ có diện tích khoảng 1.805m² là sản phẩm hoàn thiện theo phương thức chia khóa trao tay để làm văn phòng coi như thu hồi phần vốn góp và được đảm bảo lợi nhuận sau thuế được chia cố định là 2.700.000 USD (theo tỷ giá mua Đô la Mỹ do Ngân hàng TMCP Ngoại thương công bố vào ngày thanh toán). Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí dự án trong năm là 45.114.708.390 VND. Dự án này đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch I.

5.9 Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	764.338.158	1.163.356.977
Chi phí dự án Vũ Trọng Phụng	33.545.807.208	14.832.062.520
Phí tư vấn, quản lý, môi giới bán hàng	11.154.063.068	
Chi phí nhà mẫu	6.738.179.373	10.945.320.054
Chi phí cộng tác viên kinh doanh	6.500.000.000	
Chi phí khác	9.153.564.767	3.886.742.466
Chi phí dự án Thành Thái	143.417.603	535.500.293
Cộng	34.453.562.969	16.530.919.790

5.10 Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm		19.700.252.560	4.586.995.636	435.082.210	24.722.330.406
Mua trong năm			608.276.364		608.276.364
Thanh lý, nhượng bán		(17.852.727.273)			(17.852.727.273)
Tăng do hợp nhất KD	64.324.201		459.900.000		524.224.201
Số cuối năm	64.324.201	1.847.525.287	5.655.172.000	435.082.210	8.002.103.698
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng		1.719.326.719	1.118.995.636	296.647.000	3.134.969.355
Chờ thanh lý			459.900.000		459.900.000
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm		17.091.882.143	1.458.995.638	355.495.865	18.906.373.646
Khấu hao trong năm	2.572.968	925.239.467	807.605.818	46.591.714	1.782.009.967
Thanh lý, nhượng bán		(16.216.398.638)			(16.216.398.638)
Tăng do hợp nhất KD	61.164.325		216.332.248		277.496.573
Số cuối năm	63.737.293	1.800.722.972	2.482.933.704	402.087.579	4.749.481.548
Giá trị còn lại					
Số đầu năm		2.608.370.417	3.127.999.998	79.586.345	5.815.956.760
Số cuối năm	586.908	46.802.315	3.172.238.296	32.994.631	3.252.622.150
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng					
Đang chờ thanh lý					

Tài sản cố định là xe tô tô Toyota Land Cruiser VX có giá trị còn lại cuối kỳ theo sổ sách là 2.447.999.994 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội.

5.11 Tài sản cố định thuê tài chính

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	17.500.000.000	10.495.665.455	6.896.297.141	34.891.962.596
Tăng trong năm				
Số cuối năm	17.500.000.000	10.495.665.455	6.896.297.141	34.891.962.596
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	3.329.829.533	2.399.043.292	5.028.566.386	10.757.439.211
Khấu hao trong năm	2.187.499.992	1.791.958.800	540.443.492	4.519.902.284
Số cuối năm	5.517.329.525	4.191.002.092	5.569.009.878	15.277.341.495
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	14.170.170.467	8.096.622.163	1.867.730.755	24.134.523.385
Số cuối năm	11.982.670.475	6.304.663.363	1.327.287.263	19.614.621.101

5.12 Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm quản lý bất động sản, chi tiết như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	160.000.000	37.333.334	122.666.666
Khấu hao trong năm		32.000.008	(32.000.008)
Số cuối năm	160.000.000	69.333.342	90.666.658

5.13 Bất động sản đầu tư

Là nhà thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô dùng để cho thuê.

Tình hình biến động của bất động sản đầu tư trong năm như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm			
Tăng do hợp nhất kinh doanh	2.577.018.894	2.431.738.336	145.280.558
Khấu hao trong năm		96.387.372	(96.387.372)
Số cuối năm	2.577.018.894	2.528.125.708	48.893.186

5.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Là chi phí xây dựng cơ bản dở dang dự án biệt thự ở Mũi Né, Phan Thiết.

5.15 Lợi thế thương mại

	Công ty Cổ phần Minh Phát	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	53.210.688.978		53.210.688.978
Tăng do hợp nhất kinh doanh		94.677.194.950	94.677.194.950
Giảm khác		(13.855.606.883)	(13.855.606.883)

Số cuối năm	53.210.688.978	80.821.588.067	134.032.277.045
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	5.321.068.898		5.321.068.898
Phân bổ trong năm	5.321.068.898	5.172.743.342	10.493.812.240
Số cuối năm	10.642.137.796	5.172.743.342	15.814.881.138
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	47.889.620.080		47.889.620.080
Số cuối năm	42.568.551.182	75.648.844.725	118.217.395.907

5.16 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	141.050.738.170	101.507.008.723
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	47.349.589.269	45.085.219.746
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	75.029.521.953	56.395.928.260
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy	3.168.882.170	25.860.717
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	15.502.744.778	
Phải trả các nhà cung cấp khác	97.908.880.058	92.230.222.555
Công ty Cổ phần Bất động sản Mecos	14.906.802.770	15.406.802.770
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Phi Kha Miền Bắc	2.895.909.380	8.988.849.580
Công ty TNHH Bình Yên	16.657.267.490	7.540.082.986
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Thương mại Việt Hàn		7.188.164.034
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Lâm Anh	234.398.469	1.509.631.345
Các nhà cung cấp khác	63.214.501.949	51.596.691.840
Cộng	238.959.618.228	193.737.231.278

5.17 Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	8.295.752.627	59.998.460.010
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	8.295.752.627	59.998.460.010
Trả trước của các khách hàng khác	261.881.955.568	280.580.969.700
Tiền nhận trước bán căn hộ dự án	259.424.891.125	280.271.822.723
Các khách hàng khác	2.457.064.443	309.146.977
Cộng	270.177.708.195	340.579.429.710

5.18 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Tăng do hợp nhất cty con	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	3.901.916	3.829.343.030	27.749.367	(2.328.589.623)	1.532.404.690
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	22.408.668.987	65.478.036.875	340.856.387	(29.953.934.179)	58.273.628.070
Thuế thu nhập cá nhân	2.507.535.343	5.789.004.478	53.260.727	(6.084.534.755)	2.265.265.793
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	152.792.393.640	2.446.309.936	(316.848.579)	(154.841.838.567)	80.016.430
Các loại thuế khác	45.339.657	32.243.912		(32.243.912)	45.339.657
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	205.466.898	6.119.734.138		(6.117.634.138)	207.566.898
Cộng	177.963.306.441	83.694.672.369	105.017.902	(199.358.775.174)	62.404.221.538

(*) Trong đó:

Thuế TNDN Tập đoàn phải nộp	39.375.370.250
Thuế TNDN nộp hồ	26.102.666.625
Cộng	65.478.036.875

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (cùng kỳ năm trước thuế suất là 20%).

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

5.19 Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	11.708.266.939	12.927.920.444
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn - trích trước chi phí công trình xây lắp	121.198.184	121.198.184
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân thủy - Lãi vay phải trả	11.587.068.755	12.792.365.076



Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô - lãi vay phải trả		14.357.184
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	17.585.037.401	16.937.488.092
Chi phí công trình Vũ Trọng Phụng		17.350.909
Chi phí Dự án Thành Thái	1.669.637.082	3.198.875.688
Chi phí lãi vay phải trả	2.603.133.451	13.711.008.620
Công ty TNHH Phát triển & Kinh doanh Bất động sản Weland - Chi phí dự án Vũ Trọng Phụng	13.188.235.087	
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	124.031.781	10.252.875
Cộng	29.293.304.340	29.865.408.536

5.20 Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác**5.20.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	31.665.186.186	6.866.042.741
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	2.543.684.589	7.575.000
Ông Nguyễn Duy Kiên	-	5.000.000.000
Ông Nguyễn Phan	5.000.000.000	
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai Thác Bất Động Sản Rivera Homes - Đặt cọc dịch vụ phân phối căn hộ	18.620.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh(i)	2.520.000.000	
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	2.981.501.597	1.858.467.741
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	161.557.617.911	73.861.229.146
Kinh phí công đoàn	826.920.778	695.327.084
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	140.532.330	167.437.430
Nhận đặt cọc ký quỹ, ký cược ngắn hạn	17.898.879.714	58.941.935.463
Kinh phí bảo trì dự án	25.773.695.894	12.126.542.726
Phí quản lý căn hộ dự án Thành Thái	434.929.931	1.381.814.537
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	354.731.350	193.135.400
Khách hàng đặt cọc/ký quỹ dự án Vũ Trọng Phụng	10.367.440.537	
Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh	18.010.605.405	

Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh (iv)	6.804.579.668	
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam - Vietradico - Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh(v)	78.773.986.829	
Phí quản lý căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	1.381.959.848	
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	789.355.627	355.036.506
Cộng	193.222.804.097	80.727.271.887

5.20.2 Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	10.232.722.500	31.232.722.500
Ông Mai Thanh Phương - Góp vốn dự án Việt Hưng	10.232.722.500	10.232.722.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy - Góp vốn dự án 69 Vũ Trọng Phụng	-	21.000.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	2.728.410.632	158.614.027.471
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam - Vietradico - góp vốn dự án Thành Thái	-	145.306.396.306
Công ty Cổ phần Địa Ốc Bách Việt góp vốn dự án 69 Vũ Trọng Phụng	-	7.779.220.533
Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án Sài Đồng	1.000.000.000	2.500.000.000
Công ty TNHH Long Thịnh góp vốn dự án Cần Thơ	458.599.632	458.599.632
Trần Hữu Thắng góp tiền mua cổ phiếu BOT của dự án Phú Mỹ	-	1.300.000.000
Các cá nhân khác góp vốn dự án Vũ Trọng Phụng	1.269.811.000	1.269.811.000
Cộng	12.961.133.132	189.846.749.971

5.20.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

5.21 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/ dài hạn**5.21.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	86.000.000.000	10.912.461.558
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy (vi)	21.000.000.000	2.993.361.558
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn(iii)	30.000.000.000	

Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội(ii)	30.000.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nghĩa Đô(ii)		2.919.100.000
Ông Nguyễn Mạnh Hà(vii)	5.000.000.000	5.000.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	341.335.091.271	240.452.958.139
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội (viii)	33.438.342.379	32.934.008.522
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long (ix)	307.896.748.892	207.518.949.617
Vay ngắn hạn các tổ chức và các cá nhân khác	55.479.506.648	82.535.357.211
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam - Vietradico(v)	9.734.354.367	
Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt(iv)	7.779.220.533	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân (x)	4.338.990.000	4.338.990.000
Các cá nhân khác(xi)	33.626.941.748	78.196.367.211
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số 5.21.2)	152.899.996.030	30.399.996.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số 5.21.2)	5.343.820.356	5.343.820.356
Cộng	641.058.414.305	369.644.593.264

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

(i) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2010/HĐHTKD/LGL - XT thực hiện “Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội” ngày 25 tháng 12 năm 2017 ký với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy. Hai bên góp vốn đầu tư để Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang đại diện thực hiện Hợp đồng 396A/HTKD ngày 15 tháng 10 năm 2009 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Tư bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương. Hợp đồng 396A là một phần không thể tách rời của hợp đồng này. Công ty Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án. (xem thuyết minh 5.20.1).

(ii) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 3003/HĐHTKD/LGL-LGHN ngày 30 tháng 03 năm 2018 ký giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang và Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội “Hợp tác thực hiện Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội”. Vốn góp của Long Giang là 301.000.000.000 VND, tương ứng 93,12% và số vốn góp của Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội là 30.000.000.000 VND, tương ứng 6,88% tổng vốn góp của các bên trong hợp đồng này. Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án. (xem thuyết minh 5. 20.1).

(iii) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2903/HĐHTKD/LGL-LGSG ngày 29 tháng 3 năm 2018 ký giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang và Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn “Hợp tác thực hiện Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội”. Vốn góp của Long Giang là 301.000.000.000 VND, tương ứng 93,12% và số vốn góp của Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn là 30.000.000.000 VND, tương ứng 6,88% tổng vốn góp của các bên trong hợp đồng này. Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn hưởng lợi nhuận cố định, không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án. (xem thuyết minh 5. 20.1)

(iv) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1706/HĐHTKD/LGL - BVL ngày 17/06/2013 và hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp để thực hiện “Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng” số 1601/2016/HĐCN ngày 16 tháng 01 năm 2016. Tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt theo hợp đồng là 19%, hai bên sẽ phân chia lợi nhuận căn cứ theo tỷ lệ vốn góp trong hợp đồng. (xem thuyết minh 5.20.1).

(v) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0104/HTKD/LGL - VIE “V/v Hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Thành Thái tại Khu đất B29 số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, TP. Hồ Chí Minh” ngày 01 tháng 4 năm 2014. Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam hưởng lợi nhuận cố định theo hợp đồng không phụ thuộc vào lợi nhuận thực tế của cả dự án. (xem thuyết minh 5.20.1).

(vi) Khoản vay theo hợp đồng vay số 2211/HĐVT ngày 22 tháng 11 năm 2013. Lãi suất vay 10,5%/năm. Tài sản đảm bảo là 112.500 Cổ phần thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô.

Phụ lục hợp đồng số 2211/HĐVT/PL ngày 12 tháng 11 năm 2018 về việc gia hạn khoản vay đến ngày 25 tháng 5 năm 2019.

(vii) Khoản vay theo hợp đồng vay có thời gian vay 12 tháng, lãi suất 12%/năm, không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện đầu tư dự án Rivera Park Sài Gòn và dự án Rivera Park Hà Nội.

(viii) Khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-201600261 ngày 24/6/2016, hạn mức cấp tín dụng 55.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ SXKD, thời hạn vay, lãi suất vay theo từng lần nhận nợ. Tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ông Lê Hà Giang và Bà Ngô Thị Thanh Hòa, của Ông Nguyễn Quốc Chính và Bà Nguyễn Thị Thanh Hà và của Bà Ngô Thị Thu Hiền.

(ix) Khoản vay theo hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 68/2016/HĐHM-PN/SHB.110600 ngày 09/03/2016, hạn mức cấp tín dụng 352.500.000.000 VND, mục đích vay tài trợ cho chi phí đầu tư dự án khu chung cư Thành Thái, lãi suất vay được quy định trong từng lần nhận nợ, thời hạn vay tối đa không vượt quá 12 tháng. Tài sản đảm bảo là toàn bộ dự án khu chung cư Thành Thái tại địa chỉ số 7/28, đường Thành Thái, phường 14, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang làm chủ đầu tư.

(x) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09 tháng 5 năm 2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/tháng.

(xi) Các khoản vay theo các hợp đồng vay có thời gian vay 12 tháng, lãi suất 12%/năm, không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện đầu tư dự án Rivera Park Sài Gòn và dự án Rivera Park Hà Nội.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	10.912.461.558	81.000.000.000	-	(5.912.461.558)	86.000.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	240.452.958.139	381.894.260.391		(281.012.127.259)	341.335.091.271
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	82.535.357.211	45.189.694.238	-	(72.245.544.801)	55.479.506.648
Vay dài hạn đến hạn trả	30.399.996.000	-	152.899.996.000	(30.399.995.970)	152.899.996.030
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	5.343.820.356	-	5.343.820.356	(5.343.820.356)	5.343.820.356
Cộng	369.644.593.264	508.083.954.629	158.243.816.356	(394.913.949.944)	641.058.414.305

5.21.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các bên liên quan</i>	-	
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	169.808.364.498	317.822.925.223
Vay dài hạn ngân hàng	166.075.307.240	308.746.047.609
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội(i)	1.033.343.000	1.433.339.000
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch số 1(i)	165.041.964.240	307.312.708.609
Vay dài hạn các tổ chức khác	-	
Nợ thuê tài chính	3.733.057.258	9.076.877.614
Công ty TNHH MTV cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (ii)	3.733.057.258	9.076.877.614
Cộng	169.808.364.498	317.822.925.223

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn.

(i) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/272693/HĐTD ký ngày 12 tháng 08 năm 2016, hạn mức là 500.000.000.000, mục đích vay là để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và Nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội. Thời hạn vay là 48 tháng, lãi suất vay thỏa thuận thả nổi, định kỳ điều chỉnh 3 tháng/lần, lãi quá hạn là 130% lãi trong hạn. Thời gian ân hạn của khoản vay tối đa là 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau khi kết thúc thời gian ân hạn sẽ thực hiện thanh toán số dư nợ gốc định kỳ 3 tháng/lần. Lịch trả nợ được lập trong vòng 1 tháng trước khi kết thúc thời gian ân hạn. Khoản vay được giải ngân lần đầu ngày 01 tháng 9 năm 2016. Tài sản đảm bảo là toàn bộ Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và Nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội.

(ii) Khoản nợ thuê tài chính theo các hợp đồng cho thuê tài chính phát sinh trong năm 2015 và năm 2016 thời hạn thuê từ 48 tháng đến 60 tháng, lãi suất thả nổi. Tài sản thuê là máy móc thiết bị phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Nợ gốc và lãi được thanh toán định kỳ theo tháng.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
Số cuối năm				
Vay dài hạn ngân hàng	446.675.301.270	152.899.996.030	166.075.307.240	
Nợ thuê tài chính	11.748.787.792	5.343.820.356	3.733.057.258	
Cộng	458.424.089.062	158.243.816.386	169.808.364.498	
Số đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	339.146.043.609	30.399.996.000	308.746.047.609	
Nợ thuê tài chính	14.420.697.970	5.343.820.356	9.076.877.614	
Cộng	353.566.741.579	35.743.816.356	317.822.925.223	

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số cuối năm
Vay dài hạn ngân hàng	308.746.047.609	117.729.255.631	(107.500.000.000)	(152.899.996.000)	166.075.307.240
Nợ thuê tài chính	9.076.877.614	-		(5.343.820.356)	3.733.057.258
Cộng	317.822.925.223	117.729.255.631	(107.500.000.000)	(158.243.816.356)	169.808.364.498

5.21.3 Vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có các khoản vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán.

5.22 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do hợp nhất KD	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	128.963.108	351.879.789	9.266.109.930	(5.131.685.985)	4.615.266.842
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	593.389.094				593.389.094
Cộng	722.352.202	351.879.789	9.266.109.930	(5.131.685.985)	5.208.655.936



Tòa nhà Riviera Park Hà Nội

5.23 Vốn chủ sở hữu

5.23.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quý đầu tư phát triển	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	199.992.750.000	92.574.334.165	(43.500.000)	11.682.477.081	5.841.238.541	22.814.994.270	332.862.294.057
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần	45.992.220.000	(45.992.220.000)					
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	99.981.870.000						99.981.870.000
Lợi nhuận kỳ này						7.073.217.140	7.073.217.140
Trích lập các quỹ				2.048.178.147	676.954.354	(4.604.016.331)	(1.878.883.830)
Chi trả cổ tức						(17.298.342.000)	(17.298.342.000)
Chi thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát						(490.320.000)	(490.320.000)
Số dư cuối năm trước	345.966.840.000	46.582.114.165	(43.500.000)	13.730.655.228	6.518.192.895	7.495.533.079	420.249.835.367
Số đầu năm nay	345.966.840.000	46.582.114.165	(43.500.000)	13.637.461.984	6.424.999.651	104.162.269.206	516.730.185.006
Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần(*)	44.968.121.200	(44.968.121.200)					
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền (*)	84.847.360.000						84.847.360.000
Tăng vốn từ nguồn LN CPP (*)	24.217.678.800					(24.217.678.800)	
Chi phí phát hành tăng vốn		(155.000.000)					(155.000.000)
Lợi nhuận trong năm						110.981.729.052	110.981.729.052
Trích lập các quỹ				9.137.695.303	4.568.847.651	(22.970.174.161)	(9.263.631.207)
Tăng do hợp nhất kinh doanh				381.945.496	317.377.988	1.473.859.261	2.173.182.745
Chia cổ tức, lợi nhuận						(52.430.700.000)	(52.430.700.000)
Tăng, giảm khác						366.261.321	366.261.321
Chi thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát						(920.000.000)	(920.000.000)
Số dư cuối năm nay	500.000.000.000	1.458.992.965	(43.500.000)	23.157.102.783	11.311.225.290	116.445.565.879	652.329.386.916

(*) Căn cứ nghị quyết thông qua kết quả nộp tiền mua cổ phiếu của đợt phát hành và phương án chào bán tiếp số cổ phiếu chưa phân phối hết số: 8/2018/NQ-HĐQT ngày 23/06/2018, Công ty đã phát hành cổ phiếu thu bằng tiền 84.847.360.000 VND, tăng vốn từ nguồn thặng dư vốn cổ phần 44.968.121.200 và tăng vốn từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối 24.217.678.800 VND. Mục đích chào bán và phương án sử dụng vốn: 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.

5.23.2 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	34.596.684
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	50.000.000	34.596.684
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	34.596.684
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(2.900)	(2.900)
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(2.900)	(2.900)
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	49.997.100	34.593.784
- Cổ phiếu phổ thông	49.997.100	34.593.784
- Cổ phiếu ưu đãi		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

5.23.3 Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2018 ngày 12 tháng 05 năm 2018 và Nghị quyết thông qua kết quả nộp tiền mua cổ phiếu của đợt phát hành và phương án chào bán tiếp số cổ phiếu chưa phân phối hết ngày 23 tháng 06 năm 2018 như sau:

Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	9.137.695.303
Trích quỹ đầu tư phát triển	9.137.695.303
Trích quỹ dự phòng bổ sung vốn điều lệ	4.568.847.651
Tăng vốn từ lợi nhuận chưa phân phối	24.217.678.800
Chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	920.000.000
Chia cổ tức	49.997.100.000

5.24 Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần quyền lợi của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị tài sản thuần của các công ty con. Tình hình biến động lợi ích của cổ đông không kiểm soát như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	13.098.805.504	20.431.538.078
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	3.393.333.203	2.284.596.271
Tăng do hợp nhất kinh doanh	105.487.748.326	13.348.090.550
Giảm do trích lập các quỹ		
Giảm do thoái vốn tại công ty con		(22.965.419.395)
Số cuối năm	121.979.887.033	13.098.805.504

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

6.1.1 Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	65.684.823.329	107.689.639.022
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.852.677.761	45.214.932.162
Doanh thu bán bất động sản	1.095.057.796.639	704.569.174.392
Cộng	1.172.595.297.729	857.473.745.576

6.1.2 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Ngoài giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số 5.2.2, Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên kết.

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	31.072.072.863	99.278.897.974
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	11.032.555.676	29.315.468.155
Giá vốn bán bất động sản	841.797.755.678	497.260.882.352
Cộng	883.902.384.217	625.855.248.481

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.747.045.019	363.358.931
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	78.371.098	127.623.646
Lãi cho vay	1.286.076.220	
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.024.302.650	1.220.521.960
Lãi thoái vốn, chuyển nhượng cổ phần	-	1.670.663.730
Lãi bán cổ phiếu MCG	-	4.100.340.117
Doanh thu tài chính khác	1.435.562	45.463.094
Cộng	6.137.230.549	7.527.971.478

6.4 Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và lãi thuê tài chính	40.879.965.963	3.454.953.474
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	13.846.646.600	1.012.025.585
Chi phí phân chia lợi nhuận cố định cho các hợp tác kinh doanh	71.706.000.043	67.613.896.306
Lãi chậm thanh toán tiền thuê mặt bằng	-	753.814.273
Phí bảo lãnh thuê tài sản thế chấp	-	585.268.524
Lãi phải trả quỹ bảo trì tòa nhà	-	145.913.197
Chi phí tài chính khác	67.401.000	
Cộng	126.500.013.606	73.565.871.359

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cộng tác viên, môi giới bán căn hộ	27.573.199.304	
Chi phí nhà mẫu	4.207.140.681	
Các chi phí khác	7.245.127.616	1.168.364.278
Cộng	39.025.467.601	1.168.364.278

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	651.356.148	2.189.029.989
Chi phí vật liệu quản lý	13.411.459	
Chi phí đồ dùng văn phòng	7.831.578	27.616.682
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.591.907.619	1.571.375.149
Thuế, phí và lệ phí	367.630.551	53.386.668
Dự phòng/hoàn nhập nợ phải thu khó đòi	(4.729.144.090)	23.445.918.506
Phân bổ lợi thế thương mại	10.493.812.240	5.321.068.898
Chi phí dịch vụ mua ngoài	114.706.502	2.107.283.170
Các chi phí khác	518.190.094	115.765.272
Cộng	9.029.702.100	34.831.444.334

6.7 Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư	4.000.035.002	
Thu tiền phạt khách hàng chậm nộp tiền căn hộ	341.528.258	
Thu tiền phạt chậm thanh toán theo hợp đồng	20.875.749.942	
Thu nhập khác	60.000.000	61.820.236
Cộng	25.277.313.202	61.820.236

6.8 Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	6.566.636.538	
Chi phí khác	21.462.834	252.789.420
Cộng	6.588.099.372	252.789.420

6.9 Lãi trên cổ phiếu**6.9.1 Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	110.981.729.052	91.376.953.026
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		(10.057.695.303)

Thù lao HĐQT, ban kiểm soát		(920.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		(9.137.695.303)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	110.981.729.052	81.319.257.723
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	46.007.969	34.055.782
Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu	2.412	2.388

6.9.2 Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	34.593.784	19.996.375
Ảnh hưởng của việc tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần	4.496.812	4.599.222
Ảnh hưởng của việc tăng vốn từ lợi nhuận	2.421.768	
Ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu tăng vốn	4.495.605	9.460.185
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	46.007.969	34.055.782

6.9.3 Thông tin khác

Ngày 25 tháng 6 năm 2018 Công ty đã tăng vốn điều lệ từ thặng dư vốn cổ phần và lợi nhuận sau thuế. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh lại do ảnh hưởng của sự kiện này. Ngoài ra, lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước cũng được tính toán lại do trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thù lao HĐQT, BKS khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Các điều chỉnh này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 2.683 VND xuống còn 2.415 VND.

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.662.190.797	
Chi phí nhân công	21.701.340.859	14.394.928.198
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.591.907.619	6.789.471.221
Chi phí dự phòng	5.935.865.396	23.445.918.506
Chi phí dịch vụ mua ngoài	731.145.846.070	658.006.138.937
Chi phí khác	266.868.832.677	84.975.993.138
Cộng	1.028.905.983.418	787.612.450.000

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

7.1.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm nay	Năm trước
Các thành viên Ban điều hành	34.593.784	19.996.375
Tạm ứng	489.200.000	40.344.891.000
Thu hồi tạm ứng	240.000.000	44.693.111.339
Các thành viên Hội đồng quản trị	4.495.605	9.460.185
Chi trả cổ tức	10.685.369.000	
Tạm ứng		18.946.549.875
Thu hồi tạm ứng		18.837.211.891

Cam kết bảo lãnh

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho một số khoản vay của Công ty (xem thuyết minh số 5.21.1)

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số 5.5, 5.6.1, 5.19, 5.20.1 và 5.21.1.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương, phụ cấp và tiền thưởng	4.254.552.918	2.555.651.971

7.1.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	Bên liên quan của chủ tịch HĐQT

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số 5.2.3 cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty con và công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số 6.1.2, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.248.774.544	2.105.988.077
Chi phí thuê mặt bằng, điện nước		2.954.522.236
Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	2.520.000.000	
Chi phí lãi vay	101.342.121	2.687.332.904
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang		
Chuyển tiền góp vốn xây dựng khu nhà ở cao tầng tại ô đất CC-05A thuộc Dự án Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên	33.161.627.000	

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số 5.3, 5.4, 5.5, 5.6.1, 5.16, 5.17, 5.19, 5.20.1 và 5.21.1

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

Cam kết bảo lãnh

Tại ngày 04 tháng 10 năm 2018, Hội đồng quản trị Công ty đã chấp thuận cấp bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes vay vốn ngân hàng để đảm bảo tình hình sản xuất kinh doanh.

Tại ngày 05 tháng 01 năm 2019, Hội đồng quản trị Công ty đã chấp thuận cấp bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn thuê mua tài chính tại Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam để đầu tư tài sản cố định phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

7.2 Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác.

7.2.1 Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực kinh doanh hàng hóa
- Lĩnh vực bán bất động sản
- Lĩnh vực khác

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Lĩnh vực kinh doanh hàng hóa	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Năm 2018					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	65.684.823.329	1.095.057.796.639	11.852.677.761		1.172.595.297.729
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	65.684.823.329	1.095.057.796.639	11.852.677.761		1.172.595.297.729
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	34.612.750.466	262.760.486.178	820.122.085		298.193.358.729
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(48.055.169.701)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					250.138.189.028
Doanh thu hoạt động tài chính					14.482.983.974
Chi phí tài chính					(144.346.212.248)
Thu nhập khác					25.277.313.202
Chi phí khác					(6.588.099.372)
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh					11.477.718.845
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(39.375.370.250)



Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					3.308.539.077
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					114.375.062.255
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	34.073.585	568.054.278	6.148.501		608.276.364
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	360.203.641	6.005.098.058	64.997.932		6.430.299.631
Năm 2017					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	107.689.639.022	704.569.174.392	45.214.932.162		857.473.745.576
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	107.689.639.022	704.569.174.392	45.214.932.162		857.473.745.576
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	8.410.741.048	207.308.292.040	15.899.464.007		231.618.497.095
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(35.999.808.612)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					195.618.688.483
Doanh thu hoạt động tài chính					7.527.971.478
Chi phí tài chính					(73.565.871.359)
Thu nhập khác					61.820.236
Chi phí khác					(252.789.420)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh					(4.251.657.158)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(29.464.846.094)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(2.011.766.869)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					93.661.549.297
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác					21.595.766.017
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn					9.727.573.987

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Lĩnh vực kinh doanh hàng hóa	Lĩnh vực bán bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	473.740.102.530	953.638.039.935	29.184.498.570	1.456.562.641.035
Tài sản phân bổ cho bộ phận				
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				957.119.728.793
Tổng tài sản				2.413.682.369.828
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	25.221.473.228	1.552.506.300.889	3.427.663.370	1.581.155.437.487
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận				
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				58.217.658.391
Tổng nợ phải trả				1.639.373.095.878
Số đầu năm				





Tài sản trực tiếp của bộ phận	277.313.758.119	1.396.249.691.176	29.336.186.254	1.702.899.635.549
Tài sản phân bổ cho bộ phận				
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				531.694.131.500
Tổng tài sản				2.234.593.767.049
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	94.964.697.444	1.164.812.654.484	25.860.717	1.259.803.212.645
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận				
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				444.961.563.894
Tổng nợ phải trả	1.704.764.776.539			

7.2.2 Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

7.3 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu

Trần Minh Giang

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hồng Sinh

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Hà Giang

THÔNG TIN LIÊN HỆ**Phụ trách công bố thông tin**

Bà Nguyễn Thị Thanh Hà
 Quyền Tổng Giám đốc Công ty
Email: congvanlgl@longgiangland.com.vn
Điện thoại: 0243 7950598 (Số máy lẻ: 117)

Bộ phận quan hệ cổ đông

Ông Nguyễn Mạnh Hà
 Phó Tổng Giám đốc Công ty
Email: congvanlgl@longgiangland.com.vn
Điện thoại: 0243 7950598 (Số máy lẻ: 114)

Website: www.longgiangland.com.vn

