

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC LONG ĐIỀN

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3602368420 đăng ký lần đầu ngày 19/08/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 02/04/2015)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định chấp thuận đăng ký niêm yết số: 325./SGDHCM-QĐ
do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 08 năm 2015)

☞ Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

1. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC LONG ĐIỀN

Địa chỉ: 104/4 Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: (061) 896 6666 Fax: (061) 896 6668
Website: <http://www.ldggroup.vn> - <http://www.longdien.vn> - <http://www.longdienreal.vn>
Email: info@ldggroup.vn

2. CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

➤ Trụ sở chính:

Địa chỉ: Tòa nhà MB, Số 3 Liễu Giai, Quận Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại: 84 4 3726 2600 Fax: 84 4 3726 2601
Website: www.mbs.com.vn Email:

➤ Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh:

Địa chỉ: Tòa nhà Sunny Tower, 259 Trần Hưng Đạo, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: 84 8 3920 3388 Fax: 84 8 3838 5181

☞ Phụ trách công bố thông tin

Họ tên: **Vũ Kim Điền**
Điện thoại: 84 8 3920 3388
Email: info@ldggroup.vn

Chức vụ: **Tổng Giám đốc**
Fax: (061) 896 6668

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC LONG ĐIỀN

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nghiệp công ty cổ phần số: 3602368420 đăng ký lần đầu ngày 19/08/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 02/04/2015)

Địa chỉ trụ sở: 104/4 Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: (061) 896 6666 Fax: (061) 896 6668

Email: info@ldggroup.vn

Website: <http://www.ldggroup.vn> - <http://www.longdien.vn> - <http://www.longdienreal.vn>

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty cổ phần Địa ốc Long Điền
Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng niêm yết: 75.000.000 cổ phiếu
Tổng giá trị niêm yết: 750.000.000.000 đồng (theo mệnh giá)

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

➤ *Trụ sở chính:*

Địa chỉ: Tòa nhà MB, Số 3 Liễu Giai, Quận Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: 84 4 3726 2600 Fax: 84 4 3726 2601

Website: www.mbs.com.vn Email:

➤ *Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh:*

Địa chỉ: Tòa nhà Sunny Tower, 259 Trần Hưng Đạo, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 84 8 3920 3388 Fax: 84 8 3838 5181

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM

Địa chỉ: 38/8 Lam Sơn, Quận Tân Bình, TP.HCM

Điện thoại: (84-8) 6296 8684 Fax: (84-8) 6296 8684

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VIỆT NHẤT

Địa chỉ: 139, Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84-8) 3915 3780 Fax: (84-8) 3915 3783

MỤC LỤC



I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	1
1.	Rủi ro về kinh tế	1
2.	Rủi ro về luật pháp	2
3.	Rủi ro đặc thù	3
3.1.	Rủi ro hoạt động kinh doanh du lịch	3
3.2.	Rủi ro kinh doanh bất động sản	3
4.	Rủi ro cạnh tranh	3
5.	Rủi ro tăng vốn nhanh	3
6.	Rủi ro khác	4
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	5
1.	Tổ chức niêm yết	5
2.	Tổ chức tư vấn.....	5
III.	CÁC KHÁI NIỆM.....	6
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	8
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	8
1.1.	Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết.....	8
1.2.	Quá trình hình thành và phát triển	8
1.3.	Quá trình tăng vốn điều lệ	9
2.	Cơ cấu tổ chức Công ty	14
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	15
4.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; cơ cấu cổ đông;.....	16
4.1.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty.....	16
4.2.	Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ.....	17
4.3.	Cơ cấu cổ đông	17
5.	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết.	18
5.1.	Danh sách công ty mẹ của tổ chức niêm yết	18
5.2.	Danh sách công ty con, công ty chịu sự kiểm soát của tổ chức niêm yết.....	18
6.	Hoạt động kinh doanh	19
6.1.	Sản phẩm và dịch vụ của Công ty	19
6.1.1.	Khu du lịch sinh thái Thác Giang Điền	22
6.1.2.	Khu du lịch sinh thái Suối Mơ.....	24
6.1.3.	Khu du lịch và Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World.....	25
6.1.4.	Khu dân cư dịch vụ Giang Điền (Khu A).....	27
6.1.5.	Khu đô thị Dịch vụ – Du lịch - Sinh thái Giang Điền	33
6.1.6.	Khu biệt thự Hồ Thiên Nga	37

6.1.7.	Dự án Moon River Tower	39
6.1.8.	Dự án Pearl Island	41
6.1.9.	Khu dân cư Phước Tân	43
6.1.10.	Khu dân cư Tân Thịnh.....	44
6.2.	Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận	46
6.2.1.	Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận của Công ty mẹ.....	46
6.2.2.	Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận hợp nhất	47
6.3.	Nguyên vật liệu.....	49
6.3.1.	Nguồn nguyên vật liệu	49
6.3.2.	Sự ổn định của các nguồn cung cấp này	50
6.3.3.	Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận	50
6.4.	Chi phí sản xuất, tỷ lệ từng loại chi phí/doanh thu.....	51
6.5.	Trình độ công nghệ.....	54
6.6.	Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới	54
6.7.	Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ	54
6.8.	Hoạt động Marketing.....	55
6.9.	Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền	56
6.10.	Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết (nêu tên, trị giá, thời gian thực hiện, sản phẩm, đối tác trong hợp đồng):	56
7.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	57
7.1.	Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong hai (02) năm gần nhất.....	57
7.1.1.	Kết quả hoạt động kinh doanh.....	58
7.1.2.	Các chỉ tiêu khác	62
7.1.3.	Ý kiến kiểm toán, hướng xử lý, khắc phục đến thời điểm đăng ký niêm yết.	62
7.2.	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo.....	62
7.2.1.	Thuận lợi.....	62
7.2.2.	Khó khăn.....	63
8.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	63
8.1.	Vị thế của Công ty trong ngành.....	63
8.2.	Triển vọng phát triển của ngành	65
8.3.	So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành;	67
8.4.	Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới	68
9.	Chính sách đối với người lao động.....	68
9.1.	Số lượng người lao động trong Công ty	68
9.2.	Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp	69
10.	Chính sách cổ tức	69
11.	Tình hình hoạt động tài chính.....	70
11.1.	Các chỉ tiêu cơ bản	70
11.1.1.	Hàng tồn kho	70
11.1.2.	Trích khấu hao TSCĐ	71
11.1.3.	Mức lương bình quân	72

11.1.4. Thanh toán các khoản nợ đến hạn.....	72
11.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định.....	72
11.1.6. Trích lập các quỹ theo luật định.....	72
11.1.7. Tổng dư nợ vay.....	72
11.1.8. Tình hình công nợ hiện nay.....	73
11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	77
12. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Kế toán trưởng, Ban Kiểm soát.....	78
12.1. Thành viên Hội đồng quản trị.....	78
12.2. Thành viên Ban kiểm soát.....	85
12.3. Ban Tổng Giám đốc.....	89
12.4. Giám đốc tài chính.....	91
12.5. Kế toán trưởng.....	92
13. Tài sản.....	93
13.1. Tài sản cố định và bất động sản đầu tư.....	93
13.2. Đầu tư tài chính dài hạn.....	94
13.3. Đất đai của Công ty.....	94
13.4. Các tài sản khác.....	97
14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức dự kiến đạt được trong các năm tiếp theo.....	97
14.1. Kế hoạch kinh doanh của Công ty giai đoạn 2015 – 2019.....	97
14.2. Chiến lược, định hướng phát triển sản xuất kinh doanh.....	100
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	101
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Long Điền.....	101
17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết.....	101
V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT.....	102
1. Loại chứng khoán.....	102
2. Mệnh giá.....	102
3. Tổng số chứng khoán niêm yết.....	102
4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành.....	102
4.1. Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.....	102
4.2. Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của tổ chức niêm yết.....	103
5. Giá niêm yết dự kiến:.....	104
6. Phương pháp tính giá.....	104
7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	106
8. Các loại thuế có liên quan.....	106
8.1. Thuế liên quan đến tổ chức niêm yết chứng khoán.....	106
8.2. Thuế liên quan đến hoạt động giao dịch chứng khoán.....	107
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT.....	108
1. Tổ chức tư vấn niêm yết.....	108
2. Tổ chức kiểm toán.....	108
VII. PHỤ LỤC.....	109
1. Điều lệ Công ty cổ phần Địa ốc Long Điền;.....	109

2.	Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;.....	109
3.	Báo cáo tài chính đã được kiểm toán các năm 2013, 2014;.....	109
4.	Báo cáo tài chính quý 1 năm 2015;.....	109
5.	Nghị quyết ĐHĐCĐ thông qua việc niêm yết cổ phiếu Công ty;.....	109
6.	Các văn bản khác liên quan.....	109

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Trong cơ chế nền kinh tế thị trường luôn chứa đựng những rủi ro được hình thành từ sự biến động của các nhân tố kinh tế cơ bản như: Tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... Các doanh nghiệp, với vai trò là một trong các chủ thể của nền kinh tế cũng không nằm ngoài sự tác động của các nhân tố trên.

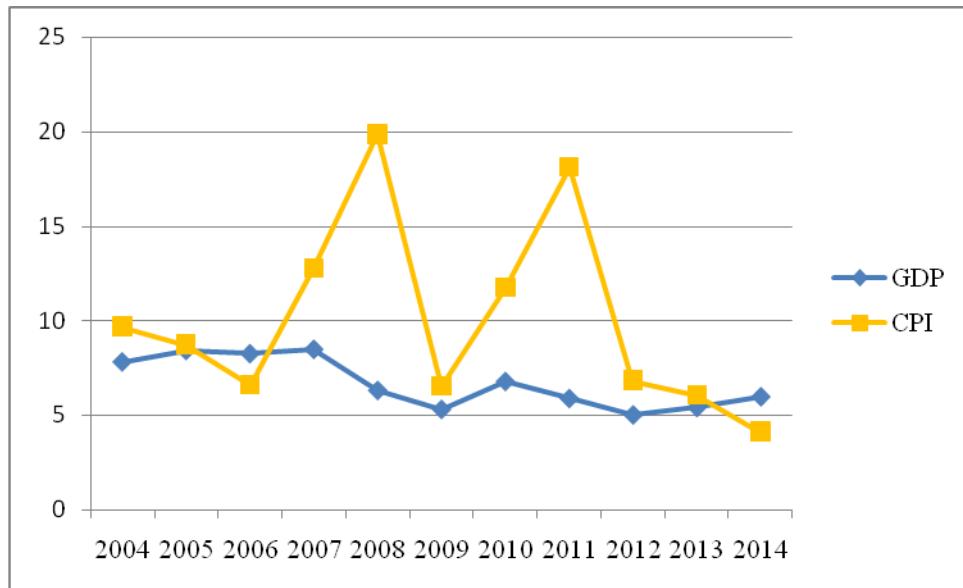
Theo Cục Thống kê, GDP năm 2014 tăng 5.98% so với năm 2013. Mức tăng trưởng này cao hơn mức tăng 5,25% của năm 2012 và mức tăng 5,42% của năm 2013 cho thấy dấu hiệu tích cực của nền kinh tế. Mặt khác, Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2014 tăng 4,09% so với năm 2013, thấp hơn nhiều so với mức tăng của năm 2013 là 6.6% và năm 2012 là 9.21%. Có thể nói năm 2014 là năm có chỉ số giá tiêu dùng tăng thấp nhất trong 10 năm trở lại đây.⁽¹⁾

Trong bối cảnh kinh tế thế giới phục hồi chậm sau suy thoái toàn cầu, các nền kinh tế lớn phát triển theo hướng đẩy nhanh tăng trưởng nhưng có nhiều yếu tố rủi ro trong việc điều chỉnh chính sách tiền tệ. Tuy nhiên, trong năm 2014, kinh tế Việt Nam đã có những tín hiệu khả quan hơn 2013 với ổn định kinh tế vĩ mô được duy trì vững chắc, tăng trưởng kinh tế phục hồi rõ nét và đồng đều, thị trường tài chính có những chuyển biến tích cực, cân đối ngân sách được cải thiện. Khó khăn của doanh nghiệp và hộ gia đình cũng giảm bớt.⁽²⁾ Cụ thể, kinh tế vĩ mô cơ bản đã ổn định, lạm phát được kiểm soát ở mức thấp, tăng trưởng tín dụng những tháng cuối năm có những cải thiện rõ rệt, thu hút đầu tư nước ngoài đã có những biến chuyển tích cực hơn, Mặc dù vẫn còn nhiều khó khăn và thách thức cho nền kinh tế, song đã thể hiện sự đúng đắn, kịp thời, và hiệu quả của các giải pháp được Chính phủ ban hành.

Tình hình vĩ mô trong năm 2014 cũng đã có những chuyển biến tích cực. Cụ thể là lạm phát đã ổn định và duy trì ở mức thấp, chỉ số giá tiêu dùng tháng 12 năm 2014 tăng 1,84% so với cùng kỳ, CPI bình quân năm 2014 tăng 4,09% so với bình quân năm 2013. Chỉ số sản xuất công nghiệp tiếp tục duy trì tăng trưởng mạnh khoảng 7,6%. Từ năm 2012, Việt Nam bắt đầu chuyển sang vị thế xuất siêu trong quan hệ thương mại với các nước trên thế giới, năm 2014 ước xuất siêu 1,984 tỷ USD, cán cân thương mại năm 2014 tiếp tục thặng dư gần 2 tỷ USD và là mức thặng dư cao nhất trong những năm qua. Tỷ giá nằm trong tầm kiểm soát, tăng nhẹ và lãi suất được tiếp tục điều chỉnh giảm với mức trần là 5,5%, hỗ trợ tăng trưởng kinh tế.

Tuy nhiên, bên cạnh thuận lợi do sự cải thiện về tiêu dùng và đầu tư tư nhân, tăng trưởng trong năm vẫn còn những khó khăn do: (i) kinh tế toàn cầu phục hồi chậm và không ít bất trắc; (ii) giá dầu giảm ảnh hưởng đến cân đối ngân sách và khả năng đáp ứng vốn cho đầu tư phát triển; (iii) giá hàng hóa thế giới giảm, trong khi tốc độ tăng xuất khẩu đang có xu hướng giảm nhanh, nhất là khu vực nước ngoài.⁽¹⁾

Những chuyển biến của nền kinh tế cũng đã tác động tích cực đến hoạt động kinh doanh của Công ty.



Nguồn: Tổng Cục Thống kê

Như vậy, trong một nền kinh tế chưa phục hồi, tăng trưởng chậm và tiềm ẩn nhiều rủi ro sẽ ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của tất cả các doanh nghiệp. Những biến động của nền kinh tế Việt Nam nói riêng và nền kinh tế thế giới nói chung có ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Do đó cần lưu ý rằng những dự báo về triển vọng phát triển trong tương lai cũng như những kế hoạch kinh doanh đã đề ra của LDG có thể thay đổi theo biến động của nền kinh tế. Công ty là doanh nghiệp phát triển bất động sản do vậy hoạt động kinh doanh của Công ty phụ thuộc vào tăng trưởng kinh tế và thu nhập bình quân đầu người và các đối tượng thuộc chính sách nhà ở xã hội. Khi nền kinh tế tăng trưởng mạnh, thu nhập của người dân cao, đời sống vật chất được đảm bảo thì nhu cầu và khả năng tiếp cận được các sản phẩm bất động sản tăng cao tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động của Công ty. Do vậy, trong điều kiện nền kinh tế khó khăn, hoạt động của Công ty sẽ gặp nhiều thách thức. Tuy nhiên, với kinh nghiệm hoạt động trong ngành bất động sản nhiều năm, Công ty luôn có các biện pháp đối phó để hạn chế đến mức thấp nhất ảnh hưởng của nền kinh tế đến hoạt động sản xuất của Công ty.

2. Rủi ro về luật pháp

Hệ thống pháp luật của nước ta hiện nay chưa thật sự hoàn chỉnh. Thêm vào đó vẫn còn tồn tại nhiều quy định phức tạp chồng chéo trong lĩnh vực hành chính. Ngoài ra, sẽ có rủi ro biến động pháp lý do Việt Nam gia nhập WTO, cần một hệ thống pháp lý hoàn thiện hơn để phù hợp với các chuẩn mực kinh tế pháp lý thế giới trong quá trình hội nhập. Ngoài ra, các chuẩn mực kế toán - kiểm toán mới cũng đang được xây dựng và hoàn chỉnh. Những sự thay đổi này cũng có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng và các công ty khác nói chung.

Mặc dù trong những năm qua, Việt Nam đã cố gắng xây dựng và đã hình thành nên một môi trường pháp lý được xem là khá cởi mở, nhưng hành lang pháp lý của nước ta chưa thật sự hoàn chỉnh và ổn định, do đó ảnh hưởng nhất định đến hiệu quả kinh doanh của Công ty.

3. Rủi ro đặc thù

3.1. Rủi ro hoạt động kinh doanh du lịch

Công ty đang sở hữu 87,68% cổ phần tại Công ty cổ phần du lịch Giang Điền – Công ty có hoạt động kinh doanh du lịch là Khu du lịch sinh thái Thác Giang Điền. Hoạt động dịch vụ từ Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền mang lại doanh thu năm 2013 là 25.211 tỷ đồng và năm 2014 là 21.116 tỷ đồng. Năm 2014, Hoạt động du lịch mang về khoảng 58,6% doanh thu, do đó rủi ro liên quan đến môi trường du lịch sẽ tác động đến hoạt động kinh doanh. Ngoài ra, biến đổi khí hậu, ý thức người du lịch và hệ thống hạ tầng giao thông là những nhân tố tác động đến môi trường du lịch.

3.2. Rủi ro kinh doanh bất động sản

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản việc tìm kiếm dự án, công tác đền bù, giải tỏa liên quan đến các dự án sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ của dự án, công trình và sẽ tác động đến tình hình hoạt động của công ty.

Thị trường bất động sản phải chịu một áp lực lớn do hàng loạt chính sách điều tiết của Nhà nước. Bên cạnh đó, công tác quản lý Nhà nước đối với thị trường này còn nhiều điều bất cập, một mặt có quá nhiều quy định phức tạp, mặt khác lại không kiểm soát và điều tiết nổi thị trường giao dịch ngầm.

Trong hoạt động xây dựng cơ bản, thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần và tại Việt Nam hiện nay việc giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian. Do vậy, đã có những ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các công ty xây dựng, đặc biệt là tình hình công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động.

Bên cạnh đó, giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là thép luôn biến động bất thường làm ảnh hưởng đến chi phí tác động đến việc đến tăng giá vốn của các sản phẩm kinh doanh của công ty. Tuy nhiên, nền kinh tế đang tăng trưởng, nhu cầu về nhà ở, thuê cao ốc, văn phòng và đầu tư hạ tầng cơ sở đang tăng cao, công ty đã có uy tín trong ngành, và có đội ngũ cán bộ công nhân viên giàu kinh nghiệm trong ngành nên việc đảm bảo được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận đặt ra là khả thi.

4. Rủi ro cạnh tranh

Ngành kinh doanh bất động sản là ngành có tiềm năng phát triển rất lớn nên ngày càng có nhiều doanh nghiệp tham gia vào lĩnh vực này. Cùng với xu hướng mở cửa nên đối thủ cạnh tranh của Công ty không chỉ là các doanh nghiệp trong nước mà còn cả các doanh nghiệp nước ngoài với tiềm lực tài chính rất mạnh.

5. Rủi ro tăng vốn nhanh

Công ty được thành lập năm 2010 với vốn điều lệ thực góp ban đầu là 50 tỷ đồng. Giai đoạn 2013 – 2014, Công ty tăng vốn từ 50 tỷ đồng lên 750 tỷ đồng. Việc tăng vốn quá nhanh của Công ty có thể làm cho hoạt động của Công ty gặp một số rủi ro nhất định:

- Tăng vốn nhanh nhưng không đảm bảo tính khả thi của hiệu quả kinh doanh trên cơ sở vốn điều lệ mới, điều này có thể ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng và kết quả hoạt động của Công ty, thể hiện qua sự biến động theo chiều hướng bất lợi của các chỉ tiêu như lãi ròng

trên vốn (ROE), lãi ròng trên tổng tài sản có (ROA).

- Tăng vốn nhanh nhưng khả năng quản trị, năng lực quản lý, giám sát của Công ty đối với quy mô vốn và quy mô hoạt động lại không tăng lên tương ứng.

6. Rủi ro khác

Một số rủi ro mang tính bất khả kháng ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra thì sẽ tác động đến tình hình kinh doanh của Công ty. Đó là những hiện tượng thiên tai (hạn hán, bão lụt, động đất v.v...), chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn.

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

1. Tổ chức niêm yết

Ông Lê Kỳ Phùng	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Trần Văn Minh	Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát
Ông Vũ Kim Điền	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Ông Võ Đình Ban	Chức vụ: Kế Toán Trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn

Ông Trần Hải Hà	Chức vụ: Tổng Giám Đốc
Bà Lê Thị Thu Hiền	Chức vụ: Phó Giám đốc Khối IB
Ông Huỳnh Phước Nguyên	Chức vụ: Chuyên viên Khối IB

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty cổ phần chứng khoán MB tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn niêm yết chứng khoán với Công ty cổ phần Địa ốc Long Điền. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Địa ốc Long Điền cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Trong bản cáo bạch này, Công ty có đề cập đến một số thuật ngữ và từ viết tắt như sau:

Thuật ngữ, từ viết tắt	Nội dung, ý nghĩa
1. Công ty, Long Điền, Công ty Long Điền, LDG	Công ty cổ phần Địa ốc Long Điền
2. Đại Thịnh Phát, Công ty Đại Thịnh Phát	Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát – Công ty con của Long Điền
3. Giang Điền, Công ty Giang Điền	Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền – Công ty con của Long Điền
4. Đảo Ngọc, Công ty Đảo Ngọc	Công ty TNHH MTV Địa ốc Đảo Ngọc - Công ty con thuộc sở hữu 100% vốn của Giang Điền
5. MBS	Công ty cổ phần chứng khoán MB
6. SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán
7. HĐQT	Hội đồng quản trị
8. BKS	Ban Kiểm Soát
9. TGD	Tổng Giám đốc
10. CBCNV	Cán bộ công nhân viên
11. BHXH	Bảo hiểm xã hội
12. BHYT	Bảo hiểm y tế
13. BHLĐ	Bảo hiểm lao động
14. SXKD	Sản xuất kinh doanh
15. TSCĐ	Tài sản cố định
16. CNĐKKD	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
17. HĐQT	Hội đồng quản trị
18. BGĐ	Ban Giám đốc
19. P/E	Hệ số giá trên thu nhập một cổ phiếu
20. P/B	Hệ số giá trên giá trị sổ sách
21. TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
22. DTT	Doanh thu thuần

23. LNTT	Lợi nhuận trước thuế
24. LNST	Lợi nhuận sau thuế
25. TNDN	Thu nhập doanh nghiệp

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền
- Tên tiếng anh: Dragon Land Real Estate Join stock Company
- Tên viết tắt: Dragonland JSC



- Logo của Công ty:
- Vốn điều lệ: 750.000.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi tỷ đồng chẵn).
- Trụ sở chính: 104/4 Ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền, H.Trảng Bom,T. Đồng Nai.
- Điện thoại: (061) 896 6666 Fax: (061) 896 6668
- Website: <http://www.ldggroup.vn> - <http://www.longdien.vn> - <http://www.longdienreal.vn>
- Giấy chứng nhận ĐKKD: Số 3602368420 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 19 tháng 08 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 02/04/2015.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản.
- Sản phẩm, dịch vụ:
 - Đất nền nhà phố liên kế, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập;
 - Đất nền biệt thự nghỉ dưỡng;
 - Các sản phẩm bất động sản khác;
- Tài khoản Số 102010001499063 tại Ngân hàng Vietinbank – CN 8 TP.HCM

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Địa ốc Long Điền được thành lập và hoạt động theo Giấy phép đăng ký kinh doanh số 3602368420 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 19 tháng 08 năm 2010. Kể từ khi thành lập, Công ty đã từng bước khẳng định vị thế của mình trên lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản: vốn điều lệ ban đầu 50 tỷ đồng, đến nay vốn điều lệ của công ty đã tăng lên 750 tỷ đồng và hướng đến mục tiêu phát triển bền vững, cung cấp các sản phẩm và dịch vụ bất động sản đáp ứng tối đa nhu cầu khách hàng và từng bước mở rộng hoạt động kinh doanh, gia tăng nguồn lực tài chính và nhân sự, khẳng định tên tuổi trên thị trường bất động sản Việt Nam.

Bên cạnh việc triển khai thành công dự án Khu dân cư Dịch vụ Giang Điền - Khu A tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Công ty đã và đang tìm kiếm, phát triển thêm các dự án khu đô thị, khu dân cư, khu nghỉ dưỡng khác tại tỉnh Đồng Nai, các tỉnh lân cận, các địa phương có thế mạnh về du lịch và các Đặc khu Hành chính - Kinh tế quan trọng của cả nước như: Bình Dương, Bình Thuận, Vũng Tàu, Phú Quốc, Vân Phong, Vân Đồn, Đà Nẵng...

Trong quá trình triển khai hoạt động đầu tư và kinh doanh, Công ty ý thức rằng sự

phát triển và lớn mạnh của công ty có phần đóng góp không nhỏ của các đối tác, khách hàng và các nhà đầu tư ... vì vậy, phương châm hoạt động: **“TẤT CẢ VÌ PHÁT TRIỂN CỦA CỘNG ĐỒNG”** là mục tiêu hàng đầu trong suốt quá trình phát triển. Vì vậy, không chỉ nỗ lực mở rộng kinh doanh cả về chiều rộng lẫn chiều sâu, công ty còn hướng tới mục tiêu phát triển toàn diện và tạo môi trường làm việc tối ưu cho cán bộ công nhân viên, quan tâm tuân thủ các quy định của nhà nước, tích cực hưởng ứng các tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường và bảo vệ môi trường sinh thái, lấy giá trị đóng góp cho cộng đồng là một trong những mục tiêu chính của chiến lược phát triển.

1.3. Quá trình tăng vốn điều lệ

Công ty cổ phần Địa ốc Long Điền có vốn điều lệ ban đầu là 50.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng) theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3602368420 do Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 08 năm 2010 với cơ cấu cổ đông sáng lập như sau:

Stt	Tên cổ đông	Số cổ phần (cổ phần)	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ
1	Công ty TNHH Phú An	2.540.000	25.400.000.000	50,8%
2	Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	2.450.000	24.500.000.000	49%
3	Bùi Đắc Tuấn	10.000	100.000.000	0,2%
@	Tổng cộng	5.000.000	50.000.000.000	100%

Tính đến ngày 22/09/2014, công ty thực hiện 3 lần tăng vốn điều lệ cho các cổ đông hiện hữu như sau:

i. Tăng vốn điều lệ lần thứ 01, ngày 22/05/2013:

(Tăng từ 50.000.000.000 đồng lên 227.992.250.000 đồng)

- Vốn điều lệ trước phát hành : 50.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 227.992.250.000 đồng
- Hình thức góp vốn : Bằng tiền
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành : 17.799.225 cổ phiếu
- Số lượng cổ đông trước phát hành : 03 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành : 03 cổ đông
- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu của mỗi lần tăng vốn: Sở KH&ĐT tỉnh Đồng Nai

Trong đó:

Đối tượng được mua cổ phiếu

Nội dung chi tiết

Phát hành cổ phần cho các cổ đông

Đối tượng được mua cổ phiếu hiện hữu	Nội dung chi tiết
- Số lượng phát hành	17.799.225 cổ phiếu
- Tỷ lệ phân bổ quyền	17.799.225 : 5.000.000
- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
- Ngày chốt Danh sách cổ đông	06/05/2013
- Ngày phát hành	06/05/2013
- Số lượng cổ đông đăng ký mua	03

Các cổ đông quyết định đăng ký mua, nhường quyền mua hoặc từ chối quyền mua ngay tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông ngày 06/05/2013, cơ cấu cổ đông của Công ty sau khi phát hành như sau:

Stt	Tên cổ đông	Trước khi tăng vốn			Vốn điều lệ tăng thêm		Sau khi tăng vốn		
		Số lượng cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu	Cổ phần mua thêm	Giá trị (đồng)	Số lượng cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty TNHH Phú An	2.540.000	25.400.000.000	50,80%	9.042.006	90.420.060.000	11.582.006	115.820.060.000	50,80%
2	Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	2.450.000	24.500.000.000	49%	8.721.621	87.216.210.000	11.171.621	111.716.210.000	49%
3	Bùi Đắc Tuấn	10.000	100.000.000	0,20%	35.598	355.980.000	45.598	455.980.000	0,20%
@	Tổng cộng	5.000.000	50.000.000.000	100%	17.799.225	177.992.250.000	22.799.225	227.992.250.000	100%

ii. Tăng vốn đợt 02 ngày 14/01/2014

(Tăng từ 227.992.250.000 đồng lên 700.000.000.000 đồng)

- Vốn điều lệ trước phát hành : 227.992.250.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 700.000.000.000 đồng
- Hình thức góp vốn : Bằng tiền
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành : 47.200.775 cổ phiếu
- Số lượng cổ đông trước phát hành : 11 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành : 11 cổ đông
- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu của mỗi lần tăng vốn: Sở KH&ĐT tỉnh

Đồng Nai

Trong đó:

Đối tượng được mua cổ phiếu
Nội dung chi tiết
Phát hành cổ phần cho các cổ đông hiện hữu

- Số lượng phát hành	47.200.775 cổ phiếu
- Tỷ lệ phân bổ quyền	47.200.775 : 22.799.225
- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
- Ngày chốt Danh sách cổ đông	10/01/2014
- Ngày phát hành	14/01/2014
- Số lượng cổ đông đăng ký mua	11 cổ đông

Các cổ đông quyết định đăng ký mua, nhường quyền mua hoặc từ chối quyền mua ngay tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông ngày 10/01/2014, cơ cấu cổ đông của Công ty sau khi phát hành như sau:

Stt	Tên cổ đông	Trước khi tăng vốn			Vốn điều lệ tăng thêm		Sau khi tăng vốn		
		Số lượng cổ phần	Giá trị (ngàn đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cổ phần mua thêm	Giá trị (ngàn đồng)	Số lượng cổ phần	Giá trị (ngàn đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc (*)	11.582.006	115.820.060	50,8	1.016.000	10.160.000	12.598.006	125.980.060	18,0
2	Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	11.171.621	111.716.210	49,0	980.000	9.800.000	12.151.621	121.516.210	17,4
3	Ông Bùi Đắc Tuấn	45.518	455.180	0,2	4.080	40.800	49.598	495.980	0,1
4	Công ty TNHH XD-TM-DV Hà Thuận Hùng	10	100	0,0	11.999.990	119.999.900	12.000.000	120.000.000	17,1
5	Công ty CP Xây dựng Địa	10	100	0,0	6.999.990	69.999.900	7.000.000	70.000.000	10,0

Stt	Tên cổ đông	Trước khi tăng vốn			Vốn điều lệ tăng thêm		Sau khi tăng vốn		
		Số lượng cổ phần	Giá trị (ngàn đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cổ phần mua thêm	Giá trị (ngàn đồng)	Số lượng cổ phần	Giá trị (ngàn đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
	Độc Long Kim Phát								
6	Bà Lý Thị Tố Trinh	10	100	0,0	6.499.990	64.999.900	6.500.000	65.000.000	9,3
7	Bà Phạm Nguyễn Thúy An	10	100	0,0	7.549.990	75.499.900	7.550.000	75.500.000	10,8
8	Ông Lê Kỳ Phùng	10	100	0,0	3.249.990	32.499.900	3.250.000	32.500.000	4,6
9	Bà Lý Tố Lan	10	100	0,0	3.249.990	32.499.900	3.250.000	32.500.000	4,6
10	Bà Phạm Thủy Nhung	10	100	0,0	3.249.990	32.499.900	3.250.000	32.500.000	4,6
11	Bà Nguyễn Thị Kiều Loan	10	100	0,0	2.400.765	24.007.650	2.400.775	24.007.750	3,4
@	Tổng cộng	22.799.225	227.992.250	100	47.200.775	472.007.750	70.000.000	700.000.000	100

(*) **Ghi chú:** Công ty TNHH Phú An đã giải thể ngày 15/10/2013 và được sáp nhập vào Công ty TNHH Phú Lạc – Sau khi sáp nhập được đổi tên thành Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc)

iii. Tăng vốn đợt 03 ngày 19/08/2014

(Tăng từ 700.000.000.000 đồng lên 750.000.000.000 đồng)

- Vốn điều lệ trước phát hành : 700.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành : 750.000.000.000 đồng
- Hình thức góp vốn : Bằng tiền
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành : 5.000.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ đông trước phát hành : 11 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành : 11 cổ đông
- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu của mỗi lần tăng vốn: Sở KH&ĐT tỉnh

Đồng Nai

Trong đó:

Đối tượng được mua cổ phiếu	Nội dung chi tiết
Phát hành cổ phần cho các cổ đông hiện hữu	
- Số lượng phát hành	5.000.000 cổ phiếu
- Tỷ lệ phân bổ quyền	14 : 1
- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
- Ngày chốt Danh sách cổ đông	10/08/2014
- Ngày phát hành	19/08/2014
- Số lượng cổ đông đăng ký mua	01

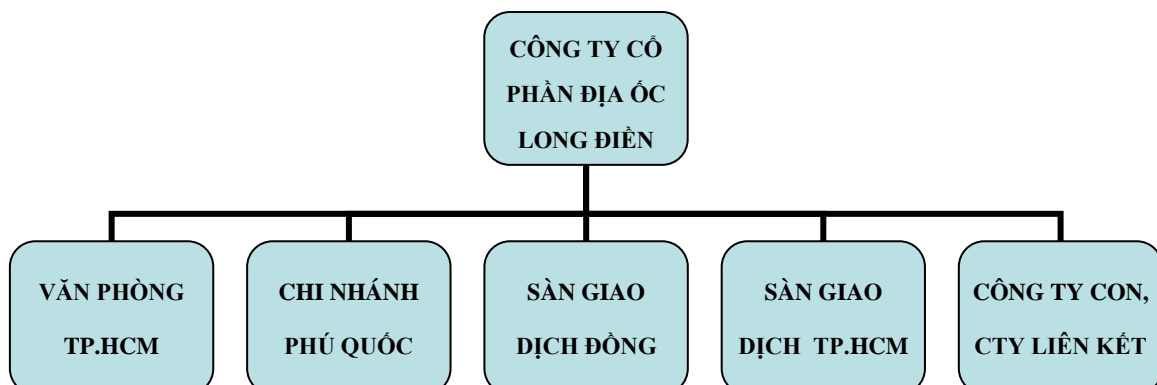
Các cổ đông quyết định đăng ký mua, nhường quyền mua hoặc từ chối quyền mua ngay tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông ngày 10/08/2014, cơ cấu cổ đông của Công ty sau khi phát hành như sau:

Stt	Tên cổ đông	Trước khi tăng vốn			Vốn điều lệ tăng thêm		Sau khi tăng vốn		
		Số lượng cổ phần	Giá trị (ngàn đồng)	Tỷ lệ sở hữu	Cổ phần mua thêm	Giá trị (ngàn đồng)	Số lượng cổ phần	Giá trị (ngàn đồng)	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	12.598.006	125.980.060	18,0	-	-	12.598.006	125.980.060	16,8
2	Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	12.151.621	121.516.210	17,4	-	-	12.151.621	121.516.210	16,2
3	Ông Bùi Đắc Tuấn	49.598	495.980	0,1	-	-	49.598	495.980	0,1
4	Công ty TNHH XD-TM-DV Hà Thuận Hùng	12.000.000	120.000.000	17,1	-	-	12.000.000	120.000.000	16,0
5	Công ty CP Xây	7.000.000	70.000.000	10,0	-	-	7.000.000	70.000.000	9,3

Stt	Tên cổ đông	Trước khi tăng vốn			Vốn điều lệ tăng thêm		Sau khi tăng vốn		
		Số lượng cổ phần	Giá trị (ngàn đồng)	Tỷ lệ sở hữu	Cổ phần mua thêm	Giá trị (ngàn đồng)	Số lượng cổ phần	Giá trị (ngàn đồng)	Tỷ lệ sở hữu
	dựng Địa ốc Long Kim Phát								
6	Bà Lý Thị Tố Trinh	6.500.000	65.000.000	9,3	-	-	6.500.000	65.000.000	8,7
7	Bà Phạm Nguyễn Thúy An	7.550.000	75.500.000	10,8	5.000.000	50.000.000	12.550.000	125.500.000	16,7
8	Ông Lê Kỳ Phùng	3.250.000	32.500.000	4,6	-	-	3.250.000	32.500.000	4,3
9	Bà Lý Tổ Lan	3.250.000	32.500.000	4,6	-	-	3.250.000	32.500.000	4,3
10	Bà Phạm Thủy Nhung	3.250.000	32.500.000	4,6	-	-	3.250.000	32.500.000	4,3
11	Bà Nguyễn Thị Kiều Loan	2.400.775	24.007.750	3,4	-	-	2.400.775	24.007.750	3,2
@	Tổng cộng	70.000.000	700.000.000	100,0	5.000.000	50.000.000	75.000.000	750.000.000	100

2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Cơ cấu tổ chức của công ty được thể hiện tóm tắt theo sơ đồ như sau :



Sàn giao dịch tại Đồng Nai và TP.HCM của công ty thực hiện các chức năng kinh doanh, giao dịch với khách hàng đối với các sản phẩm là đất nền biệt thự, nhà phố, ... từ các dự án của công ty và các sản phẩm thuộc các dự án bất động sản của đối tác trong địa bàn Đồng Nai và TP.HCM.

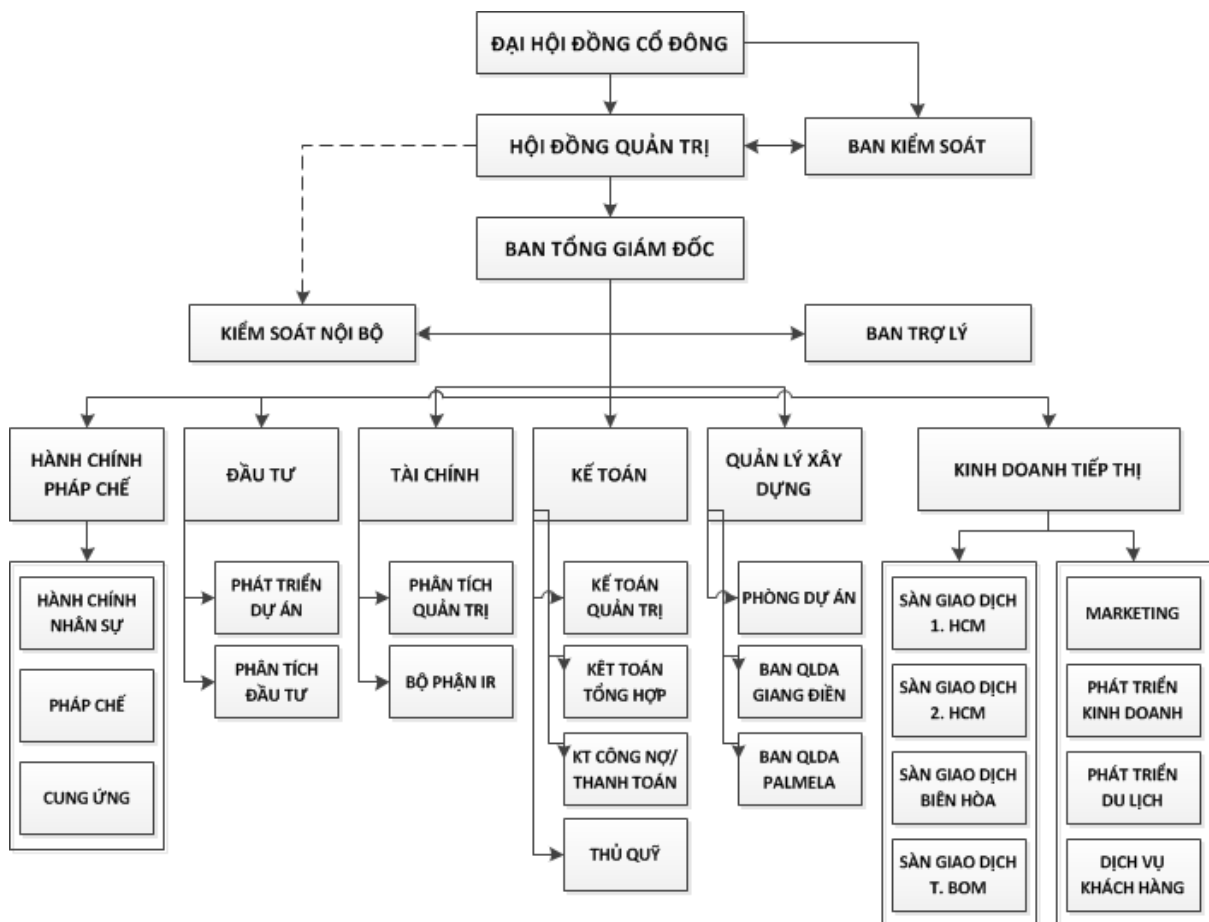
Chi nhánh Phú Quốc của công ty được thành lập để quản lý, triển khai dự án của công ty tại Phú Quốc – Kiên Giang.

Văn phòng TP.HCM của công ty được thành lập để quản lý, kịp thời điều hành hoạt động kinh doanh, điều phối hoạt động tại các chi nhánh và các dự án của công ty trong cả nước.

Các công ty con, công ty liên kết của công ty được thành lập hoặc mua lại để thực hiện mua tiêu mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc để thực hiện triển khai các dự án đầu tư trong từng thời kỳ.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Để đảm bảo thực thi các nhiệm vụ kinh doanh và đầu tư, công ty tổ chức bộ máy quản lý thành 04 khối, bao gồm: Hành chính – Nhân sự, Tài chính – Kế toán, Kinh doanh – Tiếp thị và Đầu tư – Xây dựng, theo sơ đồ như sau:



Đây là cơ cấu bộ máy phù hợp với thông lệ tại các công ty đầu tư phát triển dự án bất động sản vừa đảm bảo thực thi tốt các nhiệm vụ kinh doanh, vừa đảm bảo tiết kiệm chi phí hoạt động, giúp công ty ứng phó linh hoạt với mọi điều kiện kinh tế - xã hội khác nhau và việc điều

chính(nếu có) sẽ căn cứ theo yêu cầu thực tế của hoạt động kinh doanh trong từng thời kỳ.

- **Đại hội đồng cổ đông:** Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của công ty, có quyền quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Luật pháp và Điều lệ công ty quy định.

- **Hội đồng quản trị:** Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị của Công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị thường xuyên giám sát hoạt động kinh doanh, hoạt động kiểm soát nội bộ và hoạt động quản lý rủi ro của công ty. Hội đồng quản trị của công ty gồm 05 người do Đại hội đồng cổ đông bầu ra.

- **Ban kiểm soát:** Ban kiểm soát là cơ quan kiểm tra hoạt động tài chính của công ty, giám sát việc chấp hành chế độ hạch toán, hoạt động của hệ thống kiểm tra và kiểm toán nội bộ của Công ty. Ban kiểm soát thẩm định báo cáo tài chính hàng năm, kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến hoạt động tài chính khi xét thấy cần thiết hoặc theo quyết định của đại hội đồng cổ đông hoặc theo yêu cầu của cổ đông lớn. Ban kiểm soát báo cáo Đại hội đồng cổ đông về tính chính xác, trung thực và hợp pháp của chứng từ, sổ sách kế toán, báo cáo tài chính và hoạt động của hệ thống kiểm tra kiểm soát nội bộ. Ban kiểm soát của công ty có 03 người do Đại hội đồng cổ đông bầu ra.

- **Ban Tổng Giám đốc:** Gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc là người quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty, do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Giúp việc cho Tổng Giám đốc là các Phó Tổng Giám đốc chuyên môn và các Giám đốc/ trưởng phòng chức năng.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; cơ cấu cổ đông;

4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty

Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của LDG đến 20/03/2015 như sau:

Stt	Cổ đông	Địa chỉ	Số GPĐKKD/CMND	Số cổ phần	Tỷ lệ %
1	Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	14B Ấp Long Đức 2, xã Tam Phước, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	4702000089	12.598.006	16,80%
2	Công ty CP DV và XD Địa ốc Đất Xanh	27 Đinh Bộ Lĩnh, P.24, Q. Bình Thạnh, HCM	0303104343	12.151.621	16,20%
3	Công ty TNHH XD-TM-DV Hà Thuận Hùng	27 Đinh Bộ Lĩnh, P.24, Q. Bình Thạnh, HCM	030490746	12.000.000	16,00%
4	Công ty CP Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	Lầu 1, 11 Lô C1, Quốc lộ 51, phường Long Bình Tân, Tp. Biên Hòa, T. Đồng nai	3602545493	7.000.000	9,33%

5	Lê Kỳ Phùng	508A Nguyễn Đình Chiểu, phường 4, quận 3, TP.HCM	023007064	9.410.980	12,55%
---	-------------	--	-----------	-----------	--------

4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3602368420 do Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 08 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 19 tháng 08 năm 2014, danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ đến ngày lập bản cáo bạch này như sau:

Stt	Cổ đông	Địa chỉ	Số GPĐKKD /CMND	Số cổ phần	Tỷ lệ %
1	Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	14B Ấp Long Đức 2, xã Tam Phước, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	3600514066	12.598.006	16,80%
2	Công ty CP DV và XD Địa ốc Đất Xanh	27 Đinh Bộ Lĩnh, P.24, Q. Bình Thạnh, HCM	0303104343	12.151.621	16,20%
3	Bùi Đắc Tuấn	463/13 Lê Cảnh Tuân, P. Phú Thọ Hòa, Q. Tân Phú, TP.HCM	020896143	149.598	0,20%

Công ty được thành lập vào ngày 19/08/2010, đến nay đã được hơn 03 năm nên cổ phiếu của cổ đông sáng lập Công ty không còn bị hạn chế chuyển nhượng.

4.3. Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông của Công ty hiện nay như sau:

Danh mục	Cổ đông trong nước			Cổ đông nước ngoài			Tổng		
	SL CĐ	Số cổ phần	Tỷ lệ	SL CĐ	Số CP	Tỷ lệ	SL CĐ	Số cổ phần	Tỷ lệ
Tổng số cổ phần	309	75.000.000	100%	-	-	-	309	75.000.000	100%
1. Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Cổ đông nội bộ (*)	7	9.810.578	13,08%	-	-	-	7	9.810.578	13,08%
Hội đồng quản trị	4	9.710.578	12,95%	-	-	-	4	9.710.578	12,95%
Ban giám đốc	1	60.000	0,08%	-	-	-	1	60.000	0,08%
Ban kiểm soát	1	20.000	0,03%	-	-	-	1	20.000	0,03%

Danh mục	Cổ đông trong nước			Cổ đông nước ngoài			Tổng		
	SL CĐ	Số cổ phần	Tỷ lệ	SL CĐ	Số CP	Tỷ lệ	SL CĐ	Số cổ phần	Tỷ lệ
Kế toán trưởng	1	20.000	0,03%	-	-	-	1	20.000	0,03%
3. Cổ đông trong công ty:	32	960	0,00%	-	-	-	32	960	0,00%
Cổ phiếu quỹ	-	-	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Cán bộ công nhân viên	32	960	0,00%	-	-	-	32	960	0,00%
4. Cổ đông ngoài công ty:	270	65.188.462	86,92%	-	-	-	270	65.188.462	86,92%
Cá nhân	264	15.036.841	20,05%	-	-	-	264	15.036.841	20,05%
Tổ chức	6	50.151.621	66,87%	-	-	-	6	50.151.621	66,87%

Nguồn: Danh sách cổ đông ngày 20/03/2015

(*) **Ghi chú:** Số lượng cổ phiếu của Cổ đông nội bộ được tính theo sở hữu của cá nhân, không bao gồm đại diện sở hữu. Nếu tính thêm số cổ phiếu sở hữu và đại diện sở hữu thì số lượng cổ phiếu của Cổ đông nội bộ là 34.560.205 cổ phiếu, chiếm 46,08% vốn điều lệ Công ty.

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết.

5.1. Danh sách công ty mẹ của tổ chức niêm yết

Không có

5.2. Danh sách công ty con, công ty chịu sự kiểm soát của tổ chức niêm yết

Dvt: Tr. đồng

Stt	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề	Vốn điều lệ đăng ký	Vốn thực góp/Vốn đăng ký	Tỷ lệ sở hữu (%)	Dự án phụ trách
1	Công ty cổ phần đầu tư xây dựng	57-59 Hồ Tùng Mậu, Q1,	Kinh doanh bất động sản	75.500	100%	95,01	MOON RIVER TOWER Thuận An, Bình

Stt	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề	Vốn điều lệ đăng ký	Vốn thực góp/Vốn đăng ký	Tỷ lệ sở hữu (%)	Dự án phụ trách
	Đại Thịnh Phát	TP.HCM					Dương
2	Công ty cổ phần du lịch Giang Điền	Trảng Bom, Đồng Nai	Bất động sản, du lịch sinh thái, nhà hàng, khách sạn	272.757	100%	87,68	<ul style="list-style-type: none"> KDC – DL sinh thái Thác Giang Điền. KDL sinh thái Thác Giang Điền mở rộng Khu biệt thự Hồ Thiên Nga
3	Công ty TNHH MTV địa ốc Đảo Ngọc (*)	27 Đinh Bộ Lĩnh, Bình Thạnh, TP. HCM	Kinh doanh bất động sản	48.000	100%	87,68	PEARL ISLAND Bến Cát, Bình Dương

Nguồn: Công ty cổ phần địa ốc Long Điền

(*) **Ghi chú:** Công ty TNHH MTV Địa ốc Đảo Ngọc là công ty con thuộc sở hữu 100% vốn của Công ty CP Du Lịch Giang Điền nên Công ty cổ phần địa ốc Long Điền gián tiếp sở hữu Công ty TNHH MTV Địa ốc Đảo Ngọc.

6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Sản phẩm và dịch vụ của Công ty

Hiện tại, Công ty và các đơn vị thành viên đang xúc tiến và triển khai đầu tư, kinh doanh và khai thác 10 dự án bất động sản và du lịch sinh thái với tổng diện tích khoảng trên 400ha tại các vùng kinh tế trọng điểm phía nam như sau:

Stt	Dự án	Chủ đầu tư/ sở hữu	Sản phẩm	Quy mô	Tổng mức đầu tư	Thời gian đầu tư	Tình hình thực hiện và pháp lý dự án đầu tư	Tỷ lệ sở hữu
1	KHU DU LỊCH SINH THÁI THÁC GIANG	Công ty Giang Điền	Khu du lịch sinh thái, nhà hàng & dịch vụ	38 ha	100 tỷ	2004 - 2006	<ul style="list-style-type: none"> Pháp lý hoàn chỉnh theo trình tự quy định của pháp luật; Khu du lịch đã kinh 	87,68%

Stt	Dự án	Chủ đầu tư/ sở hữu	Sản phẩm	Quy mô	Tổng mức đầu tư	Thời gian đầu tư	Tình hình thực hiện và pháp lý dự án đầu tư	Tỷ lệ sở hữu
	ĐIỀN Trảng Bom, Đồng Nai		lưu trú ngắn hạn				doanh từ năm 2006 ;	
2	KHU DU LỊCH SINH THÁI SUỐI MỒ Tân Phú, Đồng Nai	Công ty Suối mơ	Khu du lịch sinh thái, nhà hàng & dịch vụ lưu trú ngắn hạn	30,6 ha	110 tỷ	2006 - 2014	<ul style="list-style-type: none"> - Được cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho chủ đầu tư; - Đang tiến hành các thủ tục pháp lý để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình trên đất theo quy định của pháp luật; - Khu du lịch đã kinh doanh từ đầu năm 2014 	49%
3	THE GRAND WORLD Gành Dầu, Phú Quốc (Tên cũ: Palmela Residence)	Long Điền	Resort, khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng	85,3 ha	4.264 tỷ	2014 - 2020	<ul style="list-style-type: none"> - Pháp lý hoàn chỉnh theo trình tự quy định của pháp luật; - Đã hoàn thành thiết kế cơ sở, đang chờ cơ quan nhà nước cấp giấy phép xây dựng; - Đang thực hiện các thủ tục pháp lý để được giao đất và đóng tiền sử dụng đất; - Đã triển khai thi công phân hạ tầng từ đầu Quý 3/2014; - Sẽ đẩy mạnh thi công để đảm bảo cho việc triển khai chuẩn bị bán hàng từ Quý 3 /2015 	100%
4	Khu dân cư dịch vụ Giang Điền A Trảng Bom, Đồng Nai	Long Điền	Biệt thự, nhà phố, căn hộ	117 ha	1.094 tỷ	2010 - 2017	<ul style="list-style-type: none"> - Đã có quyết định 1/500 và đang trình duyệt điều chỉnh thiết kế cơ sở theo quy định của pháp luật; - Đang triển khai thi công, cơ bản hoàn thiện cơ sở hạ tầng và 	100%

Stt	Dự án	Chủ đầu tư/ sở hữu	Sản phẩm	Quy mô	Tổng mức đầu tư	Thời gian đầu tư	Tình hình thực hiện và pháp lý dự án đầu tư	Tỷ lệ sở hữu
							bán hàng	
5	Khu Đô thị Dịch vụ - Du lịch - Sinh thái Giang Điền Trảng Bom, Đồng Nai	Công ty Giang Điền	Biệt thự, nhà phố	42 ha	422 tỷ	2010 - 2017	<ul style="list-style-type: none"> - Đã có quyết định 1/500 và đang trình duyệt điều chỉnh thiết kế cơ sở theo quy định của pháp luật; - Đã thi công hoàn thiện cơ bản về hạ tầng và triển khai bán hàng thành công được khoảng 80% sản phẩm 	87,68%
6	Khu biệt thự Hồ Thiên Nga Trảng Bom, Đồng Nai	Công ty Giang Điền	Biệt thự, nhà phố	37 ha	350 tỷ	2010 - 2017	<ul style="list-style-type: none"> - Đã có quyết định 1/500 và đang trình duyệt điều chỉnh thiết kế cơ sở theo quy định của pháp luật; - Đã thi công hoàn thiện cơ bản về hạ tầng và triển khai bán hàng 	87,68%
7	MOON RIVER Thuận An, Bình Dương	Công ty Đại Thịnh Phát	Chung cư	1 ha	653 tỷ	2010 - 2016	<ul style="list-style-type: none"> - Đất sạch; - Đang lập hồ sơ thiết kế cơ sở để xin phép xây dựng công trình để tiến hàng thi công và các thủ tục khác theo quy định 	95%
8	PEARL ISLAND Bến Cát, Bình Dương	Công ty Đảo ngọc	Biệt thự, nhà phố, resort	40,3 ha	580 tỷ	2016 - 2018	<ul style="list-style-type: none"> - Đền bù được khoảng 50% diện tích, đang xúc tiến thực hiện giải phóng mặt bằng phần còn lại - Đang triển khai các thủ tục để được cấp phép đầu tư dự án theo quy định 	87,68%
9	KDC PHƯỚC TÂN Phước Tân, Tp. Biên Hoà	Long Điền	Biệt thự, nhà phố	17,9 ha	200 tỷ	2015 - 2018	<ul style="list-style-type: none"> - Đền bù được khoảng 30% diện tích và đang xúc tiến thực hiện giải phóng mặt bằng phần còn lại. - Đang triển khai thủ 	100%

Stt	Dự án	Chủ đầu tư/ số hữu	Sản phẩm	Quy mô	Tổng mức đầu tư	Thời gian đầu tư	Tình hình thực hiện và pháp lý dự án đầu tư	Tỷ lệ sở hữu
							tục để được cấp phép đầu tư dự án	
10	KDC TÂN THỊNH Trảng Bom, Đồng Nai	Long Điền	Biệt thự, nhà phố	23.3 ha	214 tỷ	2015 – 2018	<ul style="list-style-type: none"> - Đền bù được khoảng 50% diện tích và đang xúc tiến thực hiện giải phóng mặt bằng phần còn lại. - Đang triển khai thủ tục để được cấp phép đầu tư dự án 	100%

6.1.1. Khu du lịch sinh thái Thác Giang Điền

Khu du lịch sinh thái Thác Giang Điền tọa lạc tại Xã Giang Điền, H. Trảng Bom, T. Đồng Nai, cách thành phố Hồ Chí Minh khoảng 45 km nằm trong khu vực được quy hoạch tổng thể “**Khu dân cư mật độ thấp và Du lịch sinh thái thác Giang Điền**” với quy mô 118,4193 ha (gồm 03 khu: Khu A – Du lịch sinh thái 37,9683 ha, Khu B - Khu dân cư 42,8155 ha và Khu C - Khu dân cư nông thôn mật độ thấp 37,6355 ha).

Khu du lịch sinh thái Thác Giang Điền thuộc quy hoạch Khu A – Du lịch sinh thái, được quy hoạch lại thành khu du lịch sinh thái với diện tích khoảng 38 ha...

Do là địa điểm có thác suối với cảnh quan thiên nhiên ngoạn mục nằm gần thành phố Hồ Chí Minh nhất nên thác Giang Điền thu hút được khá đông khách du lịch trong và ngoài nước tham quan. Khu du lịch Thác Giang Điền chính thức mở cửa đón chào du khách trong và ngoài nước vào ngày 29/01/2006. Cung cấp các dịch vụ tham quan, tổ chức sự kiện, nhà hàng, trò chơi, lưu trú ngắn hạn ...

Căn cứ pháp lý quan trọng:

- Quyết định 9525/QĐ-UBND ngày 06/11/2006 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu du lịch sinh thái Thác Giang Điền tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định 2309/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2011 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư mật độ thấp và Du lịch sinh thái thác Giang Điền, huyện Trảng Bom. Trong đó, có các thay đổi quan trọng so với Quyết định 9525/QĐ-UBND ngày 06/11/2006 như sau:

- + Điều chỉnh tên gọi dự án từ “Khu Du lịch sinh thái thác Giang Điền tại xã Giang Điền, Quảng Tiến, Đồi 61, huyện Trảng Bom” (theo Quyết định số 9525/QĐ-UBND ngày 06/11/2006 của Chủ tịch UBND tỉnh) thành “**Khu dân cư mật độ thấp và Du lịch sinh thái thác Giang Điền**, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai”.

- + Phân khu chức năng, cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Trên cơ sở chủ trương đầu tư, dự án khu dân cư mật độ thấp và điểm du lịch sinh thái thác Giang Điền được định hướng phát triển không gian chia làm 03 khu:

- ✓ Khu A - Điểm du lịch sinh thái thác Giang Điền 37,9683 ha nằm ở phía Tây

Bắc của dự án tiếp giáp đường Quốc lộ 51.

✓ Khu B - Khu dân cư 42,8155 ha nằm ở phía Bắc và Tây Bắc của dự án tiếp giáp với khu dân cư hiện hữu và Tổng kho trung chuyển Miền Đông 1400 ha.

✓ Khu C - Khu dân cư nông thôn mật độ thấp 37,6355 ha nằm ở phía Nam và Tây Nam của dự án tiếp giáp xã Giang Điền và xã Đồi 61.

- Các thủ tục pháp lý khác theo quy định của pháp luật: Chủ đầu tư đang triển khai và chờ văn bản hướng dẫn, phản hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Thác Giang Điền



Sơ đồ tổng thể Khu du lịch sinh thái Thác Giang Điền



Tình hình triển khai dự án

Khu du lịch Thác Giang Điền chính thức mở cửa đón chào du khách trong và ngoài nước vào ngày 29/01/2006.

6.1.2. Khu du lịch sinh thái Suối Mơ

Khu du lịch sinh thái Suối Mơ có quy mô 30ha với tổng mức đầu tư 110 tỷ đồng. Tọa lạc tại Số 9, ấp 6, xã Trà Cỏ, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai với diện tích mặt hồ trên 150,000 m², mặt nước trong xanh quanh năm chảy ra từ các mạch nước ngầm, Suối Mơ được quy hoạch thành một khu du lịch sinh thái nổi tiếng và đẹp vào bậc nhất ở Tỉnh Đồng Nai và khu vực Đông Nam bộ.

Vị trí địa lý thuận lợi, thiên nhiên ưu đãi, tổng diện tích hơn 300,000 m², công viên Suối Mơ là nơi thích hợp cho các trường học, công ty tổ chức cắm trại, tổ chức tiệc BBQ, rèn luyện kỹ năng sống. Suối Mơ cách vườn quốc gia Nam Cát Tiên - Khu dự trữ sinh quyển thế giới 25 km. Với vị trí này, từ khu du lịch khách du lịch chỉ mất khoảng 30 phút đi xe để tiếp cận các tiện ích khác: dịch vụ tour tham quan rừng Bằng Lăng Bảy Ngọn, cây Tùng ngàn năm, cây Gõ bác Đồng hay thác Cự, Bến Trời, Mỏ Vẹt, mỗi nơi gắn liền với một câu chuyện thú vị về rừng già đại ngàn ngàn năm tuổi.

Căn cứ pháp lý quan trọng:

- Quyết định 2272/QĐ-UBND ngày 23/07/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu du lịch Suối Mơ tại xã Trà Cỏ, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định 1318/QĐ.CT.UBT ngày 29/04/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận cho Công ty TNHH Phú Lạc thuê đất và cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Công ty để sử dụng vào mục đích xây dựng khu du lịch sinh thái xã Trà Cỏ, huyện Tân Phú.
- Quyết định số 10082/UBND-ĐT ngày 24/10/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận cho Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc được thành lập doanh nghiệp mới để tiếp tục đầu tư Khu du lịch Suối Mơ.

Hình ảnh về tình hình kinh doanh thực tế



Tình hình triển khai dự án: Dự án đang kinh doanh.

6.1.3. Khu du lịch và Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World

a. Thông tin chung về dự án

- Tên thương mại GRAND WORLD
- Vị trí: Khu du lịch sinh thái Bãi Dài, xã Gành Dầu, Phú Quốc, K. Giang
- Diện tích đất dự án: 85,3 ha
- Diện tích đất xây dựng: 35,8 ha
- Tổng mức đầu tư: 4.264 tỷ đồng.

Căn cứ pháp lý quan trọng:

- Công văn số 1388/UBND-KTTH ngày 20/12/2013 của UBND Tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty cổ phần địa ốc Long Điền đầu tư dự án khu du lịch tại Bãi Dài, huyện Phú Quốc;
- Giấy chứng nhận đầu tư dự án số 56121000968 do Ban quản lý đầu tư phát triển Đảo Phú Quốc cấp đăng ký ngày 12/03/2014 quy mô 69,41 ha;
- Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần thứ 1 ngày 05/05/2014: Điều chỉnh quy mô diện tích dự án từ 69,41 ha lên 85,3 ha;
- Quyết định số 2154/QĐ-UBND ngày 16/10/2014 của UBND Tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Palmela thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 851.096,3m²;
- Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần thứ 2 ngày 20/04/2015 về việc đổi tên dự án thành: Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World;

Mặt bằng kiến trúc cảnh quan tổng thể dự án



b. Tiềm năng phát triển của Huyện đảo Phú Quốc

Theo Quyết định 633/QĐ-TTg năm 2010 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030 do Thủ tướng Chính phủ ban hành, theo đó:

- Mục tiêu đến năm 2030 là xây dựng đảo Phú Quốc phát triển bền vững; hài hòa giữa phát triển kinh tế với bảo tồn di tích lịch sử, văn hóa và bảo vệ môi trường; bảo đảm an ninh, quốc phòng vùng và quốc gia. Từng bước xây dựng trở thành một thành phố biển đảo, trung tâm du lịch và dịch vụ cao cấp; trung tâm khoa học công nghệ của quốc gia và khu vực Đông Nam Á.

- Tính chất:

- + Là khu kinh tế - hành chính đặc biệt; trung tâm du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí cao cấp quốc gia và quốc tế; trung tâm tài chính tầm cỡ khu vực.

- + Là đầu mối quan trọng về giao thông vận tải nội vùng và hàng không quốc tế.

- + Là trung tâm nghiên cứu khoa học công nghệ chuyên ngành.

- + Trung tâm bảo tồn sự đa dạng sinh học rừng và biển của quốc gia và khu vực.

- + Có vị trí đặc biệt về an ninh và quốc phòng.

- + Dự báo khách du lịch:

- + Dự báo đến năm 2020 khoảng 2 - 3 triệu khách/năm, trong đó khách quốc tế chiếm khoảng 35 - 40%.

- + Dự báo đến năm 2030 khoảng 5 - 7 triệu khách/năm, trong đó khách quốc tế chiếm khoảng 45 - 50%.

- Quy mô dân số:

- + Dự báo đến năm 2020 quy mô dân số khoảng 340.000 - 380.000 người. Trong đó dân số đô thị khoảng 200.000 - 230.000 người, dân số nông thôn khoảng 80.000 - 90.000 người, dân số quy đổi từ khách du lịch khoảng 50.000 - 65.000 người.

- + Dự báo đến năm 2030 quy mô dân số khoảng 500.000 - 550.000 người. Trong đó dân số đô thị khoảng 320.000 - 370.000 người, dân số nông thôn khoảng 90.000 - 100.000 người, dân số quy đổi từ khách du lịch khoảng 80.000 - 85.000 người.

- Phú Quốc sẽ được phát triển thành Đặc khu hành chính- kinh tế với mục tiêu đưa nơi đây thành trung tâm du lịch, nghỉ dưỡng, giao thương quốc tế lớn của cả nước, khu vực và quốc tế...

- Theo các Quyết định về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển đảo Phú Quốc được Thủ tướng phê duyệt, nhà đầu tư sẽ được hưởng ưu đãi và hỗ trợ cao nhất khi có dự án thực hiện tại huyện đảo, tương tự như các khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế.

- Cụ thể, các dự án hoạt động, sản xuất kinh doanh sẽ được hưởng thuế suất 10% trong 15 năm từ khi bắt đầu kinh doanh. Từ khi có thu nhập chịu thuế, dự án sẽ được miễn thuế 4 năm đầu, giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Các loại hàng hóa, tài sản được hưởng ưu đãi về thuế xuất nhập khẩu. Các cá nhân cũng được giảm 50% số thuế phải nộp từ việc làm tại khu kinh tế...

- Về việc xuất nhập cảnh, quy định mới cũng cho phép người nước ngoài, người Việt Nam mang hộ chiếu nước ngoài cư trú tại đảo Phú Quốc được miễn thị thực với thời gian tạm trú tối đa 30 ngày, tăng gấp đôi so với quy định 15 ngày trước đây.

- Chính phủ cũng ưu tiên vốn đầu tư cho các công trình hạ tầng trên Phú Quốc như hệ thống giao thông đường bộ, hệ thống cấp điện, nước, sân bay, cảng biển và các chương trình dự án phát triển kinh tế - xã hội. Nhà đầu tư trong và ngoài nước được tạo điều kiện thuận lợi đầu tư xây dựng các công trình như bệnh viện chất lượng cao, các trung tâm đào tạo nhân lực cho ngành du lịch, thương mại, khu phi thuế quan gắn với sân bay quốc tế Phú Quốc...

c. **Tiềm năng của dự án**

Dự án **Khu Du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Palmela Residence tại Bãi Dài** nằm trong tổng thể khu Bãi Dài có tổng diện tích 567 ha với chiều dài bãi biển 15km trên tuyến du lịch Bắc đảo hay dọc bờ biển Tây Bắc của đảo Phú Quốc từ Gành Dầu đến Cửa Cạn. Năm 2008 được mạng concierge.com (chuyên về du lịch, khách sạn của Australia) bình chọn đứng đầu trong số 13 bãi biển đẹp và hoang sơ nhất thế giới; năm 2013, qua bình chọn trên internet của CNN Go, Bãi Dài ở Phú Quốc xếp vị trí thứ 93/100 bãi biển đẹp nhất thế giới (bãi An Bàng (Hội An) chiếm vị trí 86).

Khu Bãi Dài được quy hoạch là khu nghỉ dưỡng cao cấp, giải trí sân golf gắn với các khu resort, thể thao biển, tham quan làng nghề.

- Phía Nam khu dự án, Thị trấn Dương Đông và khu đô thị Cửa Cạn dự kiến trong tương lai sẽ phát triển mạnh hình thành trung tâm hành chính, dịch vụ, thương mại, công nghiệp và dịch vụ của đảo Phú Quốc.

- Khu vực Bãi Dài được quy hoạch là khu du lịch cao cấp bao gồm sân golf, casino quốc tế (ngay cạnh dự án) và các khu nghỉ dưỡng sinh thái. Dự án tọa lạc kế bên khu du lịch sân golf của Vingroup 304 ha, việc đầu tư đồng bộ tạo cho vùng phát triển về mặt du lịch, đầy đủ tiện ích, ngoài ra casino chính được điều chuyển về sát dự án, hứa hẹn tạo nên tiềm năng về du lịch, nghỉ dưỡng, thu hút khách du lịch trong và ngoài nước.

Khu Dự án có cảnh quan đa dạng, độc đáo, vị trí và mối quan hệ liên vùng thuận lợi, có thể tổ chức các tuyến du lịch đặc sắc:

- Tuyến du lịch bắc đảo từ Bãi Dài qua Gành Dầu tham quan các di tích lịch sử văn hóa, đến Rạch Vẹm tham quan các khu nuôi trồng thủy hải sản và làng chài, đến bãi Rạch Tràm tham quan các rừng ngập với tràm cổ thụ và cốc đỏ nguyên sinh, ra mũi Đá Bạc, mũi Dương (bãi Qua La), mũi Trâu nằm theo đường biển lẫn đường xuyên rừng;

- Tổ chức các chuyến du khảo và khám phá thiên nhiên trong rừng phòng hộ Phú Quốc thuộc xã Gành Dầu với nhiều hệ sinh thái rừng như rừng trên núi đá, rừng thứ sinh, rừng nguyên sinh trên dãy Ba Hòn Dung, Dãy Bãi Đại...

- Tổ chức các tuyến tham quan văn hóa - lịch sử, mua sắm tại trung tâm đô thị lớn của Phú Quốc như Cửa Cạn (10km), Dương Đông (20km). Ngoài ra, có khả năng phát triển 01 khu chức năng dịch vụ du lịch (trung tâm giải trí, trung chuyển, phố mua sắm, chợ đêm...) cho khu vực Gành Dầu.

Tình hình triển khai dự án: Dự án đang dần hoàn thiện hạ tầng cơ sở và chuẩn bị triển khai kinh doanh vào cuối năm 2015 hoặc đầu năm 2016.

6.1.4. Khu dân cư dịch vụ Giang Điền (Khu A)

TỔNG QUAN DỰ ÁN

- Tên thương mại: The Viva City
- Vị trí: Giang Điền – Trảng Bom – Đồng Nai.
- Tổng diện tích dự án: 1,170,908.0 m² (117 ha)

- Diện tích đất xây dựng: 560,411.0 m²
- Diện tích công trình công cộng và cây xanh: 538,047.0 m²
- Tổng vốn đầu tư: 1.093 tỷ đồng
- Ngày khởi công: 21/11/2010

Căn cứ pháp lý quan trọng:

- Quyết định 2049/QĐ-UBND ngày 06/08/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (Khu A) tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định 2323/QĐ-UBND ngày 29/09/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (Khu A) tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định 1038/QĐ-UBND ngày 29/03/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (Khu A) tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Các thủ tục pháp lý khác theo quy định của pháp luật: Chủ đầu tư đang triển khai và chờ văn bản hướng dẫn, phản hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

VỊ TRÍ DỰ ÁN



Vị trí Địa lý:

- Thuộc xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai và có ranh giới địa lý như sau:
- Phía Bắc: giáp sông Buông.
- Phía Nam: giáp khu dân cư hiện hữu và khu Công nghệ cao Giang Điền rộng trên 500 ha.
- Phía Đông: giáp khu dân cư Dịch vụ Giang Điền B rộng trên 100 ha, có tiến độ triển khai dự án chậm hơn nhưng về lâu dài của sẽ kết nối hạ tầng hoàn chỉnh với The Viva

City.

- Phía Tây: giáp khu Đô thị Tam Phước, giáp Thiên viện Viên Giác, có cảnh quan đẹp, không gian yên bình.

Vị trí tiềm năng:

- Theo quy hoạch vùng, The Viva City nằm giữa quần thể các khu đô thị mới đang trên đà phát triển mạnh (Long Thành, Tam Phước, Trảng Bom...) đồng thời nằm gần kề khu Công nghệ cao Giang Điền có quy mô hàng đầu của tỉnh Đồng Nai, hiện đang khẩn trương xây dựng để di dời các cơ sở công nghiệp sạch từ Khu Công nghiệp Biên Hòa 1 về đây. Trong bán kính gần còn có Khu công nghiệp Bàu Xéo ở Trảng Bom; khu công nghiệp An Phước; khu công nghiệp Tam Phước; khu công nghiệp xã Lộ 25; khu công nghiệp Lộc An - Bình Sơn; khu công nghiệp Long Thành...

- The Viva City cách Tp. HCM 50 km, Thành phố Biên Hòa 15km, cách Trung tâm Hành chính tỉnh Đồng Nai 8 km cách sân bay Long Thành 15km. Nằm trong phạm vi mở rộng thành phố Biên Hòa, The Viva City nằm trên tuyến đường vành đai 3 từ thành phố Biên Hòa đi qua khu hành chính mới tỉnh Đồng Nai và nằm giữa các tuyến đường quan trọng như: QL.1A, QL.51, đường tránh thành phố Biên Hòa, đường cao tốc TPHCM - Long Thành - Dầu Giây, đường cao tốc TP Biên Hòa - sân bay Long Thành...

- Với các công trình trọng điểm Quốc gia kề trên cùng với lợi thế nằm kề cận khu Du lịch Sinh thái thác Giang Điền có địa hình, cảnh quan độc đáo sông – thác – đồi, thiên nhiên và khí hậu trong lành là một trong những khu du lịch có cảnh quan đẹp và hấp dẫn nhất tỉnh Đồng Nai, tương lai không xa sẽ trở thành khu vực phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội hàng đầu trong khu vực.

Quy hoạch tổng thể

- Garnet Town - Khu phố liên kế thương mại

Garnet: có 6 biệt thự và 531 nhà phố liên kế, diện tích bình quân 110 m²/nền. Tổng diện tích 61.197,88 m². Tọa lạc tại phía Bắc The Viva City, liền kề dòng sông Buông thơ mộng, các block nhà được bố trí theo trục dọc và trục ngang liên thông với khu dân cư dịch vụ Giang Điền B. Từ đây, chỉ mất 5 phút xe máy để đến trục lộ chính (lộ giới 32 mét) kết nối với Quốc lộ 1A và Quốc lộ 51.

Cây xanh chiếm diện tích lớn trong khu vực, các công trình công cộng được bố trí hợp lý theo địa hình, bệnh viện có hệ thống xử lý rác và nước thải hiện đại nằm ngay cạnh dòng sông buông, tạo nên không khí trong lành, mát mẻ. Đây là nơi an dưỡng, chăm sóc sức khỏe lý tưởng của các cư dân.

Các dãy nhà phố liên kế được thiết kế theo phong cách khác nhau phù hợp với địa hình, màu sắc hài hòa giữa các cụm công viên cây xanh, trường học... làm nổi bật tính độc đáo và tăng giá trị địa ốc.

- Olivine Town - Khu phố liên kế thương mại

Khu Olivine có 583 nhà phố liên kế, diện tích bình quân 110 m²/nền. Tổng diện tích 66.421,37 m². Tọa lạc tại phía Bắc The Viva City, liền kề dòng sông Buông thơ mộng, các block nhà được bố trí theo trục dọc và trục ngang liên thông với khu dân cư dịch vụ Giang Điền B. Từ đây, chỉ mất 5 phút xe máy để đến trục lộ chính (lộ giới 32 mét) kết nối với Quốc lộ 1A và Quốc lộ 51.

Cây xanh chiếm diện tích lớn trong khu vực, các công trình công cộng được bố trí hợp lý theo địa hình, bệnh viện có hệ thống xử lý rác và nước thải hiện đại nằm ngay cạnh dòng sông buông, tạo nên không khí trong lành, mát mẻ. Đây là nơi an dưỡng, chăm sóc sức khỏe lý tưởng của các cư dân. Các dãy nhà phố liên kế được thiết kế theo phong cách khác nhau phù

hợp với địa hình, màu sắc hài hòa giữa các cụm công viên cây xanh, trường học... làm nổi bật tính độc đáo và tăng giá trị địa ốc.

- **Agate Town - Khu phố liên kế thương mại**

Khi Agate có 474 nhà phố liên kế, diện tích bình quân 115 m²/nền. Tổng diện tích 55.536,85 m². Tọa lạc ngay trung tâm khu đô thị, có đầy đủ các công trình tiện ích như trường học, công viên giải trí, sân chơi thể dục - thể thao...Phía Đông giáp với khu biệt thự cao cấp và khuôn viên thiên viện Viên Giác rộng 50 ha được bao bọc bởi cây xanh.

- **Sapphire Town - Khu phố liên kế thương mại**

Khu Sapphire có 336 nhà phố liên kế, diện tích bình quân 105 m²/nền. Tổng diện tích 35.833,93 m². Tọa lạc ngay trung tâm khu đô thị, có đầy đủ các công trình tiện ích như trường học, công viên giải trí, sân chơi thể dục - thể thao...Phía Đông giáp với khu biệt thự cao cấp và khuôn viên thiên viện Viên Giác rộng 50 ha được bao bọc bởi cây xanh.

- **Pearl Centre - Nhà phố liên kế:** gồm có 10 block, 498 nhà phố thương mại, diện tích bình quân 105 m²/nền. Tổng diện tích 52.470,73 m².

- **Diamond Villas - Khu biệt thự cao cấp**

Khu Diamond: có 57 biệt thự song lập, diện tích bình quân 260 m²/nền và 102 biệt thự đơn lập, diện tích bình quân 400 m²/nền. Tổng diện tích 60.700,01 m². Vị trí nằm trên đồi cao, địa hình giạt cấp theo triền đồi ngoạn mục và tầm nhìn cảnh quan rộng mở. Những biệt thự xinh xắn được thiết kế dựa trên địa hình tự nhiên, thoáng ẩn hiện sau những con dốc và hàng cây tạo nên vẻ đẹp lãng mạn phiêu bồng. Các cụm công viên cây xanh, tiểu đảo, đường tản bộ thơ mộng men theo dòng Suối được chăm chút tỉ mỉ là quà tặng của thiên nhiên và nhà thiết kế dành cho các cư dân.

- **Topaz Villas - Khu biệt thự cao cấp**

Khu Topaz có 57 biệt thự song lập, diện tích bình quân 260 m²/nền và 102 biệt thự đơn lập, diện tích bình quân 400 m²/nền. Tổng diện tích 60.700,01 m². Vị trí nằm trên đồi cao, địa hình giạt cấp theo triền đồi ngoạn mục và tầm nhìn cảnh quan rộng mở.

- **Beryl Villas - Khu biệt thự cao cấp**

Khu Beryl có 83 biệt thự đơn lập, diện tích bình quân 450 m²/nền. Tổng diện tích 35.625,26 m². Beryl Villas hưởng dụng không gian xanh bao la của thiên viện Viên Giác, tựa như nằm trọn trong công viên rộng lớn hội tụ các yếu tố cảnh quan, cây xanh và mặt nước. Dựa theo triền đồi, các dãy biệt thự được bố trí hợp lý để mở rộng tầm nhìn hướng suối.

Điểm nhấn quan trọng của Beryl Villas là những ngôi biệt thự ven suối được thiết kế độc đáo, xinh đẹp đáp ứng nhu cầu nghỉ ngơi thư giãn của chủ nhân.

- **Ruby Resident - Khu biệt thự cao cấp**

Khu Ruby có 44 biệt thự đơn lập, diện tích bình quân 1.250 m²/nền. Tổng diện tích 55.580,21m². Ruby Resident có vị trí độc tôn, nằm dưới thung lũng lãng đãng sương mù, bao quanh là dòng suối Sơn xuất phát từ mạch nước ngầm tự nhiên trong mát quanh năm.

TÌNH HÌNH TRÊN KHAI DỰ ÁN

Dự án The Viva City đã hoàn thành các hạng mục hạ tầng cơ bản và đang triển khai bán hàng.

- Đường chính vào dự án



- Cơ sở hạ tầng khu Agate Town



- Cơ sở hạ tầng khu Olevine Town



- Khách tham quan dự án



Tình hình triển khai dự án: Dự án đã hoàn thiện cơ bản hạ tầng cơ sở và đang triển khai kinh doanh. Tỷ lệ bán đạt khoảng 28% trên tổng diện tích đất thương phẩm.

6.1.5. Khu đô thị Dịch vụ – Du lịch - Sinh thái Giang Điền

a. Thông tin chung Dự án

Khu đô thị Dịch vụ – Du lịch – Sinh thái Giang Điền tọa lạc tại Xã Giang Điền, H. Trảng Bom, T. Đồng Nai, cách thành phố Hồ Chí Minh khoảng 45 km nằm trong khu vực được quy hoạch tổng thể “**Khu dân cư mật độ thấp và Du lịch sinh thái thác Giang Điền**” với tổng diện tích 118,4193 ha (gồm 03 khu: Khu A – Du lịch sinh thái 37,9683 ha, Khu B - Khu dân cư 42,8155 ha và Khu C - Khu dân cư nông thôn mật độ thấp 37,6355 ha).

Khu Đô thị Dịch vụ - Du lịch - Sinh thái Giang Điền thuộc quy hoạch Khu B- Khu dân cư với diện tích khoảng 42 ha .

- Vị trí: Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai
- Diện tích đất dự án: 428,155.00 m²
- Diện tích đất xây dựng: 195,060.69 m²
- Diện tích đất công cộng: 233,094.31 m²
- Quy mô: 635 nền đất liên kế và biệt thự.
- Tổng mức đầu tư: 422 tỷ đồng.

Căn cứ pháp lý quan trọng

- Quyết định 9525/QĐ-UBND ngày 06/11/2006 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu du lịch sinh thái Thác Giang Điền tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 5280/ UBND-CNN ngày 06/10/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh một phần chức năng dự án Khu du lịch sinh thái Thác Giang Điền tại huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định 3351/QĐ-UBND ngày 16/11/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu dân cư tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định 808/QĐ-UBND ngày 02/04/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu dân cư tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định 2309/QĐ-UBND ngày 14/09/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê Duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư mật độ thấp và Du lịch sinh thái thác Giang Điền, huyện Trảng Bom.

- Các thủ tục pháp lý khác theo quy định của pháp luật: Chủ đầu tư đang triển khai và chờ văn bản hướng dẫn, phản hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b. Tiềm ích, triển vọng và tiềm năng phát triển của dự án

Khu Đô thị Dịch vụ - Du lịch - Sinh thái Giang Điền là dự án được quy hoạch dựa trên diện tích đất đá có địa hình và cảnh quan vô cùng độc đáo. Chính sự kết hợp ấn tượng giữa sông - thác - đồi đã tạo nên một khung cảnh thiên nhiên tuyệt đẹp cho khu đô thị này. Bên cạnh đó khu vực này còn có khí hậu trong lành với trời mây xanh mát thật sự là không gian sống lý tưởng dành cho mọi người:

Về vị trí: Khu đô thị sinh thái Giang Điền tọa lạc tại ấp Hòa Bình – xã Giang Điền – Huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Cách thành phố Biên Hòa 15 km.
- Cách khu đô thị Tam Phước – Long Thành 4 km.
- Cách sân bay Quốc tế Long Thành 12 km.
- Tiếp giáp với Khu Công nghệ cao Giang Điền và khu dân cư Suối Sơn.

Tuyến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây được quy hoạch xây dựng cách khu Đô thị dịch vụ du lịch sinh thái Giang Điền khoảng 8 km; tuyến đường vành đai 3 TP. Hồ Chí Minh cách khu dự án 5km; mặt tiền khu dự án là tuyến đường nối giữa đường vành đai 3 - quốc lộ 1A - đường cao tốc rộng 45m, chỉ mất 20 phút xe chạy với khoảng cách khoảng 50 Km đến trung tâm thành phố Hồ Chí Minh.

Về thiết kế, cảnh quan của dự án:



Bao gồm 15 block biệt thự đơn lập giáp với suối Tre và thác Giang Điền, cảnh quan đa dạng, kết hợp với cách thiết kế công viên trải dài suốt chiều dài các dãy biệt thự. Đồng thời nơi đây cũng tập trung nhiều công trình vui chơi giải trí thể dục thể thao tại nút giao nhau giữa sông Bung và suối Tre. Đây là khu biệt thự có giá trị cao nhất dành cho VIP. Tổng diện tích đất toàn khu 55.927 m² trong đó diện tích xây dựng chiếm 40% diện tích đất toàn khu tương đương 22.370,8 m², diện tích đất bình quân cho mỗi lô đất là 430 m².

KHU ĐÔI BẰNG LẶNG



Tổng diện tích toàn khu 41.040 m² với 10 block nhà biệt thự đơn lập nằm phía đông nam khu dự án, số lượng nhà trong mỗi block được phân bổ có khác nhau tùy theo địa hình tự nhiên tại khu vực, điểm nhấn toàn khu là tuyến đường trục chính Suối Tre kết hợp với bố trí công viên hồ điều hòa, khu dịch vụ ven hồ và các dịch vụ giải trí khác. Tổng diện tích xây dựng là 16.416 m², diện tích đất bình quân cho mỗi căn tương đương 436,6 m².

KHU ĐÔI SỨ



Gồm 11 dãy phân ra 2 loại nhà sau:

- Nhóm nhà liên kế có sân vườn: Tổng diện tích đất 18.352 m² gồm 4 dãy tiếp cận đường trục suối Tre về hướng Bắc. Quy cách thiết kế với quy mô nhỏ nhằm phục vụ cho khu trung tâm thương mại. Tổng diện tích xây dựng 13.048,3m², diện tích đất bình quân 104,3 m².
- Nhóm biệt thự đơn lập: phân thành 9 block được phân thành 62 căn bố trí dọc theo suối tre, ngăn cách với dãy nhà biệt thự liên kế có sân vườn bởi khu công viên. Thiết kế dựa trên nền cảnh quan thơ mộng của sông Buông và suối Tre. Tổng diện tích đất 29.350 m², diện tích đất xây dựng toàn khu là 11.740 m² và diện tích đất bình quân cho mỗi căn là 473,4 m².

KHU ĐÔI ANH ĐÀO



Diện tích 17.918 m² với 46 căn biệt thự bố trí dọc sông Bông.

KHU ĐÔI THÔNG



Diện tích 12.920 m² với 36 căn biệt thự đơn lập được bố trí theo đường đồng cao độ, chạy dọc theo sông Bông.

Tình hình triển khai dự án

Dự án đã hoàn thiện hạ tầng cơ sở và triển khai kinh doanh, nhiều khách hàng đã triển khai xây dựng sau khi nhận bàn giao. Tỷ lệ bán đạt khoảng 77% trên tổng diện tích đất thương phẩm.



6.1.6. Khu biệt thự Hồ Thiên Nga

- Tên thương mại: Khu biệt thự Hồ Thiên Nga
- Vị trí: Giang Điền, Trảng Bom, Đồng Nai
- Diện tích đất dự án: 376,355.00 m²
- Diện tích đất xây dựng: 169,155.90 m²
- Diện tích đất công cộng: 207,199.10 m²
- Quy mô: 752 nền đất liên kế và biệt thự.
- Tổng mức đầu tư: 350 tỷ đồng.

Khu biệt thự Hồ Thiên Nga tọa lạc tại Xã Giang Điền, H. Trảng Bom, T. Đồng Nai, cách thành phố Hồ Chí Minh khoảng 45 km nằm trong khu vực được quy hoạch tổng thể “Khu dân cư mật độ thấp và Du lịch sinh thái thác Giang Điền” với tổng diện tích 118,4193 ha (gồm 03 khu: Khu A – Du lịch sinh thái 37,9683 ha, Khu B - Khu dân cư 42,8155 ha và Khu C - Khu dân cư nông thôn mật độ thấp 37,6355 ha).

Khu biệt thự Hồ Thiên Nga thuộc quy hoạch Khu A- Khu dân cư nông thôn mật độ thấp, với diện tích khoảng 37 ha .

Căn cứ pháp lý quan trọng

- Quyết định 2309/QĐ-UBND ngày 14/09/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư mật độ thấp và du lịch sinh thái Thác Giang Điền tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định 3443/QĐ-UBND ngày 04/11/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu C (phần dân cư) Khu dân cư mật độ thấp và

du lịch sinh thái thác Giang Điền tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Các thủ tục pháp lý khác theo quy định của pháp luật: Chủ đầu tư đang triển khai và chờ văn bản hướng dẫn, phản hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.



Hồ Thiên Nga được xem là nơi có cảnh quan thiên nhiên tuyệt sắc, đất trời rộng mở. Có thể nói, sự tận dụng tối đa lợi thế thiên nhiên trong phong cách thiết kế đã giúp Hồ Thiên Nga trở thành chốn thủy tú thanh bình, lãng mạn và thơ mộng. Dự án có địa thế độc đáo nằm trong tổng thể không gian khu du lịch thác Giang Điền.

Khu biệt thự Hồ Thiên Nga có phong cách thiết kế tận dụng tối đa nét thiên nhiên kết hợp với nét hiện đại, sang trọng với nhiều tiện ích trong dự án:

Cảnh quan có sự kết hợp hòa huyệt vào nhau giữa sông, núi, thác, hồ và mảng cỏ xanh của KDL Sinh Thái Giang Điền xứng đáng là nơi nghỉ dưỡng hàng đầu tại khu vực Đông Nam Bộ:

Vị trí:

- Vị trí đắc địa thuộc KDL sinh thái thác Giang Điền.
- Liên kề KDC DV Giang Điền.
- Gần Khu công nghệ cao Giang Điền 529ha.
- Cách sân bay quốc tế Long Thành 8km.
- Cách trung tâm hành chính mới tỉnh Đồng Nai 8km.
- Nằm trên tuyến đường vành đai 3 nối liền Biên Hòa – Quốc lộ 1A – Đường cao tốc sân bay quốc tế Long Thành – Q1 51.
- Cách trung tâm Tp. Biên Hòa 15km.
- Cách trung tâm Tp. Hồ Chí Minh 45km.

Kiến trúc dự án:

Khu hồ Thiên Nga có 3 phân khu chức năng tương thích với môi trường thiên nhiên tuyệt vời. Đó là khu hồ Thiên Thanh, hồ Thủy Trúc, hồ Ngọc Bích.

Khu hồ Thiên Thanh:

Các biệt thự tại khu hồ Thiên Thanh đều được thiết kế bố trí ở những góc nhìn rất lãng mạn và thơ mộng. Kiến trúc độc đáo của các dãy biệt thự tạo nên những cảnh quan tươi đẹp và ấn tượng.

Hồ Thiên Thanh bao gồm:

- Khu biệt thự song lập và đơn lập với diện tích xây dựng 50.945,45 m².
- 4 block nhà biệt thự song lập dọc theo trục giao thông chính.
- 5 block biệt thự đơn lập ven hồ.
- 4 block biệt thự đảo được liên kết với nhau bằng hệ thống giao thông nội bộ, xen kẽ là các công viên cây xanh.

Khu hồ Thủy Trúc:

Biệt thự hồ Thủy Trúc nằm bên hồ nước trong trẻo giữa một vùng thủy trúc xanh tươi cho cảm giác bình an, thư thái.

Khu hồ Thủy Trúc bao gồm:

- Các khu biệt thự song lập và đơn lập với diện tích xây dựng 53.222,38 m².
- 8 block nhà biệt thự song lập.
- 3 block biệt thự đơn lập bố trí dọc theo hồ.
- 1 block biệt thự đảo được liên kết với nhau bằng hệ thống giao thông nội bộ, xen kẽ là các công viên cây xanh nhỏ.
- Ngoài ra còn bố trí một nhà trẻ mẫu giáo có diện tích 3.445 m² phục vụ cho dân cư của cả khu.

Khu hồ Ngọc Bích:

Khu biệt thự hồ Ngọc Bích được thiết kế mang lại ấn tượng về vẻ đẹp thanh xuân, tinh khôi trong trẻo và tràn đầy nhựa sống.

Khu hồ Ngọc Bích bao gồm:

- Các khu biệt thự đơn lập với diện tích đất xây dựng 53.630,85m².
- 5 block biệt thự đơn lập ven hồ.
- 3 block biệt thự đơn lập ven song Buông.
- 3 block biệt thự đảo được bố trí dọc theo trục giao thông và xung quanh là hệ thống hồ điều hòa, xen kẽ là công viên cây xanh.

Dự án đã hoàn thành cơ bản các hạng mục hạ tầng cơ bản của dự án và đang triển khai bán hàng, hiện tại khách hàng có thể triển khai xây nhà ngay khi nhận bàn giao.

Tình hình triển khai dự án: Dự án đã hoàn thiện hạ tầng cơ sở và triển khai kinh doanh. Tỷ lệ bán đạt khoảng 20% trên tổng diện tích đất thương phẩm.

6.1.7. Dự án Moon River Tower**a. Thông tin chung dự án Moon River Tower**

- Vị trí: Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương

- Chủ đầu tư Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Đại Thịnh Phát
- Diện tích đất dự án: 10.655 m²
- Diện tích đất xây dựng: 4.025 m²
- Diện tích đất công cộng: 6.630 m²
- Quy mô: Khu TTTM - DV: 7.359 m² . Khu căn hộ (17 tầng): 68.187 m²
- Tổng mức đầu tư: 653 tỷ đồng.

Phối cảnh dự án



Căn cứ pháp lý quan trọng:

- Quyết định 1136/QĐ-UBND ngày 11/06/2014 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chuyển nhượng dự án sang cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Đại Thịnh Phát;
- Quyết định 2830/QĐ-UBND ngày 10/11/2014 của UBND tỉnh Bình Dương về việc thu hồi đất dự án và giao cho chủ đầu tư mới là Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Đại Thịnh Phát để thực hiện dự án;
- Các thủ tục pháp lý khác theo quy định của pháp luật: Chủ đầu tư đang triển khai và chờ văn bản hướng dẫn, phản hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b. Vị trí, bối cảnh kinh tế - xã hội

Dự án tọa lạc tại khu vực đang hình thành và phát triển thành một khu dân cư hiện đại, với hệ thống cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh:

- Địa điểm phù hợp với phương hướng quy hoạch phát triển của thị xã Thuận An nói riêng và tỉnh Bình Dương nói chung.
- Khu quy hoạch hiện đã có hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng

yêu cầu phát triển dân cư theo lối sống đô thị.

- Hệ thống đường giao thông đối ngoại khá thuận lợi dọc theo khu đất là cách Quốc lộ 13 khoảng 400m, đây là tuyến giao thông chính nối liền khu vực với trung tâm Thành phố.

Cùng với tốc độ phát triển tương đối cao và ổn định của Tỉnh Bình Dương, tỉnh đã đạt được những thành tựu đáng kể về kinh tế xã hội. Đời sống của người dân tỉnh từng bước được nâng cao đáng kể. Các hoạt động về dịch vụ thương mại ngày phát triển mạnh mẽ.

Trong quá trình đô thị hoá của tỉnh, quỹ nhà ở hiện tại đang bị quá tải, không đủ đáp ứng nhu cầu về nhà ở, gây ảnh hưởng không nhỏ đến kinh tế – xã hội đô thị. Trong giai đoạn hiện nay, mô hình ở theo dạng nhà ở chung cư cao tầng là mô hình ở phù hợp nhất và là một giải pháp hữu hiệu.

Tình hình triển khai dự án: Chủ đầu tư đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để được cấp giấy phép xây dựng và sẽ triển khai xây dựng, kinh doanh khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

6.1.8. Dự án Pearl Island

a. Thông tin chung dự án

- Vị trí: Huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Địa ốc Đảo Ngọc
- Diện tích đất (GD1): 402.500 m²
- Diện tích đất xây dựng: 161.000 m²
- Diện tích đất công cộng: 241.500 m²
- Quy mô:
 - Khu nhà liền kề - thương mại: 28.980 m²
 - Khu nhà liền kề vườn: 19.320 m²
 - Biệt thự đơn lập: 61.180 m²
 - Biệt thự song lập: 51.520 m²
- Tổng mức đầu tư: 580 tỷ đồng.

Căn cứ pháp lý quan trọng: Chủ đầu tư đã thực hiện nhận chuyển nhượng được 20,4 ha chiếm khoảng 50,6% diện tích dự án, đồng thời chủ đầu tư đã và đang lập hồ sơ xin chấp thuận đầu tư dự án và các hồ sơ có liên quan theo quy định và đang chờ cơ quan nhà nước có phản hồi bằng văn bản;

Bản đồ quy hoạch của dự án



b. Vị trí và tiềm năng dự án

Dự án *Khu đô thị Pearl Island* có diện tích 40,25 ha. Dự án tọa lạc tại xã Phú An, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Vị trí dự án có các mặt tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp tỉnh lộ 744.
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện hữu.
- Phía Nam: Giáp sông Sài Gòn.
- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện hữu.

Dự án với những lợi thế về vị trí và tiềm năng như đã trình bày ở trên, sẽ là một trong những dự án quan trọng của địa phương góp phần có ý nghĩa to lớn về mặt kinh tế và xã hội, cải thiện môi trường, chỉnh trang và phát triển đô thị theo định hướng quy hoạch của huyện Bến Cát nói riêng và tỉnh Bình Dương nói chung:

- Địa điểm phù hợp với phương hướng quy hoạch phát triển của huyện Bến Cát nói riêng và tỉnh Bình Dương nói chung.
- Khu quy hoạch hiện tại chủ yếu là đất ruộng bỏ hoang xen lẫn ao hồ và rạch nhỏ từ sông Sài Gòn. Việc chuyển đổi khoảng 40,25 ha đất hoang hoá này thành khu đô thị với quy mô hiện đại góp phần hoàn chỉnh quy hoạch vùng và tạo ra diện mạo mới thúc đẩy sự phát triển toàn diện của địa phương.
- Hệ thống đường giao thông đối ngoại khá thuận lợi dọc theo phía Bắc khu đất là tỉnh lộ ĐT 744, đây là tuyến giao thông chính nối liền khu vực với trung tâm thị xã Thủ Dầu Một và thành phố Hồ Chí Minh.

Tình hình triển khai dự án: Chủ đầu tư đang triển khai các thủ tục pháp lý cần thiết để được chấp thuận đầu tư, triển khai các hạng mục hạ tầng cơ sở và kinh doanh theo đúng các quy định của pháp luật.

6.1.9. Khu dân cư Phước Tân

a. Thông tin chung Dự án Khu dân cư Phước Tân

- Vị trí: Xã Phước Tân – xã Tam Phước, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần địa ốc Long Điền
- Diện tích đất dự án: 178.737 m²
- Diện tích đất xây dựng: 110.717 m²
- Diện tích đất công cộng: 68.020 m²
- Quy mô: Khu nhà liên kế: 52.792 m²
Biệt thự: 57.925 m²
- Tổng mức đầu tư: 200 tỷ đồng.

Căn cứ pháp lý quan trọng: Công ty đã thực hiện nhận chuyển nhượng được 11,1 ha chiếm khoảng 61% diện tích dự án, đồng thời Công ty đã và đang lập hồ sơ xin chấp thuận đầu tư dự án và các hồ sơ có liên quan theo quy định và đang chờ cơ quan nhà nước có phân hồi bằng văn bản;



b. Vị trí & quy mô diện tích dự án

Tổng diện tích khu Dự án là 17.87 ha. Trong đó 5.16 ha thuộc xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa và phần còn lại thuộc xã Phước Tân, Trảng Bom.

c. Lợi thế về khai thác kinh doanh

Dự án Khu Dân cư Phước Tân - Tam Phước có vị trí kết nối giao thông thuận lợi: tuyến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây được quy hoạch xây

dựng cách khu dự án khoảng 9 km; tuyến đường vành đai 3 TP. Hồ Chí Minh cách khu dự án 6 km; Sân bay Long Thành cũng được quy hoạch xây dựng với dự kiến khoảng 80.000 lượt khách/ngày cách dự án khoảng 12 km.

Trên địa bàn chung quanh Khu dân cư đã quy hoạch và đang hình thành các khu công nghiệp như: Khu công nghiệp Giang Điền nằm liền kề dự án, Khu công nghiệp Bàu Xéo ở Trảng Bom; khu công nghiệp An Phước; khu công nghiệp Tam Phước; khu công nghiệp xã Lộ 25; khu công nghiệp Lộc An - Bình Sơn; khu công nghiệp Long Thành; khu công nghiệp chuyên ngành Giang Điền.

Dự án nằm trong quần thể khu đất có địa hình và cảnh quan độc đáo sông - thác - đồi, có thiên nhiên và khí hậu trong lành, cơ hội để đầu tư các khu nhà ở, biệt thự, câu lạc bộ giải trí, khu dịch vụ vui chơi phục vụ cho nhu cầu cư dân trong khu vực. Ngoài ra, dự án nằm gần khu công nghiệp Giang Điền nên nhu cầu về nhà ở cho tầng lớp có thu nhập trung bình là rất cần thiết.

Dự án nằm liền kề khu dân cư dịch vụ Giang Điền (Khu A) quy mô 117,09 ha do chính Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền làm chủ đầu tư. Do đó, dự án rất thuận lợi để kết nối, liên thông cơ sở hạ tầng kỹ thuật, tạo thành quần thể khu dân cư sầm uất trong tương lai.

Tình hình triển khai dự án: Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để được chấp thuận đầu tư, triển khai các hạng mục hạ tầng cơ sở và kinh doanh theo quy định của pháp luật.

6.1.10. Khu dân cư Tân Thịnh

a. Thông tin chung Dự án Khu dân cư Tân Thịnh

- Vị trí: Ấp Tiên Thịnh, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần địa ốc Long Điền
- Diện tích đất dự án: 233.489 m²
- Diện tích đất ở: 124.823 m²
- Diện tích đất công cộng: 108.666 m²
- Tổng mức đầu tư: 214 tỷ đồng.

Căn cứ pháp lý quan trọng: Công ty đã thực hiện nhận chuyển nhượng được 12,5 ha chiếm khoảng 53,6% diện tích dự án, Công ty đã và đang lập hồ sơ xin chấp thuận đầu tư dự án và các hồ sơ có liên quan theo quy định và đang chờ cơ quan nhà nước có phản hồi bằng văn bản;

b. Vị trí

Khu đất quy hoạch xây dựng Dự án **Khu Dân cư Tân Thịnh** (sau đây gọi là Khu Dự án) thuộc ấp Tiên Thịnh, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, có ranh giới địa lý như sau:

- Phía Bắc và Tây Bắc giáp Khu dân cư Giang Điền 42ha

- Phía Nam giáp khu dân cư Sonadezi
- Phía Đông giáp đất nông nghiệp
- Phía Tây giáp khu Khu dân cư mật độ thấp và du lịch sinh thái thác Giang Điền

37ha.

c. Bản vẽ phân lô dự kiến của dự án



d. Lợi thế về khai thác kinh doanh

Dự án Khu Dân cư Tân Thịnh có vị trí kết nối giao thông thuận lợi: tuyến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây được quy hoạch xây dựng cách khu dự án khoảng 9 km; tuyến đường vành đai 3 TP. Hồ Chí Minh cách khu dự án 6 km; Sân bay Long Thành cũng được quy hoạch xây dựng với dự kiến khoảng 80.000 lượt khách/ngày cách dự án khoảng 12 km.

Trên địa bàn chung quanh Khu dân cư đã quy hoạch và đang hình thành các khu công nghiệp như: Khu công nghiệp Bàu Xéo ở Trảng Bom; khu công nghiệp An Phước; khu công nghiệp Tam Phước; khu công nghiệp xã Lộ 25; khu công nghiệp Lộc An - Bình Sơn; khu công nghiệp Long Thành; khu công nghiệp chuyên ngành Giang Điền.

Khu đất quy hoạch xây dựng Dự án Khu Dân cư Tân Thịnh nằm liền kề Khu Du lịch sinh thái thác Giang Điền, nơi có sự phối hợp hài hòa giữa điều kiện tự nhiên với cải tạo, nâng cấp đã tạo nên một khu du lịch sinh thái có cảnh quan thuộc vào loại đẹp nhất vùng

Với viễn cảnh tương lai trên cùng với lợi thế nằm kế cận khu du lịch sinh thái Thác Giang Điền, dự án có địa hình và cảnh quan độc đáo sông - thác - đồi, có thiên nhiên và khí hậu trong lành, cơ hội để đầu tư các khu nhà ở, biệt thự, câu lạc bộ giải trí vào Khu Dân cư Tân Thịnh rất khả thi. Ngoài ra, dự án nằm gần khu công nghiệp Giang Điền nên nhu cầu về nhà ở cho tầng lớp có thu nhập trung bình là rất cần thiết.

Tình hình triển khai dự án: Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để được chấp thuận đầu tư, triển khai các hạng mục hạ tầng cơ sở và kinh doanh theo quy định của pháp luật.

6.2. Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận

6.2.1. Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận của Công ty mẹ

Đến thời điểm hiện tại, hoạt động kinh doanh mang lại doanh thu chính cho Công ty mẹ là bán hàng hóa bất động sản (đất nền).

❖ Cơ cấu doanh thu thuần:

ĐVT: Triệu VND

Sản phẩm/Dịch vụ	Năm 2013		Năm 2014		Quý 1/2015	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Bán hàng hóa bất động sản	50.014	100,00%	53.083	100,00%	12.142	98,35%
Cung cấp dịch vụ (môi giới bất động sản)	-	-	-	-	204	1,65%
Tổng cộng	50.014	100,00%	53.083	100,00%	12.346	100,00%

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2013, 2014 và BCTC quý 1.2015

❖ Cơ cấu lợi nhuận gộp:

ĐVT: Triệu VND

Sản phẩm/Dịch vụ	Năm 2013		Năm 2014		Quý 1/2015	
	Giá trị	Tỷ trọng/DTT	Giá trị	Tỷ trọng/DTT	Giá trị	Tỷ trọng/DTT
Bán hàng hóa bất động sản	16.097	32,18%	17.814	33,56%	8.049	66,29%
Cung cấp dịch vụ (môi giới bất động sản)	-	-	-	-	134	65,68%
Tổng cộng	16.097	32,18%	17.814	33,56%	8.183	66,28%

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2013, 2014 và BCTC quý 1.2015

Doanh thu từ bán đất nền của Công ty chủ yếu là từ dự án KDC- DV Giang Điền A, tên thương mại là Suối Sơn hoặc The Viva City. Dự án KDC DV Giang Điền A có quy mô khoảng 117 ha, diện tích thương phẩm (là diện tích nền để bán sau khi Công ty đã trừ đi diện tích xây dựng công như: Đường xá, công viên,) là 532.221 m², trong đó:

- Diện tích chuyển nhượng và bàn giao. Công ty đã kết chuyển doanh thu, lợi nhuận: khoảng 20%
- Diện tích thương phẩm còn lại : khoảng 80%

Doanh thu về dịch vụ là doanh thu môi giới từ việc bán đất nền không phải do Công

ty đầu tư.

6.2.2. Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận hợp nhất

❖ Cơ cấu doanh thu thuần:

ĐVT: Triệu VND

Sản phẩm/Dịch vụ	Năm 2013		Năm 2014		Quý 1/2015	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Giá trị
Bán hàng hóa bất động sản	50.014	100,00%	66.940	75,11%	41.753	87,28%
Cung cấp dịch vụ	-	0,00%	22.176	25,49%	5.994	12,53%
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ cho các bên có liên quan (*)</i>					91	0,19%
Tổng cộng	50.014	100,00%	89.116	100,00%	47.838	100,00%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2013, 2014 và BCTC Quý 1 /2015

Ghi chú: () Doanh thu từ cung cấp dịch vụ môi giới bán các sản phẩm đất nền tại dự án Gold Hill cho Công ty cổ phần dịch vụ và xây dựng Địa ốc Đất Xanh được tách riêng theo chế độ kế toán mới.*

❖ Cơ cấu lợi nhuận gộp theo ngành hàng

ĐVT: Triệu VND

Sản phẩm/Dịch vụ	Năm 2013		Năm 2014		Quý 1/2015	
	Giá trị	Tỷ trọng/DTT	Giá trị	Tỷ trọng/DTT	Giá trị	Tỷ trọng/DTT
Bán hàng hóa bất động sản	16.097	32,18%	25.565	28,69%	21.489	44,92%
Cung cấp dịch vụ	-	0,00%	4.551	5,10%	1.646	3,44%
Tổng cộng	16.097	32,18%	30.116	33,79%	23.135	48,36%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2013, 2014 và BCTC Quý 1 /2015

Ghi chú: Theo BCTC hợp nhất năm 2014 và quý 1 năm 2015, Công ty có khoản doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động cung cấp dịch vụ là do hợp nhất từ công ty con của Long Điền.

Tại Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền, cơ cấu doanh thu và lợi nhuận như sau:

ĐVT: Triệu VND

Khoản mục	Năm 2013	Năm 2014			Quý 1/2015
		Giá trị	Tăng/ giảm	% tăng/ giảm	
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	45.487	36.036	-9.451	-21%	35.493
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	25.211	21.116	-4.095	-16%	5.881
- Doanh thu hàng hóa bất động sản đầu tư	20.276	14.919	-5.357	-26%	29.612
Các khoản giảm trừ doanh thu	3	4	1	33%	1
Giá vốn hàng bán	26.948	23.730	-3.218	-12%	20.540
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	21.173	17.593	-3.580	-17%	4.368
- Giá vốn hàng hóa bất động sản đầu tư	5.775	6.137	362	6%	16.172
Lợi nhuận gộp	18.535	12.302	-6.233	-34%	14.952
- Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ	4.035	3.519	-516	-13%	1.442
- Lợi nhuận gộp hàng hóa bất động sản đầu tư	14.500	8.782	-5.719	-39%	13.440

Nguồn: BCTC kiểm của Giang Điền năm 2013, 2014 và BCTC Quý 1 /2015

Năm 2014 doanh thu bất động sản của Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền đạt 14,919 tỷ đồng giảm so với năm 2013 là 26% do trong năm 2014 có ít diện tích đất đã bán đủ điều kiện ghi nhận doanh thu hơn năm 2013 (*Công ty chỉ ghi nhận doanh thu khi khách hàng ký nhận bàn giao sản phẩm theo quy định*). Doanh thu hàng hóa bất động sản đầu tư của Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền tính đến Quý 1/2015 chủ yếu từ bán các sản phẩm thuộc Dự án của công ty là Dự án Khu Đô thị Dịch vụ - Du lịch - Sinh thái Giang Điền tại Xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Tên dự án: Dự án Khu Đô thị Dịch vụ - Du lịch - Sinh thái Giang Điền;
- Tình hình triển khai: Dự án đã được triển khai hoàn thiện cơ bản về hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt;
- Quy mô: Dự án có quy mô khoảng 42 ha;
- Diện tích thương phẩm tương ứng khoảng 173.159 m², trong đó: Diện tích đã kết chuyển doanh thu, lợi nhuận: khoảng 77%, diện tích thương phẩm còn lại chưa kết chuyển doanh thu, lợi nhuận: khoảng 23%.

Năm 2014 doanh thu dịch vụ của Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền đạt 21,116 tỷ

đồng, giảm so với năm 2013 là 16%, do trong năm 2014 nhu cầu sử dụng các dịch vụ gia tăng trong khu du lịch giảm so với năm 2013. Đến quý 1/2015, doanh thu dịch vụ đạt gần 5,9 tỷ đồng cao hơn 11,3% so với mức bình quân của năm 2014 (*bình quân khoảng 5,2 tỷ đồng/quý*). Doanh thu cung cấp dịch vụ của Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền chủ yếu từ hoạt động khai thác Khu du lịch sinh thái Thác Giang Điền tại Xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, gồm:

- Thu từ bán vé vào cổng, vé các trò chơi trong khu du lịch;
- Thu từ dịch vụ lưu trú (cho thuê lều, bạt và khách sạn trong khu du lịch);
- Thu từ dịch vụ nhà hàng;
- Thu từ cho thuê xe đạp, thuê phap tắm, ghế ngồi ngắm thác...;

❖ **Cơ cấu lợi nhuận gộp theo nhóm Công ty mẹ – công ty con**

Năm 2013, kết quả kinh doanh hợp nhất chủ yếu là từ kết quả kinh doanh của công ty mẹ, các công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Đảo Ngọc và Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát chỉ sở hữu các dự án trong giai đoạn đầu tư nên không phát sinh doanh thu.

Từ năm 2014, kết quả kinh doanh hợp nhất đóng góp thêm đáng kể từ kết quả kinh doanh từ Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền như sau:

ĐVT: Triệu VND

Khoản mục	Năm 2013	Năm 2014			Quý 1/2015		
		Long Điền	Giang Điền	Tổng cộng	Long Điền	Giang Điền	Tổng cộng
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	50.013	53.083	36.036	89.118	12.346	35.493	47.839
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	2	2		1	1
Giá vốn hàng bán	33.917	35.269	23.731	59.000	4.163	20.540	24.703
Lợi nhuận gộp	16.096	17.814	12.302	30.116	8.183	14.952	23.135

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2013, 2014 và BCTC Quý 1/2015

Ghi chú:

- + Long Điền: Công ty cổ phần Địa ốc Long Điền
- + Giang Điền: Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền

6.3. Nguyên vật liệu

6.3.1. Nguồn nguyên vật liệu

Trong thời gian qua, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là đầu tư và kinh doanh bất động sản nên hoạt động kinh doanh không sử dụng nhiều các yếu tố đầu vào là nguyên vật liệu. Tuy nhiên, Công ty tăng cường phát triển mở rộng hoạt động đầu tư trực tiếp các dự án bất động sản nên các yếu tố đầu vào chính của Công ty là các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất (các căn hộ, biệt thự, nhà vườn, các khu chợ, khu công nghiệp...) và nguyên vật liệu cơ bản như sắt, thép, xi

măng, gạch, đá,... Chi phí của những nguồn đầu vào này chủ yếu là chi phí giải tỏa đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho người dân, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu, với đối tác về tư vấn, giám sát và thi công các hạng mục xây dựng, lắp đặt trang thiết bị của dự án và chi phí nguyên vật liệu cơ bản.

6.3.2. Sự ổn định của các nguồn cung cấp này

Các dự án do Công ty tiến hành triển khai đều có sự chuẩn bị đầy đủ và kỹ lưỡng về mọi mặt, theo đó, Công ty chọn các nhà thầu xây dựng có uy tín trong lĩnh vực xây dựng để giao thầu trọn gói cho từng hạng mục công trình mà Công ty triển khai. Chính vì vậy tiến độ thi công tại các dự án đều được đảm bảo theo đúng kế hoạch của Công ty.

Danh sách một số nhà cung cấp cho Công ty

Stt	Nhà cung cấp	Dịch vụ cung cấp
1	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	Dịch vụ tài chính ngân hàng
2	Ngân hàng TMCP Việt Á	Dịch vụ tài chính ngân hàng
3	Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Đồng bằng Sông Cửu Long	Dịch vụ tài chính ngân hàng
4	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Dịch vụ tài chính ngân hàng
5	Công ty chứng khoán MB	Dịch vụ tài chính ngân hàng
6	Archetype	Tư vấn thiết kế
7	Hồ Thiệu Trị	Tư vấn thiết kế
8	ACC Co	Tư vấn thiết kế
9	Thế Giới nhà	Bê tông
10	Nhơn Trạch 2	Bê tông
11	Cường Thuận	Bê tông
12	Thép Miền Nam	Thép
13	Thép Pomina	Thép
14	Tập đoàn điện lực Việt Nam	Điện lực
15	Tập đoàn viễn thông quân đội	Viễn thông, chuyển phát

6.3.3. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận

Hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty với các yếu tố đầu vào cơ bản gồm có: Quyền sử dụng đất, lãi suất, nguyên vật liệu, nhiên liệu và dịch vụ xây dựng. Vì vậy, mọi sự biến động tích cực hay tiêu cực của các yếu tố này đều ảnh hưởng đến hoạt động của công ty

nói chung và doanh thu, lợi nhuận nói riêng.

Giá cả của những nguồn nguyên vật liệu cơ bản như sắt, thép, xi măng, gạch, đá ... là những yếu tố đầu vào ảnh hưởng lớn nhất đến giá thành sản phẩm trong hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên với mục tiêu nâng cao chất lượng sản phẩm và tối đa hóa lợi ích cho khách hàng, giảm thiểu rủi ro trong biến động giá nguyên vật liệu, Công ty lựa chọn các nhà phân phối, cung cấp và những nhà thầu xây dựng có uy tín trong lĩnh vực xây dựng để tiến hành giao thầu trọn gói cho từng hạng mục công trình mà Công ty triển khai. Thông qua các hình thức giao thầu, Công ty đã hầu như tránh được 100% rủi ro trong biến động giá cả nguyên vật liệu trong hoạt động đầu tư-xây dựng – kinh doanh bất động sản.

Bên cạnh đó các dự án Công ty triển khai, Công ty đều có trích lập khoản mục dự phòng phí khoảng 5% - 10% để phòng ngừa những rủi ro có thể phát sinh trong việc lựa chọn nhà thầu cũng như khi có phát sinh thêm những khoản mục xây dựng ngoài dự kiến.

6.4. Chi phí sản xuất, tỷ lệ từng loại chi phí/doanh thu

Công tác tài chính tại công ty luôn được quản lý khá chặt chẽ. Việc kiểm tra, kiểm soát tăng giảm các chi phí được thực hiện trực tiếp bởi Ban Tổng Giám đốc, Trưởng bộ phận, Kế toán trưởng và các cấp lãnh đạo khác dựa trên ngân sách chi phí đã được xây dựng, thiết lập hoàn chỉnh và thích hợp nhất để kịp thời phát hiện, tìm ra nguyên nhân và điều chỉnh ngay khi có chi phí tăng không hợp lý.

- ❖ **Tỷ trọng các loại chi phí của công ty so với doanh thu thuần qua các năm 2013, 2014 và quý 1 năm 2015 như sau:**

Đơn vị tính: Tr.đ

Chỉ tiêu	Năm 2013		Năm 2014		Quý 1/2015	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Giá vốn hàng bán	33.917	67,82%	59.000	66,21%	24.703	51,64%
Chi phí bán hàng	3.009	6,02%	4.855	5,45%	1.829	3,82%
Chi phí QLDN	3.789	7,58%	24.574	27,58%	6.570	13,73%
Tổng cộng	40.715	81,41%	88.429	99,23%	24.703	51,64%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2013 và 2014 và BCTC hợp nhất quý 1 năm 2015 của Công ty

Các khoản mục chi phí bán hàng, chi phí giá vốn có tỷ trọng/doanh thu năm 2014 không có biến động đáng kể và được xác định tương đương năm 2013.

Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 27% so với là do đáp ứng chiến lược phát triển dài hạn nên công ty mở rộng hoạt động, mở rộng hệ thống, thuê thêm văn phòng, tuyển dụng thêm nhiều nhân sự cấp cao. Trong đó đáng kể nhất là công ty chuẩn bị nhân sự, cơ sở vật chất và truyền thông phục vụ cho việc bán hàng tại dự án Grand World tại Phú Quốc – Kiên Giang với quy mô khoảng 85 ha (tên cũ là dự án Palmela Residence) trong năm 2015 và 2016. Đồng thời, chi phí quản lý hợp nhất 2014 tăng đáng kể từ việc hợp nhất thêm các khoản chi phí tương ứng từ Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền.

Bên cạnh đó, việc hợp nhất chi phí từ hoạt động kinh doanh của các đơn vị thành viên

thì trên báo cáo tài chính hợp nhất cũng phát sinh thêm việc phân bổ lợi thế thương mại do hợp nhất 2 đơn vị thành viên Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Đảo Ngọc và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Đại Thịnh Phát vào chi phí quản lý.

❖ **Phân tích cơ cấu chi phí quản lý cụ thể theo loại chi phí:**

Đvt: Tr. đồng

Khoản mục	2013	2014			Quý 1/2015
		Giá trị	Tăng/ giảm	Tỷ lệ tăng/ giảm	
Chi phí nhân viên quản lý	2.104	9.801	7.697	366%	2.949
Chi phí vật liệu quản lý	29	406	377	1.308%	111
Chi phí đồ dùng văn phòng	297	780	483	163%	221
Chi phí khấu hao tài sản cố định	226	1.022	797	353%	316
Thuế, phí và lệ phí	3	66	63	1.957%	19
Phân bổ lợi thế thương mại	311	7.469	7.158	2.300%	1.867
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-478	-	478	-100%	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	209	1.412	1.203	576%	294
Chi phí bằng tiền khác	1.088	3.619	2.531	233%	790
Cộng	3.789	24.574	20.785	549%	6.570

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC hợp nhất Q1.2015

❖ **Cơ cấu chi phí quản lý theo các đơn vị thành viên**

Đvt: Tr. đồng

Khoản mục	2013		2014			Quý 1/2015		
	Long Điền	Tổng 2013	Long Điền	Giang Điền	Tổng 2014	Long Điền	Giang Điền	Tổng Q1.2015
Chi phí nhân viên quản lý	2.100	2.100	3.651	6.048	9.699	1.571	1.354	2.925
Chi phí vật liệu quản lý	29	29	40	366	406	6	105	111
Chi phí đồ dùng văn phòng	297	297	271	509	780	125	96	221
Chi phí khấu hao tài	226	226	214	808	1.022	35	281	316

Khoản mục	2013		2014			Quý 1/2015		
	Long Điền	Tổng 2013	Long Điền	Giang Điền	Tổng 2014	Long Điền	Giang Điền	Tổng Q1.2015
sản cố định								
Thuế, phí và lệ phí	3	3	5	55	60	-	10	10
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-478	-478	-	-	-	-	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	209	209	326	989	1.316	19	273	292
Chi phí bằng tiền khác	1.088	1.088	3.579	36	3.616	784	6	790
<i>Chi phí quản lý tại Công ty Đại Thịnh Phát & Công ty Đảo Ngọc</i>		4			208			38
Cộng chi phí quản lý trước phân bổ lợi thế thương mại	3.473	3.478	8.086	8.811	17.105	2.540	2.128	4.703
Phân bổ lợi thế thương mại (*)	0	311	-	0	7.469			1.867
Cộng chi phí quản lý sau khi phân bổ lợi thế thương mại	3.473	3.789	8.086	8.811	24.574	2.540	2.128	6.570

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2013 và 2014

Ghi chú: Long Điền – viết tắt từ Công ty CP Địa ốc Long Điền; Giang Điền – viết tắt từ Công ty CP Du lịch Giang Điền

(*) Lợi thế thương mại phát sinh với tổng giá trị là 74.689 triệu đồng xuất phát từ việc Công ty nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Đảo Ngọc và 99,9% cổ phần tại Công ty ty cổ phần đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát để kiểm soát 2 công ty này. Công ty thực hiện phân bổ giá trị phần lợi thế thương mại vào chi phí quản lý trong 10 năm trên báo cáo tài chính hợp nhất tại các kỳ báo cáo tương đương 7.469 triệu đồng/năm hay 1.867 triệu đồng/quý. Chi tiết về nguồn gốc và xác định lợi thế thương mại như sau:

Đvt: tr.đồng

Stt	Công ty	Thời điểm bắt đầu nhận chuyển nhượng	Chi phí để sở hữu	Giá trị tài sản thuần tương ứng với tỷ lệ sở hữu	Lợi thế thương mại phát sinh
(1)	(2)	(4)	(5)	(6)	(7) = (5) – (6)
1	Công ty TNHH MTV Địa ốc Đảo Ngọc	16/12/2013	120.000	45.316	74.684
2	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	16/12/2013	69.930	69.925	5
@	Tổng cộng		189.930	115.214	74.689

Nguồn: Dữ liệu lập báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2013 và 2014

Lợi thế thương mại dương phát sinh từ việc sở hữu 2 công ty con tương ứng với giá trị là $74.683 + 6 = 74.689$ triệu đồng được công ty phân bổ đều trong 10 năm vào chi phí quản lý theo quy định tại Thông tư 161/2007/TT-BTC tương ứng là 7.469 triệu đồng/năm. Như vậy, trong năm 2014 và các năm tiếp theo nếu không có thay đổi khác, công ty thực hiện phân bổ lợi thế thương mại với giá trị khoảng 7,469 tỷ đồng/năm vào Chi phí quản lý theo quy định của pháp luật và chuẩn mực kế toán hiện hành khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

“Phân bổ khoản lợi thế thương mại (giá mua khoản đầu tư lớn hơn phần sở hữu của nhà đầu tư trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được) tối đa không quá 10 năm vào phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết” – Trích hướng dẫn tại Điểm c, mục 2.2.1.2, khoản 2 phần V - HƯỚNG DẪN THỰC HIỆN CHUẨN MỰC KẾ TOÁN SỐ 07 “KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT” của Thông tư 161/2007/TT-BTC (xem Trang 11).

6.5. Trình độ công nghệ

Nhận thức được tầm quan trọng và sự đòi hỏi khắc khe của thị trường Bất động sản trong việc phát triển và thiết kế sản phẩm mới chất lượng cao, nên việc nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới là một trong những hoạt động trọng tâm của Công ty trong chiến lược cạnh tranh, tạo điểm khác biệt với các công ty đồng ngành khác. Công ty luôn là người bạn tốt nhất của tất cả các khách hàng và đặt lợi ích của khách hàng lên hàng đầu.

6.6. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Công ty luôn quan tâm đến phát triển dự án mới phù hợp với phân khúc thị trường và định hướng kinh doanh của Công ty nhằm tăng lại giá Công ty và mang lại lợi ích tốt nhất cho cổ đông.

6.7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Trong thời gian qua, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là đầu tư và kinh doanh bất động sản nên hệ thống kiểm tra chất lượng của Công ty hoạt động dựa trên tính trung

thực, nhanh chóng và chuyên nghiệp, tất cả vì khách hàng. Và Bộ phận kiểm tra chất lượng của Công ty chính là các lãnh đạo các phòng ban thuộc từng nghiệp vụ riêng biệt, sẽ đánh giá chất lượng dịch vụ mình mang lại dựa trên các tiêu chí của hệ thống quản lý chất lượng dịch vụ: trung thực, nhanh chóng và chuyên nghiệp, tất cả vì khách hàng.

Trong trường hợp cần thiết Công ty sẽ thuê đơn vị chuyên môn, độc lập theo quy định của pháp luật.

6.8. Hoạt động Marketing

Hoạt động Marketing gắn liền với việc tổ chức và hoạt động bộ phận nghiên cứu thị trường với một số nhiệm vụ chính như sau:

- Định kỳ nghiên cứu, báo cáo về tình hình thị trường, nhu cầu để lãnh đạo công ty quyết định chiến lược sản phẩm, chiến lược đầu tư.
- Kết hợp với nhân viên bán hàng khảo sát tình hình và các chính sách của đối thủ để quyết định: Chiến lược cạnh tranh, chính sách bán hàng, tổ chức các dịch vụ khuyến mãi để đẩy mạnh bán hàng.
- Định kỳ kết hợp với công ty tư vấn đánh giá sức khỏe thương hiệu của Công ty để định vị thương hiệu, định vị và phân khúc giá cho sản phẩm...

Chính sách của Công ty là đưa ra những sản phẩm và dịch vụ có chất lượng tốt, giá cả hợp lý, mẫu mã phù hợp, đáp ứng được nhu cầu của nhiều đối tượng khách hàng, nhanh nhạy với những biến động của thị trường, luôn có chính sách khuyến mãi nhằm khuyến khích khách hàng quan tâm mua và sử dụng sản phẩm và dịch vụ của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty luôn có những chương trình tiếp thị nhằm kích cầu và khẳng định thương hiệu của Công ty trên thị trường, nhất là đối với lĩnh vực phân phối và đầu tư dự án. Vì vậy, mọi nỗ lực Marketing của Công ty đều hướng đến các mục tiêu cụ thể như sau:

- Sản phẩm và chính sách về giá cả: Công ty xây dựng sản phẩm dựa trên kết quả nghiên cứu thị trường và ý kiến tư vấn thiết kế của công ty thiết kế chuyên nghiệp. Phương châm của Công ty trong việc xây dựng sản phẩm là đảm bảo sản phẩm có độ tiện ích, mỹ thuật cao, đảm bảo chất lượng. Cùng với các nghiên cứu thị trường về giá cả các sản phẩm tương tự trong cùng phân khúc thị trường, Công ty tiến hành xây dựng chính sách sản phẩm, giá cả sao cho chất lượng, giá cả mang tính cạnh tranh cao so với các đơn vị cùng ngành. Công ty áp dụng chính sách đa dạng hóa sản phẩm và chính sách giá đa dạng nhằm đáp ứng các nhu cầu khác nhau của các nhóm khách hàng tiềm năng. Ngoài ra, Công ty có ký kết các hợp đồng hợp tác với các ngân hàng thương mại nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng nếu có nhu cầu vay vốn để mua sản phẩm.
- Hệ thống phân phối: Hiện nay, Công ty hoàn thiện và đưa vào hoạt động sàn giao dịch bất động sản chuyên nghiệp theo quy định. Thông qua việc phân phối này, khách hàng sẽ nhận được sự hỗ trợ trong việc tư vấn về pháp lý, tư vấn về sản phẩm, tư vấn về thuế thu nhập cá nhân, về các chính sách khuyến mãi, hậu mãi ...

Danh sách hệ thống Sàn giao dịch bất động sản hỗ trợ cho việc tiêu thụ các sản phẩm của công ty như sau:

- + Sàn giao dịch tại Trảng Bom – Đồng Nai.
- + Sàn Giao dịch tại Biên hòa – Đồng Nai.
- + Sàn giao dịch 1,2 tại TP.HCM.
- + Sàn giao dịch các sản phẩm cao cấp tại TP.HCM.
- + Chi nhánh Phú Quốc.

+ Hệ thống sàn giao dịch bất động sản của Tập đoàn Đất Xanh (khoảng 12 sàn giao dịch)

+ Hệ thống sàn liên kết trên toàn quốc (đại lý, đối tác) của Tập đoàn Đất Xanh: Với số lượng hơn 200 đại lý và đối tác rộng khắp đã góp phần phân phối hàng ngàn sản phẩm đến với khách hàng trong cả nước hàng năm. Đặc biệt, với việc sáng lập liên minh G5 - Liên minh bất động sản mạnh nhất Việt Nam - Đất Xanh đã phủ khắp cả nước và trở thành Tập đoàn phân phối bất động sản lớn nhất nước.


- Hoạt động xây dựng và quảng bá thương hiệu: Thương hiệu là yếu tố tiên quyết để tồn tại và phát triển. Do vậy, Công ty đã và đang đầu tư xây dựng thương hiệu để giữ được vị trí của mình với mục tiêu là nhà phát triển dự án hàng đầu và nhà phân phối dự án chuyên nghiệp, hiệu quả trên thị trường. Công ty tập trung cho việc chuyên nghiệp hóa tất cả các bộ phận, từ bộ phận marketing, quản lý thương hiệu đến phân phối. Các bộ phận thiết kế, nghiên cứu và phát triển cũng như bán hàng, sản xuất, tiếp thị... đều nhất quán trong chính sách xây dựng thương hiệu, phối hợp chặt chẽ để đảm bảo tính thống nhất trong thực hiện chính sách phát triển thương hiệu.

- Hoạt động quan hệ công chúng (PR): Công ty ý thức được trách nhiệm, luôn đưa các hoạt động của mình gắn liền với các việc làm hữu ích mang tính thiết thực và nhân đạo cho cộng đồng.

Bên cạnh những hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty cũng chú trọng tham gia các hoạt động xã hội như: hướng nghiệp cho sinh viên trường Đại học Nông Lâm liên quan đến ngành nghề bất động sản, tổ chức từ thiện tại Huyện Phú Quốc – Kiên Giang trong thời gian tới....

6.9. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Hiện tại Công ty đang sử dụng nhân hiệu thương mại đã được đăng ký bản quyền như sau:

Danh mục	Nội dung đăng ký
LOGO	

6.10. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết (nêu tên, trị giá, thời gian thực hiện, sản phẩm, đối tác trong hợp đồng):

Một số hợp đồng lớn của công ty đang thực hiện như sau:

Stt	Tên hợp đồng	Trị giá (đồng)	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác
1	HỢP ĐỒNG THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	116.236.347.400	Năm 2015	Cung cấp vật tư và thi công xây lắp gói thầu Hệ thống hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1, dự án Grandworld	Cty CP Xây dựng ECI

Stt	Tên hợp đồng	Trị giá (đồng)	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác
2	HỢP ĐỒNG THI CÔNG	16.154.464.000	Năm 2015	Cung cấp vật tư và thi công xây dựng công trình, gói thầu hoàn thi công hoàn thiện mặt đường, dự án GDA	Cty Vân Nga Phát
3	HỢP ĐỒNG TƯ VẤN THIẾT KẾ	17.976.000.000	Năm 2015	Thiết kế, khảo sát công trường, địa chất, kỹ thuật, thiết kế nội thất, kiến trúc dự án Grandworld	Cty PTW
4	HỢP ĐỒNG THI CÔNG XÂY DỰNG	60.000.000.000	Năm 2015	Cung cấp vật tư và thi công kết cấu phần móng, trệt hạng mục Condotel, dự án Graondworld	Cty Phước Thành
5	Hợp đồng Giao thầu thi công	3.484.467.419	15/2/2014 đến 15/5/2014	Thi công hoàn thiện lớp đá 0x4 dày 20cm công trường Hạ tầng kỹ thuật khu DC-DV Giang Điền A	Công ty TNHH Kỹ thuật Công nghệ Hùng Cơ
6	Hợp đồng dịch vụ tư vấn thiết kế	1.363.000.000	13/01/2014 đến 28/02/2014	Lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	CN Công ty TNHH Kiến trúc sư Hồ Thiệu Trị & Cộng sự
8	Hợp đồng dịch vụ thiết kế	2.891.600.000	14 tuần, từ ngày 04/03/2014	Thiết kế quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, KDL và Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Palmela Residence - Bãi Dài Xã Gành Dầu, Phú Quốc, Kiên Giang	Chi nhánh Công ty TNHH Archetype VN

Nguồn: Công ty CP Địa ốc Long Điền

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong hai (02) năm gần nhất.

7.1.1. Kết quả hoạt động kinh doanh

❖ Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ

Đvt: tr. đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	(%) +/- 2014/2013	Quý 1/2015
Tổng giá trị tài sản	1.274.708	1.410.662	10,67%	1.423.063
Doanh thu thuần	50.014	53.083	6,14%	12.346
Lợi nhuận gộp	16.096	17.813	10,67%	8.183
Chi phí bán hàng	3.009	3.970	31,93%	1.826
Chi phí quản lý	3.473	8.086	132,82%	2.540
Lợi nhuận từ HĐKD	10.040	5.813	-42,11%	4.135
Lợi nhuận khác	84	(89)	-205,48%	15
Lợi nhuận trước thuế	10.124	5.724	-43,46%	4.150
Lợi nhuận sau thuế	7.544	4.279	-43,28%	3.176

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng 2013, 2014 và Quý 1.2015

Hoạt động kinh doanh của công ty mẹ vẫn diễn ra bình thường, có sự tăng trưởng tốt trong điều kiện thị trường bất động sản gặp khó khăn. Đồng thời, Công ty còn đẩy mạnh đầu tư mở rộng hệ thống, chuẩn bị cho hoạt động đầu tư và kinh doanh các dự án trọng điểm hứa hẹn đem lại lợi nhuận cao trong năm 2015 và các năm tiếp theo như sau:

- Tình hình hoạt động kinh doanh của công ty vẫn duy trì bình thường và có tăng trưởng tốt, cụ thể:

- + Doanh thu năm 2014 đạt 53 tỷ đồng, tăng 6,13% so với năm 2013.

- + Đồng thời, lợi nhuận gộp năm 2014 đạt 17,8 tỷ đồng và tăng 10,67% so với năm 2013.

- Chi phí bán hàng và đặc biệt chi phí quản lý tăng cao như đã đề cập tại mục 6.4 xuất phát từ yêu cầu mở rộng hoạt động cần phải tuyển dụng thêm các nhân sự cao cấp và thuê thêm văn phòng, chuẩn bị bộ máy bán hàng bằng việc thành lập thêm các sàn giao dịch bất động sản cùng các chi phí khác phát sinh đi kèm. Đồng thời, Công ty cũng như gia tăng chi phí cho việc đẩy mạnh hoạt động truyền thông của công ty dẫn tới lợi nhuận sau thuế của công ty giảm so với năm 2013.

❖ Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

Đvt: tr. đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	(%) +/- 2014/2013	Quý 1/2015
Tổng giá trị tài sản	1.274.672	2.119.622	66,29%	2.072.557

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	(%) +/- 2014/2013	Quý 1/2015
Doanh thu thuần	50.014	89.116	78,18%	47.838
Lợi nhuận từ HĐKD	9.724	689	-92,91%	15.026
Lợi nhuận khác (*)	84	38.882	46.234,33%	21
Lợi nhuận trước thuế	9.808	39.571	303,45%	15.046
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	7.228	37.528	419,19%	11.254
Lợi nhuận sau thuế của cổ đồng Cty mẹ	7.228	37.203	414,69%	10.025
Tỷ lệ cổ tức (**)	13.68%	6%		-

Nguồn: BCTC hợp nhất 2013, 2014 và Quý 1.2015

(*) Thuyết minh lợi nhuận khác năm 2014:

Đvt: Tr. đồng

Stt	Khoản mục	Năm 2014
1	Thu nhập khác	39.750
	<i>Bất lợi thương mại phát sinh (Lợi thế thương mại âm)</i>	<i>39.724</i>
	<i>Thu nhập khác</i>	<i>26</i>
2	Chi phí khác	868
3	Lợi nhuận khác	38.882

Bất lợi thương mại phát sinh do chi phí mua nhỏ hơn giá trị tài sản thuần tại thời điểm mua (còn gọi là giao dịch “mua rẻ”) từ 2 lần mua cổ phần tại Công ty cổ phần du lịch Giang Điền như sau:

Đvt: tr.đồng

Lần chuyển nhượng	Chi phí để sở hữu	Giá trị tài sản thuần tương ứng với tỷ lệ sở hữu	Lợi thế thương mại
(1)	(2)	(3)	(4) = (2) – (3)
Chuyên nhượng lần 1 ngày 02/01/2014: Mua 24% cổ phần	36.662	55.167	(18.505)
Chuyên nhượng lần 2 ngày 22/09/2014: Mua thêm 27% cổ phần	41.581	62.799	(21.219)

Lần chuyển nhượng	Chi phí để sở hữu	Giá trị tài sản thuần tương ứng với tỷ lệ sở hữu	Lợi thế thương mại
Tổng cộng	78.243	117.966	(39.724)

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2013 và 2014

Phần lợi thế thương mại âm từ 2 lần mua cổ phần tại Công ty cổ phần du lịch Giang Điền với tổng giá trị tuyệt đối là 39,724 tỷ đồng, theo quy định tại Thông tư 161/2007/TT-BTC và thông tư 21/2006/TT-BTC của Bộ Tài chính công ty phải ghi nhận ngay và toàn bộ vào thu nhập khác trên Báo cáo kết quả kinh doanh của Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

“Trường hợp giá mua khoản đầu tư nhỏ hơn phần sở hữu của nhà đầu tư trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được tại thời điểm mua khoản đầu tư, nhà đầu tư phải xem xét lại việc xác định giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được và việc xác định giá mua khoản đầu tư. Nếu sau khi xem xét, điều chỉnh mà vẫn còn chênh lệch thì tất cả các khoản chênh lệch vẫn còn sau khi đánh giá lại được điều chỉnh ngay vào phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.” – Trích hướng dẫn tại Điều c, mục 2.2.1.2, khoản 2 phần V - HƯỚNG DẪN THỰC HIỆN CHUẨN MỰC KẾ TOÁN SỐ 07 “KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT” của Thông tư 161/2007/TT-BTC (xem Trang 11).

Ghi chú: Theo tiết đ khoản 1 điều 74 của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp thì Lợi thế thương mại âm không được chia cổ tức.

() Thuyết minh về tỷ lệ chi trả cổ tức:**

Công ty thực hiện trích cổ tức trong năm 2013 (tháng 4/2013) với tỷ lệ 13,68%/ vốn điều lệ và trích cổ tức cho các cổ đông vào đầu năm 2014 (tháng 01/2014) với tỷ lệ 6%/vốn điều lệ. Kế hoạch chi trả cổ tức trong năm 2015 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 thông qua theo Nghị quyết số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2015. Theo đó, tùy theo kết quả kinh doanh, Hội đồng quản trị công ty được phép chia cổ tức với tỷ lệ tối đa là 20%/vốn điều lệ.

Phân tích chung về tình hình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất đến Q1.2015:

Trong năm 2014, ngoại trừ các đơn vị đang trong giai đoạn đầu tư chưa phát sinh doanh thu (gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát và Công ty TNHH MTV Địa ốc Đảo Ngọc) thì hoạt động kinh doanh của các đơn vị còn lại (bao gồm: Công ty cổ phần địa ốc Long Điền và Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền) diễn ra bình thường và có tăng trưởng đáng kể so với năm 2013. Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Quý 1/2015 còn khởi sắc hơn như sau:

Dvt: tr. đồng

Stt	Khoản mục	Năm 2013	Năm 2014			Tăng/giảm	Quý 1 .2015		
			Long Điền	Giang Điền	Cộng năm 2014		Long Điền	Giang Điền	Tổng Cộng
1	Doanh thu bán	50.014	53.083	36.036	89.119	78%	12.346	35.493	47.839

Stt	Khoản mục	Năm 2013	Năm 2014			Tăng/ giảm	Quý 1 .2015		
			Long Điền	Giang Điền	Cộng năm 2014		Long Điền	Giang Điền	Tổng Cộng
	hàng và cung cấp dịch vụ								
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	2	2		-	1	1
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	50.014	53.083	36.033	89.116	78%	12.346	35.492	47.838
4	Giá vốn hàng bán	33.917	35.269	23.731	59.000	74%	4.163	20.540	24.703
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	16.096	17.813	12.303	30.116	87%	8.183	14.952	23.135
6	Doanh thu hoạt động tài chính	426	56	9	64	-85%	317	1	317
7	Chi phí tài chính	4	-	47	62	1450 %	-	20	20
9	Chi phí bán hàng	3.009	3.970	885	4.855	61%	1.826	4	1826
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.478	8.086	8.811	16.897	378%	2.539	2.128	4.667
11	Lãi/lỗ hoặc điều chỉnh khác	(4)			208				767
12	Lợi nhuận HĐKD trước khi phân bổ lợi thế thương mại.	10.035	5.813	2.569	8.158	-18%	4.135	12.802	16.172
13	Phân bổ lợi thế thương mại (*)	311			7.469				1.867
14	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	9.724			689				15.025

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2013, 2014 và Quý 1/2015

Ghi chú: Việc xác định và phân bổ Lợi thế thương mại vào chi phí quản lý được trình bày tại mục 6.4.

7.1.2. Các chỉ tiêu khác

Không.

7.1.3. Ý kiến kiểm toán, hướng xử lý, khắc phục đến thời điểm đăng ký niêm yết.

Không.

7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo**7.2.1. Thuận lợi****❖ Về nguồn lực tài chính**

Công ty được sự hỗ trợ mạnh của các cổ đông có tiềm lực tài chính mạnh giúp cho việc tiếp cận các dự án lớn có tiềm năng sinh lợi cao, chỉ trong thời gian ngắn công ty đã chủ động thu tóm được nhiều dự án có quỹ đất lớn nhưng không cần sử dụng nợ vay từ ngân hàng mà chủ yếu sử dụng vốn góp và vốn vay từ các cổ đông.

Ngoài ra, với tiềm lực của mình công ty cũng có thể tiếp cận nguồn vốn ngân hàng hoặc huy động vốn trên thị trường chứng khoán trong thời gian tới để triển khai các dự án lớn hơn và sinh lợi cao hơn.

❖ Về quỹ đất các dự án

Ngoài Tập đoàn Đất Xanh là đơn vị mạnh về tài chính, quản trị và hệ thống phân phối thì một cổ đông sáng lập khác là Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc đã hỗ trợ tích cực công ty về mở rộng quỹ đất cũng như tìm kiếm thêm các dự án lớn có mức sinh lời cao tại các khu vực trọng điểm trong cả nước. Tổng quỹ đất các dự án khoảng hơn 350 ha hiện có của công ty và dự kiến sẽ gia tăng mạnh trong thời gian tới có thể giúp cho công ty phát triển, kinh doanh và thu lợi nhuận trong tối thiểu 10 -15 năm.

❖ Về hệ thống phân phối

Ngoài hệ thống phân phối công ty xây dựng (gồm 4 sàn giao dịch thường và 1 sàn giao dịch cho các sản phẩm cao cấp), công ty còn tiếp cận được hệ thống phân phối bất động sản số 1 hiện nay trên thị trường của Tập đoàn Đất Xanh với năng lực bán hàng khoảng 8.000 – 10.000 sản phẩm/năm. Bên cạnh đó, do sản phẩm chủ lực trong năm 2015 – 2017 của công ty phân phối là dự án Grand World tại Phú Quốc, địa phương có tiềm năng phát triển vượt bậc với các chính sách đầu tư thông thoáng và nhiều ưu đãi đầu tư, ... sẽ có sức hút rất lớn đến toàn bộ các sàn giao dịch khác trên thị trường trong cả nước.

❖ Về thị trường, sản phẩm:

Sản phẩm chủ lực của công ty gồm: (1). Các Khu du lịch sinh thái, khách sạn và resort dịch vụ đi kèm đều tọa lạc tại các khu vực trọng điểm, tính liên kết vùng cao, có tiềm năng cao về du lịch (2). Đất nền nhà phố và biệt thự, biệt thự nghỉ dưỡng thái được thiết kế phù hợp với nhu cầu của thị trường như diện tích đa dạng và giá trị của từng sản phẩm phù hợp với nhiều đối tượng khách hàng khác nhau như nhu cầu xây nhà ở ngay hoặc đáp ứng nhu cầu tích trữ tài sản.

Vì danh mục sản phẩm của công ty được xây dựng trên cơ sở nghiên cứu kỹ nhu cầu của thị trường, vì vậy hoạt động kinh doanh của công ty vẫn tiến triển bình thường ngay cả trong điều kiện thị trường bất động sản “đóng băng”, hoạt động công ty dự kiến sẽ khả quan hơn khi nền kinh tế và thị trường tài chính, bất động sản đã có những dấu hiệu hồi phục và tăng trưởng. Nhu cầu về các sản phẩm bất động sản thực tế là rất lớn, các dự án tương lai tốt đảm bảo khả năng tăng trưởng ổn định.

❖ Về quản trị và nguồn nhân lực:

Không chỉ được hỗ trợ về tài chính, về quỹ đất thực hiện dự án, hệ thống phân phối... Hỗ trợ đáng giá hơn cả giúp cho Công ty phát triển lớn mạnh, đủ lực để phát triển các dự án lớn là nhờ vào sự hỗ trợ của các cá nhân và tập thể xuất sắc từ các cổ đông sáng lập như sau:

- Công tác hoạch định chiến lược, phát triển hệ thống, quản trị dự án, tổ chức hệ bán hàng... được hỗ trợ của Hội đồng quản trị và các cá nhân xuất sắc, nhiều kinh nghiệm từ Tập đoàn Đất Xanh.

- Trong năm 2014 và đầu năm 2015, Công ty đã tiếp quản Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền và Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Suối Mơ là 2 đơn vị sở hữu 2 khu du lịch thuộc hạng đẹp nhất và sang trọng nhất vùng Đông Nam Bộ. Đồng thời cũng là nơi tập hợp của những cá nhân xuất sắc, có trình độ chuyên môn cao, có tâm huyết nhiều năm trong ngành quản trị các Khu du lịch sinh thái... đây là nguồn lực rất quý giúp cho công ty triển khai thành công dự án Khu dân cư/ Khu du lịch nghỉ dưỡng lớn khác trong thời gian tới, trước mắt là dự án Grand World Phú Quốc- Kiên Giang.

7.2.2. **Khó khăn**

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và dịch vụ khách sạn nhà hàng (tại các dự án khu du lịch). Vì vậy, khó khăn sẽ gặp phải khi một hoặc nhiều yếu tố thuộc về vĩ mô và ngành thay đổi theo chiều hướng bất lợi, ví dụ: chính sách lãi suất, tăng trưởng kinh tế, việc làm, thu nhập, chính sách của nhà nước đối với thị trường bất động sản, diễn biến của thị trường bất động sản, ... Ngoài ra, hoạt động kinh doanh tại các dự án khu du lịch của công ty cũng có thể gặp khó khăn tại bất kỳ thời điểm nào khi có yếu tố bất lợi cho ngành du lịch. Ngoài ra, đặc thù của một doanh nghiệp đầu tư bất động sản khi triển khai các dự án lớn thì chủ đầu tư thường đối mặt với có 2 khó khăn thách thức lớn nhất là huy động được các nguồn lực tài chính và hoàn thành pháp lý dự án, thường tồn tại song song.

Khó khăn về tài chính: Mặc dù được hỗ trợ mạnh về mặt tài chính cũng như kinh nghiệm triển khai các dự án của các cổ đông sáng lập nhưng chắc chắn sẽ không thể hoàn toàn đáp ứng được yêu cầu phát triển của công ty trong thời gian tới, và việc huy động các nguồn lực tài chính cho chiến lược phát triển của công ty dự báo cũng sẽ phải đối mặt với một số khó khăn nhất định và việc khắc phục không hoàn toàn thuộc về chủ động của công ty.

Khó khăn về việc hoàn tất các thủ tục pháp lý dự án: Bên cạnh các chính sách hỗ trợ thì do thị trường bất động sản là thị trường đặc nên việc quản lý của nhà nước cũng rất chặt chẽ và ngày càng khắt khe, đòi hỏi rất nhiều thời gian để chuẩn bị kỹ càng để hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, chính sách về quản lý thị trường, quy hoạch và phê duyệt luôn được cập nhật và bổ sung... điều này ngoài việc tạo ra sự minh bạch, giúp nhà nước quản lý thị trường tốt hơn, bảo vệ cả chủ đầu tư và khách hàng nhưng để đảm bảo thực thi đúng quy định cũng gây ra một số khó khăn nhất định, tốn nhiều gian, chi phí và ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh thường nhật cũng như tính chính xác của công tác hoạch định chiến lược.

8. **Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**

8.1. **Vị thế của Công ty trong ngành**

Phân tích SWOT

ĐIỂM MẠNH	ĐIỂM YẾU
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Công ty được thành lập trên cơ sở liên doanh giữa các cổ đông có nhiều kinh nghiệm và tiềm lực trong ngành bất động sản. ✓ Công ty có quỹ đất lớn, với giá vốn thấp và vị trí các dự án nằm tại những khu vực có khả năng khai thác cao: trong khu vực “tam giác” phát triển nhất của Việt Nam (TPHCM, Đồng Nai, Bình Dương), trong khu vực du lịch hấp dẫn và đẹp nhất tại Việt Nam (Phú Quốc-Tỉnh KG). Khu Bãi Dài được các tổ chức có uy tín xác định là một trong những bãi biển đẹp nhất thế giới. ✓ Công ty đã có kinh nghiệm thực hiện dự án lớn (The Viva City, KDC Giang Điền, KDC Hồ Thiên Nga, Khu Du lịch sinh thái Thác Giang Điền, Khu Du lịch sinh thái Suối Mơ – là các dự án lớn đã cơ bản hoàn thiện cơ sở hạ tầng đang trong giai đoạn khai thác sản phẩm) ✓ Mức lợi nhuận của Long Điền tăng trưởng mạnh sau 3 năm hoạt động. Khả năng quản lý chi phí hoạt động tốt ✓ Sản phẩm có chất lượng tốt 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mặc dù tiềm lực vốn chủ sở hữu lớn, tuy nhiên để phát triển và tận dụng được lợi thế và cơ hội, công ty cần phải huy động thêm nguồn tài trợ từ bên ngoài để đẩy nhanh hơn tiến độ các dự án.
CƠ HỘI	THÁCH THỨC
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Công ty sở hữu dự án với quỹ đất lớn tại Phú Quốc, địa danh sẽ được quy hoạch thành Đặc Khu hành chính kinh tế trong tương lai gần, với các chính sách thông thoáng, đón đầu cơ hội giá đất tăng mạnh trong tương lai. ✓ Thị trường bất động sản đang có nhiều dấu hiệu phục hồi, thông qua gói kích thích (ví dụ: hỗ trợ 30.000 tỷ). Bên cạnh thị trường chứng khoán đang hồi phục, tạo điều kiện khơi thông cho dòng chảy vốn chuyển sang các lĩnh vực khác, trong đó có bất động sản ✓ Các qui định mới “đối với cá nhân, tổ chức nước ngoài được phép sở hữu nhà tại Việt Nam” được Bộ Xây dựng trình Chính Phủ xem xét để thay đổi trong luật đất đai. ✓ Nhu cầu về mua nhà, căn hộ trung bình đang tăng. ✓ Sau WTO, nhiều nhà đầu tư đã đổ tiền vào Việt Nam. ✓ Tỷ suất sinh lợi của ngành BĐS vẫn còn duy trì ở mức cao. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Các qui định đối với người nước ngoài cần sớm được ban hành nhằm thực thi trong năm 2014, vì luật đất đai sửa đổi chỉ được ban hành nhanh nhất là vào năm 2015. ✓ Những thương hiệu lớn tăng tính cạnh tranh cao để khẳng định thương hiệu. Do mức hấp dẫn về lợi nhuận của ngành cao nên thu hút nhiều tổ chức tham gia vào ngành. ✓ Giá nhà đất ngày càng tăng cao

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">✓ Tốc độ đô thị hóa ngày càng cao kèm theo tốc độ tăng trưởng kinh tế cao.✓ Rào cản gia nhập thị trường bất động sản đã được thiết lập, kể từ tháng 5/2014, chính phủ có chủ trương tạm ngừng cấp phép mới các dự án nhà ở thương mại, đây là một cơ hội rất lớn đối với các đơn vị đã có sẵn dự án, quỹ đất sạch như Long Điền. | |
|---|--|

Sau khi Việt Nam gia nhập WTO, cạnh tranh giữa các công ty trong ngành ngày càng gia tăng, đồng thời các nhà đầu tư nước ngoài tham gia vào thị trường Việt Nam ngày càng nhiều hơn đồng nghĩa với việc chia sẻ lợi nhuận với các doanh nghiệp trong cùng ngành. Đối với Long Điền, Hội đồng quản trị luôn quan tâm đến vị thế của Công ty trong ngành và thực hiện các định hướng chiến lược nhằm nâng cao vị thế Công ty trong ngành. Tuy về quy mô vốn và quỹ đất thì Long Điền chỉ đứng ở hạng trung, nhưng về thương hiệu thì Long Điền là một trong những doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh bất động sản hàng đầu của thị trường.

8.2. Triển vọng phát triển của ngành

Để thực hiện mục tiêu phát triển ngành công nghiệp đến năm 2020 của Chính Phủ, nhu cầu bất động sản vẫn đang trong tình trạng cung không đủ cầu, giải quyết tình trạng thiếu hụt nhà ở và văn phòng cho thuê, chính phủ đã có các kế hoạch khuyến khích, mở rộng các hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản cho các nhà đầu tư trong nước cũng như các nhà đầu tư nước ngoài.

Theo đánh giá của các chuyên gia phân tích, thị trường bất động sản sẽ tiếp tục phát triển nhanh trong nhiều năm tới. Nhu cầu tăng cao bắt nguồn từ khối dân cư đô thị, do hiện tại mật độ diện tích sử dụng bất động sản và dân số là 10m²/người, sẽ tăng lên trên 20m²/người cho tới năm 2020. Bên cạnh đó, nhu cầu về cao ốc văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại, khu công nghiệp, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, hay nhà ở cho Việt kiều định cư cũng như người nước ngoài vẫn đang tăng nhanh.

Theo “Chiến lược phát triển đô thị Việt Nam” dự báo tới năm 2020, tốc độ đô thị hoá sẽ được đẩy mạnh, tăng diện tích đất sử dụng hiện tại từ 105.000 ha lên gấp 4 lần đến 460.000ha. Một con số dự báo khác đưa ra là nhu cầu nhà ở sẽ tăng thêm 35 triệu m² mỗi năm.

Thị trường BĐS Việt Nam vẫn được đánh giá là một thị trường đầy tiềm năng tăng trưởng và phát triển trong trung và dài hạn, xuất phát từ nhu cầu thiếu hụt ở tất cả các mảng thị trường (nhà ở, văn phòng cho thuê..).

Nền kinh tế Việt Nam vẫn được các tổ chức quốc tế cũng như trong nước nhìn nhận theo hướng khá tích cực, tốc độ tăng trưởng trong 1-2 năm tới có thể giảm nhưng vẫn duy trì được mức khá cao so với khu vực và thế giới. Đây cũng là yếu tố hấp dẫn để thu hút các nguồn vốn đầu tư NN, góp phần đẩy mạnh các yếu tố kích thích sự phát triển của thị trường BĐS. Các nhà đầu tư nước ngoài vẫn luôn đánh giá thị trường BĐS Việt Nam theo hướng tích cực và nhiều hấp dẫn (do họ có nguồn vốn vững mạnh và không phụ thuộc vào vốn vay ngân hàng).

Các quỹ đầu tư nước ngoài tuy có thế mạnh về tiềm lực tài chính, nhưng vẫn không thể so sánh được với các doanh nghiệp trong nước về khả năng am hiểu thị trường, khả năng phát triển dự án phù hợp với quy hoạch phát triển của từng địa phương. Các doanh nghiệp bất động sản trong nước cũng có nhiều thuận lợi hơn khi xin chủ trương thực hiện dự án vì bên cạnh việc đầu tư – kinh doanh dự án, các doanh nghiệp này thường hỗ trợ nhiều mặt về xã hội như phát triển y tế, giáo dục tại địa phương. Chính vì vậy đây là yếu tố thuận lợi lớn đối với các

DN BĐS trong nước trong việc cạnh tranh với các đối thủ cạnh tranh đến từ nước ngoài.

Thị trường bất động sản trong 3 năm trở lại đây liên tiếp gặp nhiều khó khăn, một phần là do: Hệ thống chính sách tiền tệ và ngân hàng còn nhiều bất cập, tiến trình tái cơ cấu diễn biến chậm hơn so với lộ trình dự tính của chính phủ; Nợ xấu tăng và biến động phức tạp; Tồn kho tăng cao; Lạm phát và lãi suất tạm thời hạ nhiệt nhưng vẫn tiềm ẩn nguy cơ tăng trở lại. Tất cả những nguyên nhân trên đã tác động đến hầu hết mọi thành phần của nền kinh tế và khiến cho thị trường bất động sản vốn đã trì trệ lại càng khó khăn và ảm đạm hơn. Tuy nhiên, theo đánh giá của các chuyên gia trong ngành thì bất động sản năm 2014 và những năm tiếp theo cũng có những triển vọng với một số thông tin hỗ trợ ngành như:

- Các chính sách của Chính Phủ nhằm tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản: Nổi bật là Nghị quyết số 02/NQ-CP, theo đó NHNN Việt Nam sẽ hỗ trợ những khoản vay ưu đãi trị giá 30 ngàn tỷ đồng cho những công ty bất động sản có dự án nhà ở dành cho người có thu nhập thấp, hoặc sẵn sàng chuyển đổi dự án nhà tương đối cao cấp hơn sang nhà ở cho người thu nhập thấp với mức lãi suất thấp hàng năm là 6%. Mặc dù mục tiêu chính của gói vay của Chính phủ là dành cho nhà ở cho người thu nhập thấp, và nhà được chuyển đổi sang nhà ở cho người thu nhập thấp, Chính phủ mong muốn gói vay hỗ trợ này sẽ giúp tạo nên những hiệu ứng lan tỏa tích cực giúp phục hồi thị trường bất động sản nói chung và ngành vật liệu xây dựng nói riêng.

- Xem xét và cải thiện các chính sách luật dành cho nhà đầu tư nước ngoài: Động thái tích cực từ Chính phủ trong việc mở rộng ‘sân chơi’ dành cho nhà đầu tư nước ngoài được đón nhận như một dấu hiệu lạc quan cho nền kinh tế. Những thảo luận gần đây cho dự thảo luật sửa đổi bao gồm: Tăng mức sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài trong các công ty niêm yết từ 49% lên 60%; Nới lỏng các điều kiện đối với người nước ngoài mua nhà tại Việt Nam; Một loại visa chung cho khách du lịch đi ba nước Việt Nam, Thái Lan và Cam-pu-chia.

- Lãi suất huy động và cho vay giảm với mức trần lãi suất huy động giảm xuống còn 7% đã kích thích những người đang có nhu cầu về nhà ở sớm ra quyết định. Đặc biệt lãi suất cho vay giảm khoảng 2 - 3% về mức 11 - 13% làm cho việc tiếp cận vốn vay dễ dàng hơn. Đây được xem là tín hiệu khả quan đối với những doanh nghiệp bất động sản đang có nhu cầu vay vốn để hoàn thiện các dự án còn dang dở như hiện nay.

- FDI vào ngành bất động sản tăng mạnh trong năm 2012 cụ thể tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam đạt 13,01 tỷ USD, trong đó có 10,46 tỷ USD vốn được giải ngân. Điểm khác biệt trong năm 2012 là FDI vào ngành bất động sản tăng mạnh hơn so với giai đoạn 2009 - 2011, đứng vị trí thứ 2 sau lĩnh vực công nghiệp chế biến chế tạo và chiếm 14,22% tổng vốn đầu tư đạt 1,85 tỷ USD.

- Lượng kiều hối trong năm 2013 dự kiến có thể đạt khoảng 10.6 tỷ USD tăng khoảng 6,5% so với năm 2012 giúp Việt Nam tiếp tục nằm trong top 10 nước nhận nhiều kiều hối nhất thế giới (theo báo cáo của Ngân hàng thế giới). Kiều hối chuyển về địa bàn Tp.HCM trong 9 tháng đầu năm 2013 đã đạt gần 3 tỷ USD, bằng 72,3% so với cả năm 2013. Thị trường kiều hối chủ yếu của Việt Nam vẫn đến từ Mỹ và châu Âu nhưng năm nay có phần tăng ở hai thị trường Trung Quốc và Hàn Quốc.

- Về cơ cấu thị trường, năm 2014 là năm bùng nổ nguồn cung căn hộ ở phân khúc bình dân sự cạnh tranh giữa các doanh nghiệp sẽ khốc liệt hơn, người mua sẽ có nhiều cơ hội và hàng hóa để lựa chọn. Chính vì thế, những doanh nghiệp có lợi thế về uy tín, sản phẩm chất lượng, năng lực tài chính,... mới đủ sức trụ vững trên thị trường.

8.3. So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành;

So sánh về quy mô tài sản, vốn chủ sở hữu của Công ty so với một số các doanh nghiệp bất động sản niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM (14 doanh nghiệp):

Đvt: 1.000 đồng

Stt	Mã	Tên Công ty	Tổng tài sản	Vốn chủ sở hữu
1	VIC	Tập đoàn Vingroup - Công ty Cổ phần	90.485.307.200	20.396.041.296
2	DIG	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	5.034.819.684	2.410.857.935
3	NLG	Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long	3.929.420.955	1.933.690.679
4	BCI	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh	3.237.056.216	1.770.887.701
5	SJS	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà	5.419.826.994	1.752.006.123
6	KDH	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Điền	3.120.585.694	1.498.479.272
7	PDR	Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt	6.052.986.284	1.468.294.090
8	TDH	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	2.439.212.742	1.405.342.974
9	DXG	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	2.160.452.832	1.002.760.114
10	NTL	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm	1.367.020.002	850.383.646
11	LDG	Công ty cổ phần Địa ốc Long Điền	2.119.621.571	800.529.400
12	HAR	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền	641.844.163	587.642.377
13	FDC	Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	837.132.194	546.020.223
14	PPI	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	885.197.960	336.907.343
15	DRH	Công ty cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ ước	300.361.763	202.770.589

Nguồn: Tổng hợp BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014 của các công ty đã công bố thông tin.

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

Định hướng phát triển của Công ty hoàn toàn phù hợp với định hướng chung của ngành, chính sách khuyến khích đầu tư kinh doanh của nhà nước và xu thế chung trên thế giới:

- Đưa Long Điền trở thành nhà phát triển dự án bất động sản có quy mô lớn, thuộc danh sách các Doanh nghiệp Bất động sản lớn tại Việt Nam, top 5 nhà phát triển dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng;
- Đầu tư phát triển dự án bất động sản du lịch tại các đặc khu hành chính kinh tế (Phú Quốc, Vân Phong, Vân Đồn) và các vùng có thế mạnh về du lịch biển, bao gồm: Phú Quốc, Vũng Tàu, Bình Thuận, Nha Trang, Đà Nẵng... Hiện tại, Công ty đã đầu tư vào dự án The Grand World tại Phú Quốc- Kiên Giang với quy mô diện tích 85,3 ha. Định hướng đầu tư trong tương lai: Sau khi triển khai thành công dự án Grand World, công ty sẽ xúc tiến đầu tư vào các dự án du lịch – biệt thự nghỉ dưỡng bằng việc nhận chuyển nhượng hoặc xin phép đầu tư dự án tại các vùng như: Vũng Tàu, Bình Thuận, Nha Trang, Đà Nẵng....
- Đầu tư phát triển dự án đô thị, đất nền, nhà ở tại vùng kinh tế trọng điểm phía nam: TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Vũng Tàu;
- Mỗi năm công ty đưa ra thị trường khoảng 200.000 m² nhà ở, căn hộ và bất động sản nghỉ dưỡng, đồng thời tạo ra các loại tài sản có giá trị khai thác ổn định, lâu dài.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1. Số lượng người lao động trong Công ty

Tổng nhân sự định biên của công ty hiện nay là 122 người.

Trong đó:

- Nhân sự có trình độ đại học và sau đại học: 48%
- Nhân sự có trình độ cao đẳng và trung cấp: 12%
- Lao động phổ thông: 40%

A. KHỐI GIÁN TIẾP

- | | |
|------------------------|----|
| - Ban Điều Hành + HĐQT | 4 |
| - Tài chính + Kế toán | 6 |
| - Hành chính-Nhân sự | 11 |
| - Kinh Doanh Hậu Mãi | 3 |

B. KHỐI XÂY DỰNG

- | | |
|------------------------|---|
| - Ban Điều Hành + HĐQT | 3 |
| - Ban QLDA Phú Quốc | 8 |
| - Ban QLDA Giang Điền | 4 |

C. KHỐI KINH DOANH TRỰC TIẾP

- Ban Điều Hành + HĐQT	5
- Sàn Giao Dịch TP.HCM 1	13
- Sàn Giao Dịch TP.HCM 2	17
- Sàn Giao Dịch Đồng Nai. Biên Hòa	20
- Sàn Giao Dịch Đồng Nai. Trảng Bom	28
TỔNG CỘNG	122

9.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp...

Đào tạo và phát triển

Đào tạo và phát triển là phương châm của Long Điện nhằm tạo ra những nhân tài, những nhà quản lý tài ba. Những ngày đầu đến với Long Điện, người lao động sẽ được tham gia vào lớp huấn luyện hội nhập cùng những giảng viên là Ban lãnh đạo của Công ty. Bên cạnh đó Công ty còn tổ chức các lớp nâng cao kỹ năng nghề nghiệp được tổ chức theo định kỳ trong và ngoài nước nhằm bổ sung và nâng cao chuyên môn cho nhân viên và đào tạo cán bộ quản lý kế thừa.

Tăng lương và khen thưởng

Tăng lương: Định kỳ xét tăng lương theo định kỳ 6 tháng/lần. Tỷ lệ xét tăng lương dựa trên hiệu quả làm việc của 6 tháng liền kề. Khen thưởng: Thưởng tháng lương thứ 13 luôn luôn đứng đầu so với các Công ty cùng ngành nghề; thưởng theo thành tích công tác hàng tháng và đột xuất theo kết quả làm việc. Ngoài ra, thưởng định kỳ các dịp lễ, tết: Tết dương lịch, Lễ độc lập, Lễ quốc khánh 2/9,...

Phúc lợi ngoài lương

Ngoài khoản thu nhập từ tiền lương, chúng tôi còn có các trợ cấp, ưu đãi và tặng quà cho CBNV như sau: Tặng quà Tết nguyên đán; tết trung thu; Nhân viên Nữ vào ngày Quốc tế Phụ Nữ 8/3, 20/10; Ngày Quốc tế thiếu nhi 1/6 (cho con của CBNV: từ 1 tuổi đến 15 tuổi, không giới hạn số con)

Ngoài ra, các nhân viên còn được phụ cấp thêm tiền ăn trưa, chi phí gửi xe và tùy theo cấp bậc nhân viên còn có các khoản phụ cấp như: chi phí điện thoại di động, máy điện thoại di động, công tác phí, chi phí đi lại.

10. Chính sách cổ tức

Việc chi trả cổ tức được thực hiện khi công ty có lợi nhuận và đã thực hiện các nghĩa vụ về thuế, lệ phí với cơ quan nhà nước và các khoản nợ đối với các đối tác theo quy định của pháp luật. Mức cổ tức chi trả cho mỗi cổ phần được Hội đồng quản trị đề xuất và trình Đại hội đồng cổ đông của công ty phê chuẩn.

Tình hình trích và chi trả cổ tức trong 2 năm gần nhất:

Stt	Thời điểm Kỳ trích cổ tức	Số tiền cổ tức	Tỷ lệ cổ tức/ Vốn điều lệ	Ghi chú
1	15/04/2013	13.160.000.000	26,32%	Trích từ lợi nhuận năm 2012 cho các cổ đông trên vốn điều lệ 50 tỷ đồng
2	10/01/2014	6.840.000.000	3,00%	Trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến 31/12/2013 cho các cổ đông trên vốn điều lệ 227,992 tỷ đồng

Trong năm 2015, Hội đồng quản trị sẽ căn cứ vào kết quả kinh doanh quyết định tạm ứng và chi trả cổ tức cho các cổ đông với tỷ lệ tối đa 20% trên vốn điều lệ 750 tỷ đồng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2015.

Cơ sở để đạt mức cổ tức 20% tương đương 150 tỷ đồng năm 2015 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Giá trị (đ)
1	Lợi nhuận lũy kế hợp nhất đến năm 2014	49.840.349.309
2	Bất lợi thương mại	39.723.708.414
3	Lợi nhuận lũy kế được chia đến năm 2014: (1) - (2)	10.116.640.895
4	Lợi nhuận kế hoạch năm 2015	140.000.000.000
5	Lũy kế lợi nhuận được chia đến năm 2015: (3) + (4)	150.116.640.895

Kế hoạch năm 2015 được Công ty lập trên cơ sở thận trọng và chưa bao gồm kết quả kinh doanh của dự án Grand World có quy mô 85,3 ha tại Phú Quốc sẽ được đưa vào kinh doanh trong nửa cuối năm 2015. Với các chuyển biến tích cực của thị trường bất động sản Đồng Nai cùng các thông tin tích cực liên quan đến việc triển khai Cảng hàng không Quốc tế Long Thành kèm theo hàng loạt các dự án kết nối hạ tầng căn bản khác... thì các dự án đất nền của công ty và các đơn vị thành viên tại tỉnh Đồng Nai đang kinh doanh thuận lợi như: Dự án The Viva City (quy mô khoảng 117 ha), dự án Khu dân cư Hồ Thiên Nga (quy mô khoảng 37 ha) và dự án Khu đô thị DV- DL – Sinh thái Giang Điền (quy mô khoảng 42 ha) sẽ giúp Công ty đạt hoặc vượt kế hoạch lợi nhuận trong năm 2015 được Đại hội đồng cổ đông giao.

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006-TC/QĐ/CĐKT ngày 20/03/2006, thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6/11/2009, các chuẩn mực kế toán do Bộ tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung hướng dẫn thực hiện kèm theo.

11.1.1. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	2013	2014	quý 1/2015
Nguyên vật liệu	-	219.510.239	178.530.470

Công cụ dụng cụ	-	305.842.628	300.707.679
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (a)	748.424.410.304	1.377.320.212.849	1.357.054.610.007
Hàng hóa	-	337.530.530	253.912.366
Hàng hóa bất động sản (b)	42.666.720.580	42.666.720.580	42.666.720.580
Cộng	791.091.130.884	1.420.849.816.826	1.400.454.481.102

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2013, 2014 và BCTC hợp nhất quý 1/2015 của Công ty

(a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại thời điểm 31/03/2015 của các dự án bất động sản như sau:

Dự án Khu dân cư Suối Sơn (The Viva)	709.471.605.124 đ
Dự án Hồ Thiên Nga	343.628.706.165 đ
Dự án Khu dân cư Giang Điền	303.954.298.718 đ

(b) Hàng hóa bất động sản tại thời điểm 31/03/2015 là các tài sản công ty đã mua để đầu tư như căn hộ thương mại dịch vụ hoặc đất nền thuộc các dự án đang làm thủ tục chuyển nhượng, cụ thể như sau:

Tên dự án	Chủ đầu tư	Số lượng	Giá trị (đồng)
Căn hộ Phú Gia Hưng, quận Gò Vấp, Tp. HCM	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng	07 căn hộ	26.970.909.090
Khu dân cư Phú An	Công ty TNHH Phú An (nay là Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc)	24 nền	15.695.811.490
Cộng			42.666.720.580

11.1.2. Trích khấu hao TSCĐ

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

- TSCĐ được xác định theo nguyên giá trừ (-) giá trị hao mòn lũy kế.
- Nguyên giá TSCĐ bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.
- Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc:	05 – 20 năm
Máy móc thiết bị:	03 – 10 năm
Thiết bị văn phòng:	03 – 10 năm
Phương tiện vận tải:	06 – 10 năm
Cây lâu năm:	04 – 40 năm
Tài sản khác:	04 – 40 năm

(Nguồn báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất)

11.1.3. Mức lương bình quân

Thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động trong Công ty từ khi thành lập đến nay ngày càng nâng cao tạo được niềm tin của người lao động vào sự phát triển và quan tâm của Công ty: Hiện tại, mức lương bình quân của người lao động tại công ty khoảng 5.000.000 đồng - 8.000.000 đồng/người/tháng... Mức lương bình quân sẽ thay đổi theo điều kiện thị trường, số lượng và cơ cấu nhân sự trong từng thời kỳ.

11.1.4. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Việc thanh toán các khoản công nợ như: ngân hàng, khách hàng,... luôn được Công ty quan tâm thanh toán đúng và đủ theo hợp đồng đã ký kết. Tại thời điểm 31/12/2014 và hiện tại, Công ty không có nợ quá hạn.

11.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

Các khoản phải nộp theo luật định như: các loại thuế, phí và lệ phí, ... luôn được Công ty thực hiện tốt, hoàn thành nghĩa vụ của mình.

11.1.6. Trích lập các quỹ theo luật định

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp và điều lệ công ty việc phân phối lợi nhuận của công ty do Hội đồng quản trị đề xuất và Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn. Trong các năm 2012 đến năm 2014, Hội đồng quản trị đã đệ trình việc phân phối lợi nhuận chỉ bao gồm việc chi trả cổ tức, không đệ trình việc trích lập các quỹ khác. ĐHĐCĐ phê chuẩn việc không trích lập quỹ nhằm bổ sung vốn cho mục đích đầu tư và kinh doanh của Công ty.

Trong năm 2015, căn cứ theo thông lệ quản trị tiên tiến của các công ty đại chúng, Hội đồng quản trị đã đệ trình chính sách phân phối lợi nhuận từ kết quả kinh doanh tại Đại hội đồng thường niên năm 2015 ngày 25/04/2015 và được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Theo đó, vào kỳ báo cáo Quý 2/2015, công ty sẽ trích lập đầy đủ các quỹ theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

11.1.7. Tổng dư nợ vay

Theo báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2013 và 2014, tình hình nợ vay của LDG như sau:

Dvt: tr. đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Quý 1/2015
Vay và nợ ngắn hạn	-	25.736	34.600
▪ Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	-	25.000	25.000
▪ Ngân hàng TM cổ phần Công thương Việt Nam	-	736	9.600

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Quý 1/2015
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-
▪ Trả cho Ngân hàng	-	-	-
Vay và nợ dài hạn	100	52.083	40.683
▪ Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	100	-	-
▪ Ngân hàng TMCP Việt Á		40.683	40.683
▪ Ngân hàng TM cổ phần Công thương Việt Nam		11.400	-
Tổng cộng	100	77.819	75.283

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2013, 2014 và BCTC hợp nhất quý 1/2015 của Công ty

11.1.8. Tình hình công nợ hiện nay

a. Các khoản phải thu

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013		Năm 2014		Quý 1/2015	
	Tổng số	Quá hạn	Tổng số	Quá hạn	Tổng số	Quá hạn
Phải thu từ khách hàng	27.272	-	57.811	-	70.155	-
Trả trước cho người bán	268.260	-	246.749	-	67.651	-
Các khoản phải thu khác	51.638	-	14.009	-	18.068	-
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-	-	-	-
Tổng cộng	347.170	-	318.569	-	155.873	-

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2013, 2014 và BCTC hợp nhất quý 1/2015 của Công ty

b. Các khoản phải trả

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2013		Năm 2014		Quý 1/2015	
		Tổng số	Quá hạn	Tổng số	Quá hạn	Tổng số	Quá hạn
I	Nợ ngắn hạn	1.039.272	-	990.756	-	1.011.583	-

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2013		Năm 2014		Quý 1/2015	
		Tổng số	Quá hạn	Tổng số	Quá hạn	Tổng số	Quá hạn
1	Vay và nợ ngắn hạn	-	-	25.736	-	34.600	-
2	Phải trả cho người bán	1.040	-	10.290	-	10.108	-
3	Người mua trả tiền trước	13.415	-	10.434	-	18.769	-
4	Thuế & các khoản phải nộp NN	3.851	-	30.861	-	34.886	-
5	Phải trả công nhân viên	99	-	2.285	-	2.086	-
6	Chi phí phải trả	585.560	-	907.844	-	907.268	-
7	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	-	-	-	-	-	-
8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	435.307	-	3.184	-	3.776	-
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	122	-	90	-
II	Nợ dài hạn	100	-	228.124	-	189.892	-
1	Vay và nợ dài hạn	100	-	52.083	-	40.683	-
2	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	-	-	-	-	-
3	Phải trả dài hạn khác	-	-	11	-	11	-
4	Doanh thu chưa thực hiện	-	-	176.030	-	149.199	-
	Tổng cộng	1.039.372	-	1.218.880	-	1.201.475	-

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2013, 2014 và BCTC hợp nhất quý 1/2015 của Công ty

Công ty và các đơn vị thành viên hiện đang hoạt động bình thường và chủ trương tuân thủ các quy định của pháp luật trong đó có việc thực hiện các cam kết tài chính với các tổ chức tín dụng, với các đối tác, với người lao động và đặc biệt đối với nhà nước. Tuy nhiên, trong trường hợp nếu phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà dẫn đến khả năng Công ty bị ảnh hưởng đến khả năng thanh toán do thiếu vốn lưu động thì công ty sẽ cân nhắc giải quyết theo hướng ưu tiên giải quyết công nợ bằng các biện pháp cần thiết bao gồm, nhưng không hạn chế, các biện pháp: thương lượng, vay nợ, huy động vốn từ khách hàng, đẩy mạnh bán hàng, huy động vốn từ thị trường chứng khoán, giãn tiến độ đầu tư các dự án....

c. Giải trình các giao dịch với các bên có liên quan được thể hiện trong Báo cáo tài chính:

❖ Giao dịch nhận tiền góp vốn của các cổ đông sáng lập:

Công ty thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2014/NQ-

LD/ĐHĐCĐ ngày 10/01/2014;

❖ Giao dịch chi trả cổ tức năm 2012 và năm 2013 cho các cổ đông sáng lập:

Cổ tức năm 2012 được trích theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2013/NQ-LĐ/ĐHĐCĐ ngày 20/04/2013. Tương tự, cổ tức năm 2013 được trích theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2014/NQ-LĐ/ĐHĐCĐ ngày 10/01/2014 như sau:

Đvt: đồng

Stt		Cổ tức năm 2012	Cổ tức năm 2013	Tổng cộng
1	Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	6.685.280.000	3.474.720.000	10.160.000.000
2	Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	6.448.400.000	3.351.600.000	9.800.000.000
3	Ông Bùi Đắc Tuấn	26.320.000	13.680.000	40.000.000
	Tổng cộng	13.160.000.000	6.840.000.000	20.000.000.000

❖ Khoản nhận tiền vay 25 tỷ đồng và khoản phải trả 2.792.625.000 đồng của công ty đối với Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (Đất Xanh):

Để có vốn hoạt động kinh doanh và đầu tư, trong giai đoạn đầu thành lập Công ty phần lớn nhờ vào sự hỗ trợ của các cổ đông sáng lập, trong đó có Đất Xanh và tính đến 31/12/2014, số tiền gốc và lãi vay Công ty phải trả cho Đất Xanh liên quan đến các khoản vay như sau:

- Công ty thực hiện vay của Đất Xanh số tiền 20 tỷ đồng theo Hợp đồng tài trợ vốn số 02/2013/ĐX-LĐ ngày 16/01/2014 để có tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện đầu tư dự án Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Palmela Residence theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Giao dịch này đã được Hội đồng quản trị Công ty thông qua theo Biên bản HĐQT số 02/2014/BB-HĐQT ngày 15/01/2014.

- Công ty thực hiện vay của Đất Xanh số tiền 5 tỷ đồng theo Hợp đồng tài trợ vốn số 102/Đ-2014 ngày 05/09/2014 để thực hiện mua máy móc thiết bị phục vụ cho việc thi công dự án Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Palmela Residence tại xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Giao dịch này đã được Hội đồng quản trị Công ty thông qua theo Biên bản HĐQT số 17/2014/BB-HĐQT ngày 04/09/2014.

- Số tiền 2.792.625.000 đồng Công ty phải trả cho Đất Xanh chính là số tiền lãi phát sinh từ 2 khoản vay với tổng số tiền 25 tỷ đồng nêu trên.

❖ Khoản phải thu của Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (Đất Xanh) với số tiền 255.000.000 đồng

Ngoài việc hỗ trợ về vốn, các cổ đông còn hỗ trợ công ty về mặt quản trị và chiến lược. Trong đó, Đất Xanh được đánh giá là đơn vị tiêu biểu trong ngành bất động sản với nguồn lực tài chính mạnh, đội ngũ có trình độ chuyên môn cao và bộ máy quản trị hiệu quả, chiến lược phát triển rõ ràng và có tính khả thi cao... Trong quá trình hoạt động cũng cho thấy Đất Xanh luôn hài hòa lợi ích của nhà nước, của người lao động, của nhà đầu tư và các đối tác... phù hợp với mục tiêu phát triển bền vững và triết lý quản trị của Công ty, vì vậy Hội đồng quản trị đã thống nhất và đồng ý cho Công ty ký kết Hợp đồng dịch vụ tư vấn về quản trị, tái cấu trúc doanh nghiệp và lập chiến lược đầu tư kinh doanh với Đất Xanh (theo Biên bản số 05/2013/BB-LĐ/HĐQT ngày 29/06/2013).

Công ty đã ứng trước đợt 1 cho Đất Xanh với số tiền là 255.000.000 đồng sau khi ký kết hợp đồng (Tổng giá trị hợp đồng là 1.000.000.000 đồng).

❖ Khoản phải thu 225.346.050.000 đồng Ông Lê Kỳ Phùng, trên Trang 25, thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2014:

Do đặc thù của hoạt động đầu tư các dự án bất động sản, ngoài việc Công ty là chủ đầu tư phải triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình trên đất... thì Công ty phải thực hiện trước các thủ tục pháp lý liên quan đến quy hoạch, đầu tư, xây dựng và đặc biệt là liên quan đến pháp lý về đất đai.

Bên cạnh đó, dự án đầu tư chỉ khả thi khi Công ty chuẩn bị được quỹ đất tập trung với quy mô đủ lớn, do đó việc ứng tiền cho các cá nhân chuẩn bị quỹ đất để thực hiện dự án hoàn toàn phù hợp với thông lệ tại các công ty đầu tư các dự án bất động sản và vì đây là số tiền lớn nên chỉ có thể ứng tiền cho các lãnh đạo chủ chốt đứng ra thương lượng chuyển quyền sử dụng đất đối với các chủ sử dụng đất đai nằm trong phạm vi dự án quy hoạch. Tính đến 31/12/2014, khoản phải thu do Công ty tạm ứng cho Ông Lê Kỳ Phùng – Chủ tịch HĐQT để chuyển quyền sử dụng đất thực hiện các dự án là 225.346.050.000 đồng, gồm:

Dvt: đồng, m2

Stt	Dự án	Diện tích đất cần mua	Số tiền tạm ứng
1	Dự án Khu dân cư xã đôi 61 – Trảng Bom <i>Địa chỉ: Xã đôi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai</i>	232.575	119.575.000.000
2	Dự án Khu dân cư Phước Tân – Tam Phước <i>Địa chỉ: Xã Phước tân và xã Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai</i>	183.143	105.771.050.000
	Tổng cộng	415.718	225.346.050.000

Giao dịch này đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo Biên bản số 15/2013/BB-LĐ/ĐHĐCĐ ngày 21/08/2013.

❖ Khoản phải thu 13.657.333.600 đồng Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc trên Trang 25, thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2014:

Đây là khoản phải thu do Công ty ứng trước 13.657.333.600 đồng cho Công ty

TNHH Du lịch Phú Lạc (trước đây là Công ty TNHH Phú An) để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng một số quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (Khu A) của công ty theo Hợp đồng số 20/2013/HĐCN/LĐ-PA ngày 20/05/2013.

Giao dịch được Hội đồng quản trị thông qua theo Biên bản số 03/2013/BB-LĐ/HĐQT ngày 18/05/2013.

❖ Về khoản cho vay 4 tỷ đồng đối với Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc

Đây là khoản Công ty tài trợ vốn cho Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc để hỗ trợ tạm thời giúp cho Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc có đủ nguồn lực tài chính để chuyển quyền sử dụng đất từ các hộ dân thuộc dự án Khu dân cư Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền A để sau đó chuyển giao cho công ty theo các hợp đồng hợp tác đã ký (tại các hợp đồng này, Công ty TNHH Phú Lạc có nghĩa vụ mua đất cho Công ty để Công ty triển khai dự án KDC Dịch vụ Giang Điền A). Khoản tài trợ này chỉ bù đắp nhu cầu tiền mặt tạm thời của Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc trong công việc chuyển quyền sử dụng đất và được hoàn trả cho công ty trước ngày 30/06/2015.

Giao dịch này được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 15/09/2014 theo Biên bản họp số 07/2014/BB-LĐ/ĐHĐCĐ đồng thời Hội đồng quản trị cũng báo cáo tình hình thực hiện tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015.

11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2013, 2014 và quý 1 năm 2015

Stt	Khoản mục	ĐVT	Năm 2013	Năm 2014	Quý 1 2015
I.	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
1	Hệ số thanh toán ngắn hạn		1,10	1,82	1,59
2	Hệ số thanh toán nhanh		0,34	0,39	0,21
II.	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
1	Hệ số nợ/Tổng tài sản		82%	58%	58%
2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu		442%	152%	146%
III.	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
1	Vòng quay hàng tồn kho bình quân		0,04	0,05	0,02
2	Vòng quay các khoản phải thu bình quân		0,28	0,28	0,2
3	Doanh thu thuần/ Tổng tài sản		3,9%	4,2%	2,3%
IV.	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				

Stt	Khoản mục	ĐVT	Năm 2013	Năm 2014	Quý 1 2015
1	Hệ số lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần		14,5%	41,7%	21,0%
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân		4,8%	7,2%	1,2%
3	Hệ số lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản		0,6%	1,8%	0,5%
4	Tỷ suất lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần		19,4%	0,8%	31,4%

Nhìn chung, so với năm 2014 chỉ tiêu tài chính của Công ty tốt hơn so với năm 2013:

- Hệ số thanh toán ngắn hạn của công ty ở mức an toàn, hệ số này lớn hơn 1 lần, cụ thể là 1,1 lần năm 2013 đã tăng và đạt 1,82 lần năm 2014. Vì vậy, công ty có thể trang trải các khoản nợ ngắn hạn mà không cần đến các nguồn thu hay doanh số bán hàng.
- Hệ số nợ/ tổng tài sản của công ty vững chắc, đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai cho các chủ nợ. Tỷ lệ này tăng do Công ty đã tăng vốn điều lệ từ 228 tỷ đồng năm 2013 lên 750 tỷ đồng năm 2014.
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ tổng tài sản đánh giá khả năng sinh lợi của 1 đồng vốn chủ sở hữu bỏ ra mua sắm tài sản cố định đưa vào sử dụng có hiệu quả hay không. Hệ số này mặc dù chưa cao nhưng đã tăng từ 0,6% năm 2013 đạt 1,8% năm 2014, cho thấy khả năng sinh lợi từ chính nguồn tài sản hoạt động của công ty là hiệu quả.
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ vốn chủ sở hữu bình quân: Tăng từ 4,8% năm 2013 lên 7,2% năm 2014. Qua chỉ số này cho thấy, hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2014 đạt hiệu quả cao với một đồng vốn tự có của công ty bỏ ra tạo ra được 0,07 đồng lợi nhuận trong năm 2014.

Nhìn chung, chỉ tiêu sinh lời của Công ty chưa cao do Công ty đang trong giai đoạn đầu tư (Công ty tăng vốn từ 50 tỷ năm 2013 lên 750 tỷ trong năm 2014). Công ty kỳ vọng trong thời gian tới, khi các khoản đầu tư phát huy hiệu quả sẽ đem lại kết quả hoạt động kinh doanh khả quan hơn.

12. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Kế toán trưởng, Ban Kiểm soát

12.1. Thành viên Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị công ty bao gồm các thành viên sau:

12.1.1. Ông Lê Kỳ Phùng – Chủ tịch Hội đồng quản trị

- 1/ Họ và tên: **Lê Kỳ Phùng**
- 2/ Giới tính: **Nam**
- 3/ Ngày tháng năm sinh: **20/04/1958**
- 4/ Nơi sinh: **Cà Mau**
- 5/ CMND: **023007064, ngày cấp 08/08/2008, nơi cấp:**

	CA.TP.HCM
6/ Quốc tịch:	Việt Nam
7/ Dân tộc:	Kinh
8/ Địa chỉ thường trú:	508A Nguyễn Đình Chiểu, phường 4, quận 3, TP.HCM
9/ Số điện thoại công ty: (061)896 6666	Số điện thoại di động: 091 978 7899
10/ Địa chỉ email:	Phung Le <ptlll_2006@yahoo.com
11/ Trình độ chuyên môn:	Đại học
12/ Quá trình công tác:	
+ Từ 1985 đến 1989:	<i>Làm việc tại Công ty Du lịch Kiên Giang, Kế toán trưởng và Trưởng phòng Kế hoạch.</i>
+ Từ 1994 đến 1999:	<i>Làm việc tại Trang trại nuôi Bò sát Phú An, Chủ Trang trại.</i>
+ Từ 2000 đến nay :	<i>Làm việc tại Công ty TNHH Phú An nay là Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc, Chủ tịch Hội đồng Thành viên.</i> <i>Làm việc tại Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền, Chủ tịch Hội đồng Quản trị.</i> <i>Làm việc tại Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền, Chủ tịch Hội đồng Quản trị.</i>
13/ Các chức vụ công tác hiện nay:	<i>13.1 Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.</i> <i>13.2 Chức vụ tại tổ chức khác:</i> <i>+ Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền.</i> <i>+ Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc.</i>
14/ Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 03/2015), trong đó:	22.008.986 cổ phần chiếm 29,35% vốn điều lệ
+ Đại diện phần vốn của Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc:	12.598.006 cổ phần, chiếm 16,80% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	9.410.980 cổ phần, chiếm 12,55% vốn điều lệ
15/ Các cam kết nắm giữ (nếu có):	Cam kết nắm giữ 100% số lượng cổ phiếu của cá nhân sở hữu trong 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng cổ phiếu còn lại trong vòng 6 tháng tiếp theo.

16/ Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	<i>16.1 Mọi quan hệ: đại diện phần vốn của Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc, nắm giữ: 12.598.006 cổ phần, chiếm 16,80 % vốn điều lệ</i>
17/ Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
18/ Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
19/ Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

12.1.2. Ông Nguyễn Khánh Hưng – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

1/ Họ và tên:	Nguyễn Khánh Hưng
2/ Giới tính:	Nam
3/ Ngày tháng năm sinh:	27/8/1978
4/ Nơi sinh:	Quảng Bình
5/ CMND:	025502328, ngày cấp: 07/06/2011, nơi cấp: Hồ Chí Minh
6/ Quốc tịch:	Việt Nam
7/ Dân tộc:	Kinh
8/ Địa chỉ thường trú:	666/20/15 Đường 3/2, phường 14, Quận 10, TP.HCM
9/ Số điện thoại công ty: 0862525252	Số điện thoại di động: 0989212229
10/ Địa chỉ email:	khanhhung@datxanh.com.vn
11/ Trình độ chuyên môn:	Cử nhân luật
12/ Quá trình công tác:	
+ Từ năm 2004 - nay:	<i>Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh</i>
13/ Các chức vụ công tác hiện nay:	<i>13.1 Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Thành viên Hội đồng Quản trị.</i> <i>13.2 Chức vụ tại tổ chức khác:</i> + <i>Chủ tịch HĐQT CTCP Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc</i> + <i>Chủ tịch HĐQT CTCP Đất Xanh Miền Trung</i> + <i>Chủ tịch HĐQT CTCP Đất Xanh Đông Á</i>

- + *Chủ tịch HĐQT CTCP Đất Xanh Đông Nam Bộ*
 - + *Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam*
 - + *Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc*
 - + *Chủ tịch HĐQT CTCP Địa ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long*
 - + *Chủ tịch HĐQT CTCP Xây dựng ECI*
 - + *Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Dịch vụ và xây dựng địa ốc Đất Xanh*
- 14/ Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 03/2015), trong đó:
- + *Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác):* 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
 - + *Cá nhân sở hữu:* 100.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,13%
- 15/ Các cam kết nắm giữ (nếu có): Cam kết nắm giữ 100% số lượng cổ phiếu của cá nhân sở hữu trong 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng cổ phiếu còn lại trong vòng 6 tháng tiếp theo.
- 16/ Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Thành viên HĐQT kiêm P.TGD của Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng địa ốc Đất Xanh, nắm giữ: 12.151.621 cổ phần, chiếm 16,20 % vốn điều lệ
- 17/ Những khoản nợ đối với Công ty: Không
- 18/ Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không
- 19/ Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

12.1.3. Ông Bùi Đắc Tuấn – Thành viên Hội đồng quản trị

- 1/ Họ và tên: **Bùi Đắc Tuấn**
- 2/ Giới tính: Nam
- 3/ Ngày tháng năm sinh: 21/02/1961
- 4/ Nơi sinh: TP Hồ Chí Minh
- 5/ CMND: 020986143, ngày cấp 29/06/2012, nơi cấp: CA.TP.HCM
- 6/ Quốc tịch: Việt Nam

7/ Dân tộc:	Kinh
8/ Địa chỉ thường trú:	48/18 Lê Cảnh Tuân, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh
9/ Số điện thoại công ty: 8.38209218	Số điện thoại di động: 0913 106 239
10/ Địa chỉ email:	dactuan.b@gmail.com
11/ Trình độ chuyên môn:	Đại học
12/ Quá trình công tác:	
+ Từ 1983 đến 1991:	<i>Làm việc tại Trung tâm Nghiên cứu Ứng dụng Khoa học Kỹ thuật TP HCM</i>
+ Từ 1991 đến nay :	<i>Làm việc tại Trung tâm Nghiên cứu Phát triển Đồng bằng sông Cửu Long</i>
13/ Các chức vụ công tác hiện nay:	<i>13.1 Chức vụ tại tổ chức niêm yết (ghi rõ tên và mã chứng khoán của tổ chức niêm yết): Thành viên Hội đồng Quản trị</i> <i>13.2 Chức vụ tại tổ chức khác (ghi rõ tên và mã chứng khoán của tổ chức khác (nếu có)):</i> + <i>Phó Giám đốc Trung tâm Nghiên cứu Phát triển Đồng bằng sông Cửu Long</i>
14/ Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 03/2015), trong đó:	<i>149.598 cổ phần, chiếm 0,20 % vốn điều lệ</i>
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác):	<i>0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ</i>
+ Cá nhân sở hữu:	<i>149.598 cổ phần, chiếm 0,20 % vốn điều lệ</i>
15/ Các cam kết nắm giữ (nếu có):	Cam kết nắm giữ 100% số lượng cổ phiếu của cá nhân sở hữu trong 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng cổ phiếu còn lại trong vòng 6 tháng tiếp theo.
16/ Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Không
17/ Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
18/ Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
19/ Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

12.1.4. Ông Thạch Mạnh Sang – Thành viên Hội đồng quản trị

1/ Họ và tên:	Thạch Mạnh Sang
2/ Giới tính:	Nam
3/ Ngày tháng năm sinh:	03/02/1981
4/ Nơi sinh:	Trà Vinh
5/ CMND:	025899287, ngày cấp 10/06/2014 , nơi cấp: CA. TP.HCM
6/ Quốc tịch:	Việt Nam
7/ Dân tộc:	Khơ Me
8/ Địa chỉ thường trú:	3.16, C/c Phú Gia Hưng, Lê Đức Thọ, P.15, Q.Gò Vấp, Tp.HCM
9/ Số điện thoại công ty: 0862525252	Số điện thoại di động: 0909909068
10/ Địa chỉ email:	thachmanhsang@yahoo.com.vn
11/ Trình độ chuyên môn:	Cử nhân
12/ Quá trình công tác:	
+ Từ 2003 đến 2008:	<i>Công ty Cổ phần Dệt may Thành Công, chức vụ: Trưởng phòng</i>
+ Từ 2008 đến 2009:	<i>Công ty Cổ phần Quốc tế C&T, chức vụ: Trợ lý</i>
+ Từ 2009 đến 04/2014:	<i>Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng địa ốc Đất Xanh, chức vụ: Giám đốc Nhân sự</i>
+ Từ 04/2014 đến 03/2015:	<i>Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng địa ốc Đất Xanh, chức vụ: Trợ lý Tổng Giám đốc</i>
+ Từ 03/2015 đến nay:	<i>Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng địa ốc Đất Xanh, chức vụ: Giám đốc kinh doanh</i>
13/ Các chức vụ công tác hiện nay:	<i>13.1 Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Thành viên Hội đồng quản trị.</i> <i>13.2 Chức vụ tại tổ chức khác:</i> + <i>Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh: Giám đốc kinh doanh;</i> + <i>Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý BĐS Việt Nam; Chủ tịch Hội đồng thành viên.</i>
14/ Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm)	Không

03/2015), trong đó:

15/ Các cam kết nắm giữ (nếu có): Cam kết nắm giữ 100% số lượng cổ phiếu của cá nhân sở hữu trong 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng cổ phiếu còn lại trong vòng 6 tháng tiếp theo.

16/ Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không

17/ Những khoản nợ đối với Công ty: Không

18/ Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

19/ Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

12.1.5. Ông Vũ Kim Điền - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

1/ Họ và tên: **Vũ Kim Điền**

2/ Giới tính: Nam

3/ Ngày tháng năm sinh: 24/10/1977

4/ Nơi sinh: Đồng Nai

5/ CMND: 025272227, ngày cấp 02/03/2010, nơi cấp: CA.TP.HCM

6/ Quốc tịch: Việt Nam

7/ Dân tộc: Kinh

8/ Địa chỉ thường trú: 49/4A Quang Trung, phường 8, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh

9/ Số điện thoại công ty: 0618 966666 Số điện thoại di động:

10/ Địa chỉ email: dienvk@gmail.com

11/ Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kỹ thuật

12/ Quá trình công tác:

+ Từ 2002 đến 2004 : Công ty CP Tư vấn Xây dựng Điện 3 (PECC3)

+ Từ 2004 đến 2006 : Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn (SGC)

+ Từ 2006 đến 20011 : Công ty CP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn

+ Từ 2011 đến 2012 : Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng địa ốc Đất Xanh (DXG)

-
- + Từ 2012 đến nay : Công ty CP Địa ốc Long Điền
- 13/ Các chức vụ công tác hiện nay: 13.1 Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT.
13.2 Chức vụ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền.
- 14/ Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 03/2015), trong đó: 12.201.621 cổ phần, chiếm 16,27% vốn điều lệ
- + Đại diện phần vốn của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh 12.151.621 cổ phần cổ phần, chiếm 16,20% vốn điều lệ
- + Cá nhân sở hữu: 50,000 cổ phần, chiếm 0.07 % vốn điều lệ
- 15/ Các cam kết nắm giữ (nếu có): Cam kết nắm giữ 100% số lượng cổ phiếu của cá nhân sở hữu trong 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng cổ phiếu còn lại trong vòng 6 tháng tiếp theo.
- 16/ Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: 16.1 đại diện phần vốn của Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng địa ốc Đất Xanh, nắm giữ: 12.151.621 cổ phần, chiếm 16,20 % vốn điều lệ
- 17/ Những khoản nợ đối với Công ty: Không
- 18/ Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không
- 19/ Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

12.2. Thành viên Ban kiểm soát

12.2.1. Ông Trần Văn Minh – Trưởng Ban kiểm soát

- 1/ Họ và tên: **Trần Văn Minh**
- 2/ Giới tính: Nam
- 3/ Ngày tháng năm sinh: 20/02/1976
- 4/ Nơi sinh: An Giang
- 5/ CMND: 025475929, ngày cấp 26/9/2011, nơi cấp: CA TP. Hồ Chí Minh
- 6/ Quốc tịch: Việt Nam
- 7/ Dân tộc: Kinh

-
- 8/ Địa chỉ thường trú: C104, chung cư C2, đường Man Thiện, phường Hiệp Phú, Quận 9, TP.HCM
- 9/ Số điện thoại công ty: (08)38209218 Số điện thoại di động: 0979 767 796
- 10/ Địa chỉ email: minhphuan@gmail.com
- 11/ Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế xây dựng
- 12/ Quá trình công tác:
- + Từ 09/1999 đến 04/2005: Công ty Xây dựng Giao Thông Sài Gòn, Chức vụ : Chuyên viên kế toán
 - + Từ 05/2005 đến 12/2006: Công ty TNHH Phú An, Chức vụ : Trưởng phòng xây dựng
 - + Từ 01/2007 đến 04/2008: Công ty Cổ Phần Du lịch Giang Điền, Chức vụ : Trưởng phòng Kế toán
 - + Từ 05/2008 đến 10/2013: Công ty TNHH Phú An, Chức vụ : Phó Tổng Giám đốc ; Tổng Giám đốc
 - + Từ 11/2013 đến nay: Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc, Chức vụ : Tổng Giám đốc
- 13/ Các chức vụ công tác hiện nay:
- 13.1 Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Trưởng ban kiểm soát Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền
- 13.2 Chức vụ tại tổ chức khác:
- Tổng giám đốc Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc.
 - Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Du lịch Giang Điền
 - Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát
- 14/ Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 03/2015), trong đó: Không
- + Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác): Không
 - + Cá nhân sở hữu: Không
- 15/ Các cam kết nắm giữ (nếu có): Cam kết nắm giữ 100% số lượng cổ phiếu của cá nhân sở hữu trong 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng cổ phiếu còn lại trong vòng 6 tháng tiếp theo.
- 16/ Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc nắm giữ: 12.598.006 cổ phần, chiếm 16,80% vốn điều lệ

17/ Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
18/ Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
19/ Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

12.2.2. Ông Phạm Hồng Sơn – Thành viên Ban kiểm soát

1/ Họ và tên:	Phạm Hồng Sơn
2/ Giới tính:	Nam
3/ Ngày tháng năm sinh:	19/10/1982
4/ Nơi sinh:	Quảng Ninh
5/ CMND:	025464112, ngày cấp: 26/03/2011, nơi cấp: CA TP.HCM
6/ Quốc tịch:	Việt Nam
7/ Dân tộc:	Kinh
8/ Địa chỉ thường trú:	8A/9C1 THÁI VĂN LUNG, P.BẾN NGHÉ, QUẬN 1, TP.HCM
9/ Số điện thoại công ty:	Số điện thoại di động: 0982002325
10/ Địa chỉ email:	sonph@eci.com.vn
11/ Trình độ chuyên môn:	Đại học
12/ Quá trình công tác:	
+ Từ 10/2007 đến 03/2011:	<i>Kiểm toán viên – Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C</i>
+ Từ 04/2011 đến 19/2012:	<i>Nhân viên BKS - Công ty CPDV và XD địa ốc Đất Xanh</i>
+ Từ 10/2012 đến 05/2014 :	<i>Trợ lý TGD - Công ty CPDV và XD địa ốc Đất Xanh</i>
+ Từ 06/2014 đến nay:	<i>Giám đốc KH-ĐT – Công ty CP Xây dựng ECI</i>
13/ Các chức vụ công tác hiện nay:	<i>13.1 Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Thành viên Ban kiểm soát</i> <i>13.2 Chức vụ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT, Giám đốc KH-ĐT – Công ty cổ phần xây dựng ECI.</i>

14/ Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 03/2015), trong đó:	Không
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác):	Không
+ Cá nhân sở hữu:	Không
15/ Các cam kết nắm giữ (nếu có): Cam kết nắm giữ 100% số lượng cổ phiếu của cá nhân sở hữu trong 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng cổ phiếu còn lại trong vòng 6 tháng tiếp theo.	
16/ Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Không
17/ Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
18/ Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
19/ Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

12.2.3. Ông Đặng Quang Hải – Thành viên Ban kiểm soát

1/ Họ và tên:	Đặng Quang Hải
2/ Giới tính:	Nam
3/ Ngày tháng năm sinh:	26/6/1983
4/ Nơi sinh:	Lâm Đồng
5/ CMND:	024615014, ngày cấp: 26/10/2006, nơi cấp: TPHCM
6/ Quốc tịch:	Việt Nam
7/ Dân tộc:	Kinh
8/ Địa chỉ thường trú:	23 Block 123 Chung cư Mỹ Phước, Bùi Hữu Nghĩa, Phường 2, Bình Thạnh, TPHCM
9/ Số điện thoại công ty: 08 62525252	Số điện thoại di động: 0903142108
10/ Địa chỉ email:	haidangacbs@gmail.com
11/ Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế - Chuyên ngành Tài chính doanh nghiệp
12/ Quá trình công tác:	
+ Từ tháng 5/2005 đến 4/2013:	Công ty TNHH Chứng khoán ACB – Trưởng bộ

-
- phận Tư vấn Tài chính doanh nghiệp*
- + Từ tháng 4/2013 đến nay: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh – Trưởng phòng IR và Phát hành chứng khoán
- 13/ Các chức vụ công tác hiện nay: 13.1 Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Thành viên Ban kiểm soát
- 13.2 Chức vụ tại tổ chức khác: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh – Trưởng phòng IR và Phát hành chứng khoán.
- 14/ Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 03/2015), trong đó: 20.000 cổ phần, chiếm 0,03% vốn điều lệ
- + Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác): Không
- + Cá nhân sở hữu: 20.000 cổ phần, chiếm 0,03% vốn điều lệ
- 15/ Các cam kết nắm giữ (nếu có): Cam kết nắm giữ 100% số lượng cổ phiếu của cá nhân sở hữu trong 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng cổ phiếu còn lại trong vòng 6 tháng tiếp theo.
- 16/ Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không
- 17/ Những khoản nợ đối với Công ty: Không
- 18/ Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không
- 19/ Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

12.3. Ban Tổng Giám đốc

12.3.1. Ông Vũ Kim Điền – Tổng Giám đốc

(Vui lòng Xem mục 12.1.5 – Thành viên HĐQT)

12.3.2. Ông Nguyễn Cao Cường – Phó Tổng Giám đốc

- 1/ Họ và tên: **Nguyễn Cao Cường**
- 2/ Giới tính: Nam
- 3/ Ngày tháng năm sinh: 16/09/1980
- 4/ Nơi sinh: Đak Lak
- 5/ CMND: 245156231, ngày cấp 09/10/2007, nơi cấp: CA.Đắk

	Nông
6/ Quốc tịch:	Việt Nam
7/ Dân tộc:	Kinh
8/ Địa chỉ thường trú:	Tổ dân phố 13 thị trấn Đắc Mil, Huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông
9/ Số điện thoại công ty: 0618 966666	Số điện thoại di động: 0973501188
10/ Địa chỉ email:	cuongnc@longdien.vn
11/ Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Thư Viện - Thông Tin Học, Cử nhân Quản trị kinh doanh
12/ Quá trình công tác:	
+ Từ 2003 đến 2004:	Trường Đại Học Kiến Trúc
+ Từ 2004 đến 2006 :	Công ty Địa Ốc An Bình
+ Từ 2006 đến 2009 :	Công ty CP Dịch vụ và Xây dựng địa ốc Đất Xanh (DXG)
+ Từ 2011 đến 2012 :	Công ty CP Địa ốc Đất Lạc Việt (Lacvietland)
+ Từ 2014 đến 2015:	Công ty Hoàng Quân Công ty cổ phần Địa Ốc Long Điền
13/ Các chức vụ công tác hiện nay:	13.1 Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Phó Tổng Giám đốc 13.2 Chức vụ tại tổ chức khác: Không
14/ Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 03/2015), trong đó:	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác):	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
15/ Các cam kết nắm giữ (nếu có):	Cam kết nắm giữ 100% số lượng cổ phiếu của cá nhân sở hữu trong 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng cổ phiếu còn lại trong vòng 6 tháng tiếp theo.
16/ Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Không
17/ Những khoản nợ đối với Công ty:	Không

- 18/ Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không
- 19/ Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

12.4. Giám đốc tài chính

- 1/ Họ và tên: **Nguyễn Quang Đạt**
- 2/ Giới tính: Nam
- 3/ Ngày tháng năm sinh: 06/10/1982
- 4/ Nơi sinh: Bắc Giang
- 5/ CMND: 025503542, ngày cấp: 08/07/2011, nơi cấp: TPHCM
- 6/ Quốc tịch: Việt Nam
- 7/ Dân tộc: Kinh
- 8/ Địa chỉ thường trú: B3.5 CC Phú Hoàng Anh 1, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP.HCM
- 9/ Số điện thoại công ty: 0618 966666 Số điện thoại di động: 0917189968
- 10/ Địa chỉ email: nguyenquangdat2000@gmail.com
- 11/ Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh
- 12/ Quá trình công tác:
- + Từ tháng 8/2004 đến 4/2007: Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – Cán bộ tín dụng
 - + Từ tháng 4/2007 đến 4/2010: Công ty cổ phần Chứng khoán Rồng Việt – Chuyên viên tư vấn Tài chính doanh nghiệp
 - + Từ tháng 4/2010 đến 4/2014: Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh – trưởng phòng Tài chính
 - + Từ tháng 4/2014 đến nay: Công ty cổ phần Địa ốc Long Điền – Giám đốc tài chính
- 13/ Các chức vụ công tác hiện nay:
- 13.1 Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Giám đốc tài chính
 - 13.2 Chức vụ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT - Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền.
- 14/ Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 03/2015), trong đó: 60.000 cổ phần, chiếm 0,08% vốn điều lệ

+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là *Không*
cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến
lược/ khác):

+ Cá nhân sở hữu: *60.000 cổ phần, chiếm 0,08% vốn điều lệ*

15/ Các cam kết nắm giữ (nếu có): Cam kết nắm giữ 100% số lượng cổ phiếu của cá nhân sở hữu trong 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng cổ phiếu còn lại trong vòng 6 tháng tiếp theo.

16/ Những người liên quan có nắm giữ *Không*
cổ phiếu của tổ chức niêm yết:

17/ Những khoản nợ đối với Công ty: *Không*

18/ Lợi ích liên quan đối với Công ty: *Không*

19/ Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: *Không*

12.5. Kế toán trưởng

1/ Họ và tên: **Võ Đình Ban**

2/ Giới tính: *Nam*

3/ Ngày tháng năm sinh: *12/07/1982*

4/ Nơi sinh: *Bình Định*

5/ CMND: *211 687 740, ngày cấp 22/11/2010, nơi cấp: CA Bình Định*

6/ Quốc tịch: *Việt Nam*

7/ Dân tộc: *Kinh*

8/ Địa chỉ thường trú: *130/16 Hiệp Bình, Tổ 52B, Khu phố 8, Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, TP.HCM*

9/ Số điện thoại công ty: (08)38209218 *Số điện thoại di động: 0905 250 309*

10/ Địa chỉ email: *vodinhban@gmail.com*

11/ Trình độ chuyên môn: *Cử nhân kế toán*

12/ Quá trình công tác:

+ *Từ 08/2005 đến 02/2012: Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Nhận Thức*

+ *Từ 03/2012 đến 03/2013: Công ty Cổ Phần Kỹ Thuật Nam Việt*

+ *Từ 04/2013 đến 03/2014: Công ty Cổ Phần DV và XD Địa Ốc Đất Xanh*

- + Từ 04/2014 đến nay: Công ty Cổ Phần Địa Ốc Long Điền
- 13/ Các chức vụ công tác hiện nay: 13.1 Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Kế toán trưởng
13.2 Chức vụ tại tổ chức khác: Công ty cổ phần Du lịch Giang Điền – Thành viên Ban kiểm soát.
- 14/ Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 03/2015), trong đó: 20.000 cổ phần, chiếm 0,03% vốn điều lệ
- + Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác): Không
- + Cá nhân sở hữu: 20.000 cổ phần, chiếm 0,03% vốn điều lệ
- 15/ Các cam kết nắm giữ (nếu có): Cam kết nắm giữ 100% số lượng cổ phiếu của cá nhân sở hữu trong 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng cổ phiếu còn lại trong vòng 6 tháng tiếp theo.
- 16 /Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không
- 17/ Những khoản nợ đối với Công ty: Không
- 18/ Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không
- 19/ Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

13. Tài sản

Giá trị tài sản cố định, các khoản đầu tư của công ty theo báo cáo tài chính của Công ty đến thời điểm 31/12/2014 và 31/03/2015 như sau:

13.1. Tài sản cố định và bất động sản đầu tư

Đvt: tr. đồng

Stt	Khoản mục	2014			Quý 1/2015		
		Nguyên giá	GTCL	Tỷ lệ	Nguyên giá	GTCL	Tỷ lệ
I	TSCĐ hữu hình	78.007	48.095	61,65%	82.571	51.366	62,21%
1	Nhà xưởng vật kiến trúc	41.484	28.613	68,97%	59.118	37.352	63,18%
2	Máy móc thiết bị	8.555	4.199	49,08%	13.119	8.509	64,86%
3	Phương tiện vận tải	9.209	5.524	59,98%	9.209	5.286	57,40%
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	1.125	242	21,51%	1.125	219	19,47%

Stt	Khoản mục	2014			Quý 1/2015		
		Nguyên giá	GTCL	Tỷ lệ	Nguyên giá	GTCL	Tỷ lệ
5	Cây lâu năm	10.262	3.902	38,02%	-	-	#DIV/0!
6	Tài sản khác	7.372	5.615	76,17%	-	-	#DIV/0!
II	TSCĐ vô hình	9.467	6.729	71,08%	9.467	6.630	70,03%
1	Phần mềm bất động sản	42	1	2,38%	3.932	3.836	97,56%
2	Quyền sử dụng đất	9.231	6.647	72,01%	5.341	2.717	50,87%
3	Phần mềm máy tính	194	81	41,75%	194	77	39,69%
III	Bất động sản đầu tư	2.436	2.436	100,00%	2.436	2.436	100,00%
IV	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		82.420			216.395	

13.2. Đầu tư tài chính dài hạn

Dvt: Tr. đồng

Chỉ tiêu	2013	2014	Quý 1/2015
Đầu tư vào công ty liên kết			53.899
Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Suối Mơ	-	-	53.899
Đầu tư tài chính dài hạn	5.500	43.890	43.890
Công ty cổ phần King Land	-	38.390	38.390
Công ty tư tài chính dài hạn khác	5.500	5.500	5.500
Cộng	5.500	43.890	97.789

13.3. Đất đai của Công ty

Stt	Dự án	Chủ đầu tư/ sở hữu	Sản phẩm	Quy mô	Tổng mức đầu tư	Thời gian đầu tư	Tình hình thực hiện và pháp lý dự án đầu tư	Tỷ lệ sở hữu
1	KHU DU LỊCH SINH THÁI THÁC	Công ty Giang Điền	Khu du lịch sinh thái, nhà	38 ha	100 tỷ	2004 - 2006	- Pháp lý hoàn chỉnh theo trình tự quy định của pháp luật;	87,68%

Stt	Dự án	Chủ đầu tư/ sở hữu	Sản phẩm	Quy mô	Tổng mức đầu tư	Thời gian đầu tư	Tình hình thực hiện và pháp lý dự án đầu tư	Tỷ lệ sở hữu
	GIANG ĐIỀN Trảng Bom, Đồng Nai		hàng & dịch vụ lưu trú ngắn hạn				- Khu du lịch đã kinh doanh từ năm 2006 ;	
2	KHU DU LỊCH SINH THÁI SUỐI MƠ Tân Phú, Đồng Nai	Công ty Suối mơ	Khu du lịch sinh thái, nhà hàng & dịch vụ lưu trú ngắn hạn	30,6 ha	110 tỷ	2006 - 2014	<ul style="list-style-type: none"> - Được cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho chủ đầu tư; - Đang tiến hành các thủ tục pháp lý để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình trên đất theo quy định của pháp luật; - Khu du lịch đã kinh doanh từ đầu năm 2014 	49%
3	THE GRAND WORLD Gành Dầu, Phú Quốc (Tên cũ: Palmela Residence)	Long Điền	Resort, khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng	85,3 ha	4.264 tỷ	2014 - 2020	<ul style="list-style-type: none"> - Pháp lý hoàn chỉnh theo trình tự quy định của pháp luật; - Đã hoàn thành thiết kế cơ sở, đang chờ cơ quan nhà nước cấp giấy phép xây dựng; - Đang thực hiện các thủ tục pháp lý để được giao đất và đóng tiền sử dụng đất; - Đã triển khai thi công phân hạ tầng từ đầu Quý 3/2014; - Sẽ đẩy mạnh thi công và bắt đầu bán hàng từ tháng 07/2015 	100%
4	Khu dân cư dịch vụ Giang Điền A Trảng Bom, Đồng Nai	Long Điền	Biệt thự, nhà phố, căn hộ	117 ha	1.094 tỷ	2010 - 2017	<ul style="list-style-type: none"> - Đã đền bù được khoảng 105 ha - Đã có quyết định 1/500 và đang trình duyệt điều chỉnh thiết kế cơ sở theo quy định của pháp luật; - Đang triển khai thi 	100%

Stt	Dự án	Chủ đầu tư/ sở hữu	Sản phẩm	Quy mô	Tổng mức đầu tư	Thời gian đầu tư	Tình hình thực hiện và pháp lý dự án đầu tư	Tỷ lệ sở hữu
							công, cơ bản hoàn thiện cơ sở hạ tầng và bán hàng	
5	Khu Đô thị Dịch vụ - Du lịch - Sinh thái Giang Điền Trảng Bom, Đồng Nai	Công ty Giang Điền	Biệt thự, nhà phố	42 ha	422 tỷ	2010 - 2017	<ul style="list-style-type: none"> - Đã đền bù được khoảng 100% diện tích; - Đã có quyết định 1/500 và đang trình duyệt điều chỉnh thiết kế cơ sở theo quy định của pháp luật; - Đã thi công hoàn thiện cơ bản về hạ tầng và triển khai bán hàng thành công được khoảng 80% sản phẩm 	87,68%
6	Khu biệt thự Hồ Thiên Nga Trảng Bom, Đồng Nai	Công ty Giang Điền	Biệt thự, nhà phố	37 ha	350 tỷ	2010 - 2017	<ul style="list-style-type: none"> - Đã đền bù được khoảng 35 ha. - Đã có quyết định 1/500 và đang trình duyệt điều chỉnh thiết kế cơ sở theo quy định của pháp luật; - Đã thi công hoàn thiện cơ bản về hạ tầng và triển khai bán hàng 	87,68%
7	MOON RIVER Thuận An, Bình Dương	Công ty Đại Thịnh Phát	Chung cư	1 ha	653 tỷ	2010 - 2016	<ul style="list-style-type: none"> - Đất sạch 100%; - Đang lập hồ sơ thiết kế cơ sở để xin phép xây dựng công trình để tiến hành thi công và các thủ tục khác theo quy định 	95%
8	PEARL ISLAND Bến Cát, Bình Dương	Công ty Đảo ngọc	Biệt thự, nhà phố, resort	40,3 ha	580 tỷ	2016 - 2018	<ul style="list-style-type: none"> - Đền bù được khoảng 50% diện tích, đang xúc tiến thực hiện giải phóng mặt bằng phần còn lại - Đang triển khai các thủ tục để được cấp phép đầu tư dự án 	87,68%

Stt	Dự án	Chủ đầu tư/ sở hữu	Sản phẩm	Quy mô	Tổng mức đầu tư	Thời gian đầu tư	Tình hình thực hiện và pháp lý dự án đầu tư	Tỷ lệ sở hữu
							theo quy định	
9	KDC PHƯỚC TÂN Phước Tân, Tp. Biên Hòa	Long Điền	Biệt thự, nhà phố	17,9 ha	200 tỷ	2015 – 2018	<ul style="list-style-type: none"> - Đền bù được khoảng 30% diện tích và đang xúc tiến thực hiện giải phóng mặt bằng phần còn lại. - Đang triển khai thủ tục để được cấp phép đầu tư dự án 	100%
10	KDC TÂN THỊNH Trảng Bom, Đồng Nai	Long Điền	Biệt thự, nhà phố	23.3 ha	214 tỷ	2015 – 2018	<ul style="list-style-type: none"> - Đền bù được khoảng 50% diện tích và đang xúc tiến thực hiện giải phóng mặt bằng phần còn lại. - Đang triển khai thủ tục để được cấp phép đầu tư dự án 	100%

13.4. Các tài sản khác

Các tài sản ngắn hạn và các khoản mục tài sản khác của công ty và biến động các tài sản được thể hiện trong các báo cáo tài chính kiểm toán (*đối với báo cáo tài chính năm và báo cáo tài chính bán niên*) và báo tài chính quý gần nhất của công ty (*đối với các báo cáo tài chính quý*).

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức dự kiến đạt được trong các năm tiếp theo

14.1. Kế hoạch kinh doanh của Công ty giai đoạn 2015 – 2019

Đvt: Tr. đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
Tổng tài sản	2.511.763	3.300.171	4.303.473	5.576.088	7.185.611
Vốn chủ sở hữu	790.260	865.260	940.260	1.015.260	1.090.260
Vốn điều lệ	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000
Doanh thu thuần	480.000	642.857	914.286	1.178.571	1.435.714
Lợi nhuận sau thuế	140.000	225.000	300.000	375.000	450.000

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	29%	35%	33%	32%	31%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	18%	26%	32%	37%	41%
Lợi nhuận sau thuế/ cổ phần (EPS)	1,867	3,000	4,000	5,000	6,000
Cổ tức	20%	20%	30%	40%	50%

Ghi chú: Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2015 được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 thông qua theo Nghị quyết số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2015. Kế hoạch các năm còn lại chỉ mang tính dự báo và có thể thay đổi theo các quyết định của Đại hội đồng cổ đông thường niên của từng năm.

Căn cứ xây dựng kế hoạch năm 2015

STT	Khoản mục	Chỉ tiêu hợp nhất 2015	Công ty cổ phần Địa ốc Long Điền	Công ty cổ phần DL Giang Điền	Ghi chú
1	Diện tích kết chuyển	110.000 m²	30.000 m²	80.000 m²	
-	The Viva City - Long Điền	30.000 m ²	30.000 m ²	-	250 nền
-	KDC 42ha - Giang Điền	20.000 m ²	-	20.000 m ²	57 nền
-	KDC 37ha - Giang Điền	60.000 m ²	-	60.000 m ²	171 nền
2	Doanh thu	480.000.000.000	126.000.000.000	354.000.000.000	
-	The Viva City - Long Điền	126.000.000.000	126.000.000.000	-	4.200.000
-	KDC 42ha - Giang Điền	90.000.000.000	-	90.000.000.000	4.500.000
-	KDC 37ha - Giang Điền	264.000.000.000	-	264.000.000.000	4.400.000
3	Giá vốn hàng bán	196.664.940.000	47.100.000.000	149.564.940.000	
-	The Viva City - Long Điền	47.100.000.000	47.100.000.000	-	1.570.000
-	KDC 42ha - Giang Điền	27.000.000.000	-	27.000.000.000	1.350.000
-	KDC 37ha - Giang Điền	122.564.940.000	-	122.564.940.000	2.042.749
4	Lợi nhuận gộp	283.335.060.000	78.900.000.000	204.435.060.000	
-	The Viva City - Long Điền	78.900.000.000	78.900.000.000	-	
-	KDC 42ha - Giang Điền	63.000.000.000	-	63.000.000.000	

STT	Khoản mục	Chỉ tiêu hợp nhất 2015	Công ty cổ phần Địa ốc Long Điền	Công ty cổ phần DL Giang Điền	Ghi chú
-	KDC 37ha - Giang Điền	141.435.060.000	-	141.435.060.000	
5	Chi phí bán hàng	27.641.450.555	7.255.880.771	20.385.569.784	
-	The Viva City - Long Điền	7.255.880.771	7.255.880.771	-	6%
-	KDC 42ha - Giang Điền	5.182.771.979	-	5.182.771.979	6%
-	KDC 37ha - Giang Điền	15.202.797.805	-	15.202.797.805	6%
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	22.000.000.000	12.000.000.000	10.000.000.000	
8	Lãi trước thuế	233.693.609.445	59.644.119.229	174.049.490.216	
9	Thuế TNDN	51.412.594.078	13.121.706.230	38.290.887.848	22%
10	Lãi sau thuế	165.555.555.556	46.522.412.999	135.758.602.368	87.68%
11	Lợi thế thương mại phân bổ (hiện tại và dự phòng phát sinh)	9.000.000.000			
12	Dự phòng các khoản lỗ khác (phát sinh ngoài hoạch định ước 10%)	16.555.555.556			
13	Lãi sau thuế sau khi phân bổ lợi thế thương mại	140.000.000.000			

Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2015 - 2019: Công ty đặt ra kế hoạch doanh thu và lợi nhuận dựa trên các dự án đang kinh doanh, có khả năng đem lại doanh thu và lợi nhuận lớn như Khu dân cư dịch vụ Giang Điền A, Khu dân cư biệt thự sinh thái Thác Giang Điền, Khu dân cư mật độ thấp thác Giang Điền (KDC Hồ Thiên Nga), dự án The Grand World – Phú Quốc ... Trong đó, với các dự án hiện tại thì nguồn để hạch toán doanh thu và lợi nhuận dự kiến đến từ các dự án ước tính như sau:

Đvt: Tr. Đồng

Stt	Dự án	Diện tích thương phẩm của dự án (m ²)	Tỷ lệ còn lại	Diện tích thương phẩm còn lại (m ²)	Tổng doanh thu	Tổng chi phí	Lãi sau thuế còn lại
1	THE GRAND WORLD Gành Dầu, Phú	273.819	100%	273.819	8.214.582	5.085.458	2.440.717

Stt	Dự án	Diện tích thương phẩm của dự án (m ²)	Tỷ lệ còn lại	Diện tích thương phẩm còn lại (m ²)	Tổng doanh thu	Tổng chi phí	Lãi sau thuế còn lại
	Quốc						
2	Khu dân cư dịch vụ Giang Điền A Trảng Bom, Đồng Nai (117 ha)	532.221	72%	382.221	1.528.884	752.975	605.209
3	Khu biệt thự sinh thái Thác Giang Điền Trảng Bom, Đồng Nai	173.159	23%	40.000	200.000	107.683	72.007
4	KDC mật độ thấp Thác Giang Điền Trảng Bom, Đồng Nai	157.799	80%	126.239	631.195	308.001	252.091
5	MOON RIVER Thuận An, Bình Dương	71.000	100%	71.000	852.000	695.600	121.992
6	PEARL ISLAND Bến Cát, Bình Dương	120.900	100%	120.900	846.300	664.630	141.703
7	KDC PHƯỚC TÂN Phước Tân, Tp. Biên Hoà	71.600	100%	71.600	501.200	250.120	195.842
8	KDC TÂN THỊNH Trảng Bom, Đồng Nai	93.200	100%	93.200	466.000	260.600	160.212
@	TỔNG CỘNG	1.493.698	78.9%	1.178.979	13.240.161	8.125.068	3.989.772

14.2. Chiến lược, định hướng phát triển sản xuất kinh doanh

Đưa Công ty cổ phần Địa ốc Long Điền trở thành nhà phát triển dự án bất động sản có quy mô lớn, thuộc danh sách các Doanh nghiệp Bất động sản lớn tại Việt Nam, top 5 nhà phát triển dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng;

Đầu tư phát triển dựa án bất động sản du lịch tại các đặc khu hành chính kinh tế (Phú Quốc, Vân Phong, Vân Đồn...) và các vùng có thế mạnh về du lịch biển, bao gồm: Phú Quốc, Vũng Tàu, Bình Thuận, Nha Trang, Đà Nẵng...

Đầu tư phát triển dựa án đô thị, đất nền, nhà ở tại vùng kinh tế trọng điểm phía nam: TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Vũng Tàu...;

Mỗi năm công ty phân đấu đưa ra thị trường khoảng 200.000 m² đất nền, nhà ở, căn hộ và bất động sản nghỉ dưỡng, đồng thời tạo ra các loại tài sản có giá trị khai thác ổn định, lâu dài.

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

Trên cơ sở thu thập thông tin, phân tích thực trạng hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hiện nay của Long Điền, Công ty cổ phần chứng khoán MB dự kiến trong giai đoạn 2015 – 2019, kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Long Điền là có thể đạt được nếu Công ty nỗ lực và không chịu ảnh hưởng bởi các sự kiện bất khả kháng.

Công ty cổ phần chứng khoán MB lưu ý rằng những nhận xét của chúng tôi chỉ có giá trị tham khảo cho các nhà đầu tư, MBS khuyến cáo các nhà đầu tư nên tham khảo Bản cáo bạch này trước khi quyết định đầu tư, các thông tin trình bày hoặc các nhận định nêu trên không hàm ý MBS bảo đảm giá trị của cổ phiếu và kết quả đầu tư vào cổ phiếu này.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Long Điền

Không có.

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết

Không có.

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán

Loại chứng khoán niêm yết là Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá

Mệnh giá chứng khoán niêm yết là 10.000 đồng/cổ phiếu (mười nghìn đồng/một cổ phiếu)

3. Tổng số chứng khoán niêm yết

Số chứng khoán niêm yết là 75.000.000 cổ phiếu (Bảy mươi lăm triệu cổ phiếu)

4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành

4.1. Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật

Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Luật doanh nghiệp

Theo quy định của Luật doanh nghiệp, trong thời hạn ba năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho cổ đông sáng lập khác, nhưng chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

Công ty được thành lập vào ngày 19/08/2010, đến nay đã được hơn 03 năm nên cổ phiếu của cổ đông sáng lập Công ty không còn bị hạn chế chuyển nhượng.

Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định về niêm yết

Theo điều 53 Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ, khoản 1 điểm đ quy định: Cổ đông là cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng giám đốc), Phó giám đốc (Phó Tổng giám đốc) và Kế toán trưởng của Công ty phải cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời hạn 06 tháng tiếp theo.

Theo quy định tại khoản 4 điều 4 của Quyết định số 10/QĐ-SGDHCM ngày 13/01/2014 của Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành Quy chế niêm yết chứng khoán thì cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo Nghị định 58 bao gồm cả Giám đốc Tài chính của công ty.

Tổng số cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo cam kết trên là **53.560.205** cổ phiếu, chiếm **71,41%** vốn điều lệ đã đăng ký:

Stt	Thành viên chủ chốt	Chức vụ	Số lượng CP cam kết nắm giữ 6 tháng	Số lượng CP cam kết nắm giữ 1 năm	Tỷ lệ sở hữu
1	2	3	4	5	6
1	Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	Cổ đông có đại diện là thành viên chủ chốt	12.598.006	6.299.003	16,80%
2	Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	Cổ đông có đại diện là thành viên chủ chốt	12.151.621	6.075.811	16,20%
3	Công ty TNHH XD-TM-DV Hà Thuận Hùng	Cổ đông có đại diện là thành viên có liên quan	12.000.000	6.000.000	16,00%
4	Công ty CP Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát	Cổ đông có đại diện là thành viên có liên quan	7.000.000	3.500.000	9,33%
5	Lê Kỳ Phùng	Chủ tịch HĐQT, cổ đông lớn	9.410.980	4.705.490	12,55%
6	Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	100.000	50.000	0,13%
7	Bùi Đắc Tuấn	TV HĐQT	149.598	74.799	0,20%
8	Vũ Kim Điền	Tổng Giám đốc	50.000	25.000	0,07%
9	Võ Đình Ban	KTT	20.000	10.000	0,03%
10	Nguyễn Quang Đạt	GĐTC	60.000	30.000	0,08%
11	Đặng Quang Hải	TV BKS	20.000	10.000	0,03%
Tổng cộng			53.560.205	26.780.103	71,41%

Ghi chú:

- Tổng số cổ phiếu sở hữu của cổ đông nội bộ là 9.810.578 chiếm 13,08% vốn điều lệ Công ty. Nếu tính thêm số cổ phiếu sở hữu và đại diện sở hữu thì số lượng cổ phiếu của Cổ đông nội bộ là 34.560.205 cổ phiếu, chiếm 46,08% vốn điều lệ Công ty.
- Ngoài ra, tổ chức có đại diện là thành viên có liên quan cũng cam kết nắm giữ với lượng cổ phiếu là 19.000.000 cổ phiếu chiếm 25,33% vốn điều lệ Công ty.

4.2. Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của tổ chức niêm yết:

Không có

5. Giá niêm yết dự kiến

Giá khởi điểm niêm yết của cổ phiếu LDG trên Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM được Hội đồng quản trị công ty thông qua là: 14.000 đồng/cp.

6. Phương pháp tính giá

Giá khởi điểm niêm yết của cổ phiếu LDG sẽ được tính theo phương pháp so sánh P/E và P/B với các công ty cùng ngành, cùng quy mô như sau:

6.1. Định giá theo Phương pháp so sánh chỉ số P/B

Phương pháp này tính giá cổ phần dựa trên giá trị sổ sách của LDG và mức bình quân của hệ số giá thị trường trên giá trị sổ sách của các công ty cùng quy mô và cùng mức sinh lợi đang niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh.

Xác định chỉ số P/B bình quân của một số doanh nghiệp Bất động sản đang niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh:

Đvt: đồng, cp, đồng/cp

Stt	Mã	Giá đóng cửa ngày 29/07/2015	Vốn chủ sở hữu 31/12/2014	Số cổ phiếu lưu hành 31/12/2014	Giá trị ghi sổ/ cổ phần - Book value	Chỉ số P/B	Tỷ trọng	P/B bình quân theo tỷ trọng
1	VIC	43.200	20.396.041.296.000	1.454.555.098	14.022	3,08	65%	1,99
2	DIG	12.200	2.410.857.934.744	178.743.620	13.488	0,90	8%	0,07
3	NLG	19.100	1.933.690.678.758	133.969.279	14.434	1,32	6%	0,08
4	BCI	19.900	1.770.887.700.690	72.267.000	24.505	0,81	3%	0,03
5	SJS	23.300	1.752.006.122.712	100.000.000	17.520	1,33	4%	0,06
6	KDH	22.000	1.498.479.272.000	75.000.000	19.980	1,10	3%	0,04
8	TDH	16.000	1.405.342.973.588	38.150.420	36.837	0,43	2%	0,01
9	DXG	18.500	1.002.760.114.101	75.000.000	13.370	1,38	3%	0,05
11	HAR	6.800	587.642.376.638	54.599.813	10.763	0,63	2%	0,02
12	FDC	20.900	546.020.223.044	27.609.888	19.776	1,06	1%	0,01
13	PPI	7.300	336.907.343.052	25.049.053	13.450	0,54	1%	0,01
14	DRH	6.200	202.770.588.692	18.399.702	11.020	0,56	1%	0,00
@	Chỉ số P/B bình quân							2,35

Nguồn: Giá giao dịch, số lượng cổ phiếu lưu hành, vốn chủ sở hữu được tập hợp từ các báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán và được MBS tổng hợp.

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính từ 01/01/2014 đến 31/12/2014, chỉ số giá trị sổ sách/cp và kết quả định giá cổ phiếu theo phương pháp so sánh chỉ số P/B của Công ty cổ phần địa ốc Long Điền như sau:

Vốn chủ sở hữu LDG : 800.529.400.493đồng

Số lượng cổ phiếu lưu hành LDG : 75.000.000 cổ phần

Giá trị sổ sách/cp LDG : 10.674 đồng/cp

Chỉ số P/B bình quân ngành : 2,35 lần

Giá cổ phiếu LDG : 25.111 đồng/cp

6.2. Định giá theo Phương pháp so sánh chỉ số P/E

Phương pháp này tính giá cổ phần dựa trên thu nhập trên mỗi cổ phần của LDG và mức bình quân của hệ số giá thị trường trên giá trị sổ sách của các công ty cùng ngành và cùng quy mô đang niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh.

Xác định chỉ số P/E bình quân của một số doanh nghiệp Bất động sản đang niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh:

Dvt: đồng, cp, đồng/cp

Stt	Mã	Giá đóng cửa ngày 29/07/2015	Số cổ phiếu lưu hành bình quân năm 2014	Lợi nhuận sau thuế 31/12/14	Lợi nhuận/cp bq - EPS	Chỉ số P/E	Tỷ trọng theo số cổ phiếu lưu hành	P/E bình quân theo tỷ trọng
1	VIC	43.200	1.290.796.545	3.158.582.676.074	2.447	18	63%	11,12
2	DIG	12.200	178.743.620	43.920.063.512	246	50	9%	4,33
3	NLG	19.100	113.683.173	95.572.700.860	841	23	6%	1,27
4	BCI	19.900	72.267.000	97.240.803.334	1.346	15	4%	0,52
5	SJS	23.300	99.041.940	156.395.083.139	1.579	15	5%	0,71
6	KDH	22.000	63.588.249	102.109.114.000	1.606	14	4%	0,43
8	TDH	16.000	38.022.542	51.055.122.062	1.343	12	2%	0,22
9	DXG	18.500	71.533.101	167.834.489.625	2.346	8	4%	0,28
11	HAR	6.800	42.582.868	27.819.801.231	653	10	2%	0,22
12	FDC	20.900	27.609.988	15.970.130.856	578	36	1%	0,49
13	PPI	7.300	18.780.560	22.917.199.909	1.220	6	1%	0,05
14	DRH	6.200	18.113.852	11.248.772.352	621	10	1%	0,09
@	Chỉ số P/E bình quân							19,85

Nguồn: Giá giao dịch, số lượng cổ phiếu lưu hành, lợi nhuận sau thuế được tập hợp từ các báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán và được MBS tổng hợp.

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính từ 01/01/2014 đến 31/12/2014, chỉ số lợi nhuận sau thuế trên mỗi cổ phần (chỉ số EPS) và kết quả định giá cổ phiếu theo phương pháp so sánh chỉ số P/E của Công ty cổ phần địa ốc Long Điền như sau:

Lợi nhuận sau thuế năm 2014 LDG : 37.202.877.077 đồng

Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân năm 2014 LDG : 68.165.914 cổ phần

(báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán trang 32)

EPS bình quân năm 2014 LDG : 546 đồng/cp

Chỉ số P/E bình quân ngành : 19,85 lần

Giá cổ phiếu LDG : 10.840 đồng/cp

6.3. Tổng hợp kết quả định giá cổ phiếu theo các phương pháp định giá và xác định giá khởi điểm giao dịch trên Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM

Căn cứ theo kết quả định giá như trên, tổng hợp kết quả định giá cổ phiếu LDG như sau:

Đvt: đồng/cp

Stt	Phương pháp định giá	Kết quả định giá theo các phương pháp định giá	Tỷ trọng	Giá theo tỷ trọng
1	So sánh chỉ số P/E	10.840	50%	5.420
2	So sánh chỉ số P/B	25.111	50%	12.556
@	Giá bình quân			17.792

Như vậy, tổng hợp kết quả định giá cổ phiếu LDG đạt mức giá bình quân là **17.792 đồng/cp**. Tuy nhiên, do LDG là cổ phiếu mới niêm yết nên mức độ nhận biết của nhà đầu tư đối với cổ phiếu của công ty so với các đơn vị được so sánh nêu trên có sự chênh lệch nhất định, vì vậy giá khởi điểm niêm yết cần phải được chiết khấu để đảm bảo tính hợp lý. Theo đó, Hội đồng quản trị Công ty quyết định giá niêm yết cổ phiếu trong ngày giao dịch đầu tiên là **14.000 đồng/cổ phiếu** (*chiết khấu khoảng 22% so với mức định giá nêu trên*).

Giá cổ phiếu được tính toán như trên chỉ là cơ sở để nhà đầu tư tham khảo khi cổ phiếu được chính thức niêm yết. Nhà đầu tư quan tâm và thực hiện giao dịch nên xác định giá trị cổ phiếu của LDG theo nhiều phương pháp khác nhau trên cơ sở tiềm năng của doanh nghiệp, tình hình thị trường tài chính chứng khoán và nhiều yếu tố khác để có quyết định phù hợp.

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

Điều lệ của Công ty cổ phần Địa ốc Long Điền không quy định cụ thể tỷ lệ nắm giữ đối với cổ đông là người nước ngoài, Vì vậy cổ đông là người nước ngoài có thể tham gia mua bán cổ phần của Công ty theo quy định của Pháp luật Việt Nam hiện hành,

Khi cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Long Điền được niêm yết giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán, tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tuân theo quy định hiện hành là 49% theo Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào thị trường chứng khoán Việt Nam,

Tại thời điểm 27/07/2015 cổ đông nước ngoài đang nắm giữ cổ phần của Công ty là 0 cổ phần, tương đương 0% số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty.

Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài có thể thay đổi theo các quy định của pháp luật tại thời điểm tương ứng.

8. Các loại thuế có liên quan

8.1. Thuế liên quan đến hoạt động của Công ty

Các khoản thuế công ty phải nộp, mức phải nộp tuân thủ theo các quy định của nhà nước trong từng thời kỳ, trong đó bao gồm các loại thuế chủ yếu như sau:

Thuế GTGT: Theo Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Bộ tài chính “Hướng dẫn thi hành một số điều của luật thuế GTGT và hướng dẫn thi hành nghị định 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành

một số điều của Luật thuế GTGT ”, mức thuế suất mà công ty hiện đang áp dụng theo Thông tư này.

Thuế thu nhập doanh nghiệp: Theo Nghị định 218/2013/NĐ-CP của Chính phủ ngày 26/12/2013 hướng dẫn thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp thì bắt đầu từ năm 2014 Công ty áp dụng mức thuế suất 22% trên thu nhập chịu thuế của Công ty.

Các loại thuế khác (thuế môn bài, thuế thuê đất, thuế chuyển mục đích sử dụng đất...): Công ty kê khai và nộp theo quy định của pháp luật.

8.2. Thuế liên quan đến cổ đông sở hữu hoặc giao dịch cổ phiếu của Công ty

Các khoản thuế nhà đầu tư phải nộp liên quan đến việc sở hữu chứng khoán của công ty tuân thủ theo các quy định của nhà nước trong từng thời kỳ, trong đó bao gồm:

Nhà đầu tư cá nhân: Nhà đầu tư cá nhân phải nộp thuế liên quan đến thu nhập từ đầu tư vốn (cổ tức) và thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán theo quy định tại luật thuế thu nhập cá nhân và các văn bản hướng dẫn thi hành. Theo quy định hiện hành thì nhà đầu tư cá nhân phải nộp thuế tương ứng như sau:

$$\text{Thuế thu nhập phải nộp} = \text{Thu nhập chịu thuế} \times \text{Thuế suất}$$

- Thu nhập chịu thuế là thu nhập từ đầu tư vốn (cổ tức), giá chuyển nhượng cổ phiếu từng lần chuyển nhượng.

- Thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn (cổ tức): 5% tính trên số tiền cổ tức được nhận theo từng lần nhận cổ tức.

- Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán: 0,1% tính trên giá trị chuyển nhượng theo từng lần chuyển nhượng và người nộp thuế sẽ không phải quyết toán thuế TNCN đối với khoản thu nhập từ các hoạt động này.

Nhà đầu tư tổ chức: Tuân thủ các quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp trong từng thời kỳ. Hiện tại, quy định về thuế giao dịch chứng khoán đối với tổ chức như sau:

Nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

$$\text{Thuế thu nhập phải nộp} = \text{Thu nhập chịu thuế} \times \text{Thuế suất}$$

Trong đó:

• Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán + Lãi trái phiếu từ việc nắm giữ trái phiếu.

• Thuế suất = Thuế suất thuế TNDN của tổ chức đầu tư.

Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chỉ mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau:

• Thuế khoán từ việc bán cổ phiếu = Tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng $\times 0,1\%$

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. Tổ chức tư vấn niêm yết

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB (MBS)

Trụ sở chính:

Địa chỉ: Tòa nhà MB, Số 3 Liễu Giai, Quận Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: 84 4 3726 2600 Fax: 84 4 3726 2601

Website: www.mbs.com.vn Email:

Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh:

Địa chỉ: Tòa nhà Sunny Tower, 259 Trần Hưng Đạo, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 84 8 3920 3388 Fax: 84 8 3838 5181

2. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM

Địa chỉ: 38/8 Lam Sơn, Quận Tân Bình, TP.HCM

Điện thoại: (84-8) 6296 8684 Fax: (84-8) 6296 8684

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VIỆT NHẤT

Địa chỉ: 139, Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84-8) 3915 3780

Fax: (84-8) 3915 3783



VII. PHỤ LỤC

1. Điều lệ Công ty cổ phần Địa ốc Long Điền;
2. Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
3. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán các năm 2013, 2014;
4. Báo cáo tài chính quý 1 năm 2015;
5. Nghị quyết ĐHĐCĐ thông qua việc niêm yết cổ phiếu Công ty;
6. Các văn bản khác liên quan.

Đồng Nai, ngày 01 tháng 08 năm 2015

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC LONG ĐIỀN**

TỔNG GIÁM ĐỐC



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



VŨ KIM ĐIỀN

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



TRẦN VĂN MINH

LÊ KỶ PHÙNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG



VÕ ĐÌNH BAN

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB**

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN HẢI HÀ