

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN, TRUNG TÂM 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 ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG



**LONG GIANG**  
LAND

(Giấy CNDKKD số 0103000552 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký thay đổi lần 4 ngày 24.02.2009)



## ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HỒ CHÍ MINH

(Đăng ký niêm yết số: .../ĐKNY do..... cấp ngày ... tháng. ... năm ...)

### Bản cáo bạch này được cung cấp tại:

#### Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (Long Giang Land)

Địa chỉ : 173 Xuân Thủy, Quận Cầu Giấy, Hà Nội  
Điện thoại : (84.4) 3 795 0595 Fax: (84.4) 3 795 0099  
Website : [www.longgiangland.com.vn](http://www.longgiangland.com.vn)

#### Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam (BSC)

Trụ sở chính : Tầng 10 Tháp A Vincom, 191 Bà Triệu, Hà Nội  
Điện thoại : (84.4) 222 00 672 Fax: (84.4) 222 00 669  
Website : [www.bsc.com.vn](http://www.bsc.com.vn)

Chi nhánh : Lầu 9, 146 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh  
Điện thoại : (84.8) 3 821 888 6 Fax: (84.8) 3 821 8510

#### Phụ trách công bố thông tin:

Ông : **Lê Hà Giang** Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc  
Điện thoại : (84.4) 3 795 0595 Fax: (84.4) 3 795 0099

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN, TRUNG TÂM 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 ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG



(Giấy CNĐKKD số 0103000552 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký thay đổi lần 4 ngày 24.02.2009)

## ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HỒ CHÍ MINH

(Đăng ký niêm yết số: .../ĐKNY do..... cấp ngày ... tháng ... năm ...)

### Bản cáo bạch này được cung cấp tại:

#### Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (Long Giang Land)

Địa chỉ : 173 Xuân Thủy, Quận Cầu Giấy, Hà Nội  
Điện thoại : (84.4) 3 795 0595 Fax: (84.4) 3 795 0099  
Website : [www.longgiangland.com.vn](http://www.longgiangland.com.vn)

#### Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam (BSC)

Trụ sở chính : Tầng 10 Tháp A Vincom, 191 Bà Triệu, Hà Nội  
Điện thoại : (84.4) 222 00 672 Fax: (84.4) 222 00 669  
Website : [www.bsc.com.vn](http://www.bsc.com.vn)

Chi nhánh : Lầu 9, 146 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh  
Điện thoại : (84.8) 3 821 888 6 Fax: (84.8) 3 821 8510

#### Phụ trách công bố thông tin:

Ông : **Lê Hà Giang** Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc  
Điện thoại : (84.4) 3 795 0595 Fax: (84.4) 3 795 0099

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

(Giấy CNĐKKD số 0103000552 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký thay đổi lần 4 ngày 24.02.2009)

## ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HỒ CHÍ MINH

<b>Tên cổ phiếu</b>	: Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (LGL)
<b>Loại cổ phiếu</b>	: Cổ phiếu phổ thông
<b>Mệnh giá</b>	: 10.000 đồng/cổ phần
<b>Tổng số lượng niêm yết</b>	: <b>8.000.000</b> (Tám triệu cổ phiếu)
<b>Tổng giá trị niêm yết</b>	: <b>80.000.000.000</b> Đồng (Tám mươi tỷ đồng)

### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

#### Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán (AASC)

Địa chỉ : Số 01 Lê Phụng Hiểu – Hoàn Kiếm – Hà Nội  
Điện thoại : (84.4) 3 824 1990 Fax: (84.4) 3 825 3973  
Website : [www.aasc.com.vn](http://www.aasc.com.vn)

### TỔ CHỨC TƯ VẤN

#### Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam (BSC)

**Trụ sở chính** : Tầng 10 Tháp A Vincom, 191 Bà Triệu, Hà Nội  
Điện thoại : (84.4) 222 00 672 Fax: (84.4) 222 00 669  
Website : [www.bsc.com.vn](http://www.bsc.com.vn)  
**Chi nhánh** : Lầu 9, 146 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh  
Điện thoại : (84.8) 3 821 888 3 Fax : (84.8) 3 821 8510

## MỤC LỤC

<b>PHẦN 1: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO</b> .....	<b>1</b>
1. <i>RỦI RO VỀ KINH TẾ</i> .....	1
2. <i>RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP</i> .....	2
3. <i>RỦI RO ĐẶC THÙ</i> .....	3
4. <i>RỦI RO KHÁC</i> .....	5
<b>PHẦN 2: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH</b> .....	<b>6</b>
1. <i>TỔ CHỨC NIÊM YẾT</i> .....	6
2. <i>TỔ CHỨC TƯ VẤN</i> .....	6
<b>PHẦN 3: CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT</b> .....	<b>7</b>
<b>PHẦN 4: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT</b> .....	<b>8</b>
1. <i>GIỚI THIỆU CHUNG VỀ CÔNG TY</i> .....	8
2. <i>LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN</i> .....	11
2.1. Các sự kiện quan trọng của Công ty.....	11
2.2. Quá trình tăng vốn điều lệ.....	13
3. <i>CƠ CẤU TỔ CHỨC BỘ MÁY QUẢN LÝ CỦA CÔNG TY</i> .....	13
4. <i>DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN VÀ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG</i> .....	17
5. <i>DANH SÁCH CÔNG TY MẸ, CÔNG TY CON CỦA TỔ CHỨC, NHỮNG CÔNG TY MÀ TỔ CHỨC ĐANG NẮM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CHI PHỐI, NHỮNG CÔNG TY NẮM QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CHI PHỐI ĐỐI VỚI TỔ CHỨC</i> .....	18
5.1. Công ty mẹ của Công ty.....	18
5.2. Danh sách các công ty con của Công ty.....	18
5.3. Danh sách các công ty mà Công ty nắm quyền kiểm soát và chi phối.....	18
5.4. Danh sách các công ty nắm quyền kiểm soát và chi phối Công ty.....	18
6. <i>HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH</i> .....	19
6.1. Giá trị dịch vụ và sản phẩm.....	19
6.1.1. Đầu tư bất động sản.....	19
6.1.2. Thi công xây lắp.....	20
6.1.3. Hoạt động khác.....	23
6.2. Các yếu tố đầu vào.....	24

6.3.	Chi phí sản xuất .....	25
6.4.	Trình độ công nghệ .....	26
6.5.	Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm .....	28
6.6.	Hoạt động marketing .....	28
6.7.	Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền .....	30
6.8.	Các hợp đồng và dự án lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết .....	30
6.9.	Thông tin chi tiết về các dự án đầu tư bất động sản .....	32
7.	<i>BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</i> .....	40
7.1.	Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh từ 2007 đến quý II 2009 .....	40
7.2.	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh từ 2007 đến Q2.2009 ..	41
8.	<i>VỊ THẾ CỦA CÔNG TY SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC TRONG NGÀNH</i> .....	42
8.1.	Vị thế của Công ty trong ngành .....	42
8.2.	Điểm mạnh điểm yếu, cơ hội và thách thức của Công ty .....	42
8.3.	Triển vọng của ngành .....	43
8.4.	Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành	44
9.	<i>CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG</i> .....	45
9.1.	Số lượng lao động và cơ cấu lao động .....	45
9.2.	Chính sách đào tạo, lương, thưởng, trợ cấp .....	46
10.	<i>CHÍNH SÁCH CỔ TỨC</i> .....	47
11.	<i>TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</i> .....	48
11.1.	Các chỉ tiêu cơ bản .....	48
11.2.	Các chỉ tiêu tài chính .....	51
11.3.	Giải trình khoản lưu ý trong báo cáo tài chính 2007 .....	52
12.	<i>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG</i> .....	53
12.1.	Danh sách và sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT .....	53
12.2.	Danh sách và sơ yếu lý lịch các thành viên BKS .....	59
12.3.	Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban Giám đốc .....	62
12.4.	Sơ yếu lý lịch kế toán trưởng .....	62
13.	<i>TÀI SẢN</i> .....	63
14.	<i>KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH, LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC</i> .....	64
15.	<i>ĐÁNH GIÁ CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC</i> .....	65
16.	<i>THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT NHƯNG CHƯA THỰC HIỆN CỦA CÔNG TY</i> .....	65



17.	<i>CÁC THÔNG TIN, CÁC TRANH CHẤP KIẾN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CẢ CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT</i> .....	65
<b>PHẦN 5: CHỨNG KHOÁN CHÀO BÁN</b> .....		<b>67</b>
1.	<i>LOẠI CHỨNG KHOÁN</i> .....	67
2.	<i>MỆNH GIÁ</i> .....	67
3.	<i>TỔNG SỐ CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT</i> .....	67
4.	<i>SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU BỊ HẠN CHẾ CHUYỂN NHƯỢNG</i> .....	67
5.	<i>GIÁ DỰ KIẾN NIÊM YẾT</i> .....	67
6.	<i>PHƯƠNG PHÁP TÍNH GIÁ</i> .....	67
	6.1. Phương pháp giá trị sổ sách .....	67
	6.2. Phương pháp P/E .....	68
	6.3. Giá tham chiếu của cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang .....	69
7.	<i>GIỚI HẠN VỀ TỶ LỆ NẮM GIỮ ĐỐI VỚI NGƯỜI NƯỚC NGOÀI</i> .....	69
8.	<i>CÁC LOẠI THUẾ CÓ LIÊN QUAN</i> .....	70
<b>PHẦN 6: CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT</b> .....		<b>71</b>
<b>PHẦN 7: PHỤ LỤC</b> .....		<b>72</b>

## MỤC LỤC BẢNG

Bảng 1: Chi tiết đợt tăng vốn điều lệ của Công ty trong năm 2007 .....	13
Bảng 2: Danh sách cổ đông lớn nắm giữ trên 5% tại thời điểm 26.06.2009.....	17
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 26.06.2009 .....	17
Bảng 4: Danh sách những công ty nắm quyền kiểm soát và chi phối Công ty .....	18
Bảng 5: Các công trình tiêu biểu Công ty đã thi công .....	22
Bảng 6: Doanh thu và Lợi nhuận gộp theo hoạt động từ 2007 đến 30.06.2009.....	23
Bảng 7: Tỷ trọng các khoản mục chi phí kinh doanh so với doanh thu thuần .....	25
Bảng 8: Các dự án bất động sản do Công ty đang làm chủ đầu tư.....	30
Bảng 9: Các hợp đồng hợp tác đầu tư bất động sản Công ty đang thực hiện.....	31
Bảng 10: Các hợp đồng thi công xây lắp Công ty đang thực hiện .....	31
Bảng 11: Một số chỉ tiêu về hoạt động của Công ty từ 2007 đến 30.06.2009 .....	40
Bảng 12: Cơ cấu lao động tại thời điểm 30.06.2009 .....	45
Bảng 13: Phân phối cổ tức từ năm 2007 đến năm 2009 .....	47
Bảng 14: Số năm khấu hao cho các loại tài sản cố định .....	48
Bảng 15: Chi tiết hàng tồn kho từ 2007 đến 30.06.2009 .....	48
Bảng 16: Tình hình nợ vay từ 2007 đến 30.06.2009 .....	49
Bảng 17: Các khoản phải thu từ 2007 đến 30.06.2009 .....	50
Bảng 18: Các khoản phải trả từ 2007 đến 30.06.2009 .....	50
Bảng 19: Hoạt động đầu tư tài chính đến 30.06.2009.....	51
Bảng 20: Các chỉ tiêu tài chính từ 2007 đến 30.06.2009 .....	51
Bảng 21: Danh sách thành viên HĐQT .....	53
Bảng 22: Danh sách thành viên BKS .....	59
Bảng 23: Danh sách Ban giám đốc .....	62
Bảng 24: Danh mục tài sản tại ngày 30.06.2009 .....	63
Bảng 25: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong 03 năm .....	64
Bảng 26: Các dự án bất động sản đem lại doanh thu từ 2009-2011.....	64
Bảng 27: Tính giá tham chiếu cổ phiếu của Công ty .....	69
Bảng 28: Tiêu chuẩn áp dụng cho các công trình của Công ty.....	72

## MỤC LỤC HÌNH VẼ

Hình 1: Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý của Công ty.....	14
Hình 2: Nhà mẫu dự án 173 Xuân Thủy – Hà Nội.....	19
Hình 3: Quy trình thi công cọc khoan nhồi.....	21
Hình 4: Bản phối cảnh dự án khu chung cư Thành Thái, quận 10, TP HCM.....	32
Hình 5: Bản phối cảnh dự án khu chung cư Cái Khế, thành phố Cần Thơ.....	34
Hình 6: Bản phối cảnh dự án cao ốc 173 Xuân Thủy.....	36
Hình 7: Bản phối cảnh dự án khu nhà cao tầng 102 Trường Chinh.....	38
Hình 8: Bản phối cảnh dự án 69 Vũ Trọng Phụng.....	39



## PHẦN 1: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Công ty xin lưu ý các nhà đầu tư về các nhân tố rủi ro có thể ảnh hưởng tới kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty, qua đó gián tiếp có thể ảnh hưởng tới giá cổ phiếu của Công ty.

### 1. RỦI RO VỀ KINH TẾ

Tốc độ tăng trưởng kinh tế chung của cả nước, lãi suất ngân hàng, tình hình lạm phát, v.v. đều ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và giá cổ phiếu của Công ty trên thị trường.

#### **Tốc độ tăng trưởng kinh tế**

Khi kinh tế phát triển, thu nhập người dân tăng sẽ thúc đẩy nhu cầu xây dựng và nhà ở. Ngược lại, tốc độ tăng trưởng kinh tế chậm lại như thời kỳ giữa năm 2008 đến đầu năm 2009 sẽ làm sụt giảm nhu cầu cũng như giá bất động sản. Do đó, sự phát triển của ngành nói chung và Công ty nói riêng phụ thuộc lớn vào sự tăng trưởng kinh tế của đất nước.

Cụ thể, Việt Nam đã đạt được tốc độ tăng trưởng khá cao với tỉ lệ tăng năm 2007 và 2006 lần lượt là 8,5 và 8,2%. Cùng với mức tăng trưởng kinh tế cao, thu nhập bình quân đầu người cũng gia tăng đáng kể từ 715USD năm 2006 lên 835USD năm 2007. Do đó, nhu cầu về bất động sản của người dân cũng tăng nhanh. Ngoài ra, thị trường chứng khoán tăng mạnh trong 2 năm 2006 và 2007 cũng góp phần làm giá bất động sản tăng mạnh và đạt đỉnh vào đầu năm 2008. Đến thời điểm tháng 4 năm 2008, chỉ số giá đất nền và căn hộ tại thành phố Hồ Chí Minh được xác định là 27,6 và 29,35 tr/m<sup>2</sup> (Tạp chí thị trường, giá cả bất động sản và tài sản, 2008).

Tuy nhiên, tốc độ tăng trưởng GDP trong năm 2008 đã chậm lại và chỉ đạt 6,23%, cùng với việc lãi suất tăng mạnh (cụ thể ở phần sau) và sự sụt giảm của thị trường chứng khoán đã làm cho thị trường bất động sản giảm mạnh. Theo thống kê của tạp chí thị trường, giá cả bất động sản và tài sản (2009), tại thành phố Hồ Chí Minh – thị trường bất động sản sôi động nhất của cả nước, giá đất nền và căn hộ đã giảm 33% và 13% xuống còn 18,13 và 25,29 tr/m<sup>2</sup> từ đầu tháng 4 năm 2008 đến tuần thứ 2 của năm 2009. Rõ ràng, sự sụt giảm tăng trưởng kinh tế có tác động trực tiếp đến ngành bất động sản. Và như vậy, Long Giang Land cũng ít nhiều bị ảnh hưởng.

#### **Lạm phát**

Trong những năm gần đây, Việt Nam phải đối mặt với lạm phát tăng từ 6,6% năm 2006 lên tới 12,6% năm 2007 và tăng mạnh vào năm 2008 với chỉ số giá tiêu dùng kỷ lục trong hai thập kỷ qua, 19,89%. Những con số này vượt xa so với con số tăng trưởng kinh tế. Tốc độ

lạm phát cao hơn tốc độ tăng trưởng kinh tế, chắc chắn sẽ tác động tới các doanh nghiệp nói chung và Long Giang Land nói riêng. Cụ thể, lạm phát tăng sẽ ảnh hưởng đến việc lập dự toán chi phí các dự án bất động sản cũng như chi phí xây lắp của Công ty do giá nguyên vật liệu, giá nhân công, v.v. tăng.

### **Lãi suất**

Do đặc thù của ngành, nợ luôn chiếm tỉ trọng khá lớn (khoảng 70-80%) trong tổng nguồn vốn. Cụ thể, tỉ trọng trên của Tổng công ty cổ phần xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam – VCG, Công ty cổ phần xây dựng số 02 – VC2 tại thời điểm 31.12.2008 lần lượt là 89% và 69%. Trong bối cảnh lạm phát gia tăng, Ngân hàng Nhà nước áp dụng chính sách tiền tệ thắt chặt, lãi suất tín dụng của ngân hàng thương mại gia tăng và đạt đỉnh ở mức 21% vào thời điểm giữa năm 2008. Kết quả của việc tăng lãi suất này sẽ làm giảm sút lợi nhuận của các doanh nghiệp vay vốn do tăng chi phí lãi vay.

Tuy nhiên, sự tăng mạnh lãi suất không ảnh hưởng nhiều đến tỉ suất lợi nhuận của Công ty do Công ty đã thanh toán toàn bộ khoản nợ vay ngân hàng dài hạn. Công ty chỉ còn một số khoản nợ ngân hàng ngắn hạn, chiếm chưa đến 30% tổng nguồn vốn của Công ty. Chính vì vậy, Công ty không phải chịu áp lực lớn từ việc trả nợ gốc và lãi vay.

### **Tỷ giá hối đoái**

Hoạt động xuất nhập khẩu của Công ty chiếm tỷ trọng ít vì vậy biến động của tỷ giá hối đoái không ảnh hưởng nhiều đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

## **2. RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP**

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và xây lắp. Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Xây dựng 2003, Luật Đấu thầu 2005, Luật Kinh doanh bất động sản 2006 và Luật Đất đai 2003. Trong thực tế, các văn bản luật này, cũng như các văn bản hướng dẫn dưới luật liên quan còn khá nhiều bất cập và chưa phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội. Chính vì vậy Bộ Kế hoạch và Đầu tư đang đề nghị Quốc hội sửa đổi các Luật này để phù hợp với tình hình kinh tế xã hội hiện tại. Những yếu tố này có thể gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần và đăng ký niêm yết trên thị trường chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh, hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng của các văn bản pháp luật về Công ty cổ phần, Chứng khoán và thị trường chứng khoán. Việc đăng ký niêm yết và huy động trên thị trường chứng khoán là những lĩnh vực còn rất mới mẻ. Luật và các văn bản dưới luật quy định về các vấn đề này còn đang trong quá trình

hoàn thiện, do đó nếu có sự thay đổi thì sẽ ảnh hưởng tình hình giao dịch cổ phiếu của Công ty.

### 3. RỦI RO ĐẶC THÙ

Với hai hoạt động chính gồm đầu tư kinh doanh bất động sản và thi công xây lắp, Công ty sẽ gặp phải những rủi ro sau:

#### **Rủi ro kinh doanh**

Rủi ro kinh doanh lớn nhất của các công ty bất động sản là sự sụt giảm nhu cầu an cư và đầu tư bất động sản.

Khi thị trường bất động sản không sôi động, nhu cầu an cư và nhu cầu đầu tư bất động sản sẽ sụt giảm, làm ảnh hưởng rất lớn đến doanh thu của các công ty trong ngành. Trong khi đó năm 2009 là năm được dự báo là năm ngành sẽ vẫn phải đối mặt với nhiều khó khăn. Để tồn tại và phát triển trong tình hình này, các doanh nghiệp phải xây dựng được sự khác biệt về sản phẩm của mình và tối đa hóa lợi ích cho khách hàng. Đây chính là chiến lược mà Long Giang Land đang thực hiện.

Ngoài ra, các doanh nghiệp có hoạt động xây lắp còn gặp rủi ro từ việc thi công công trình bao gồm i) biến động nguyên vật liệu làm ảnh hưởng tới chi phí và thời gian thi công công trình; ii) việc chậm trễ trong việc giải ngân của chủ đầu tư làm kéo dài thời gian thi công, cũng như làm lãng phí nguồn lực của doanh nghiệp; iii) sự mất thời gian trong việc nghiệm thu theo tiến độ cũng như trong việc thanh quyết toán giữa chủ đầu tư với nhà thầu ảnh hưởng khá lớn tới tình hình công nợ của các doanh nghiệp xây dựng.

#### **Rủi ro về cạnh tranh**

##### *Hoạt động đầu tư bất động sản:*

Công ty bắt đầu hoạt động đầu tư bất động sản trong 05 năm gần đây. Do đó Công ty sẽ chịu sức ép cạnh tranh từ các doanh nghiệp có kinh nghiệm trong ngành như Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex), Tổng công ty Đầu tư và phát triển nhà- Bộ xây dựng (HUD), Tổng công ty xây dựng Sông Đà, Bitexco, Hoàng Anh Gia Lai, v.v. Để giảm thiểu cạnh tranh cũng như để xây dựng vị thế của Long Giang Land trong thị trường bất động sản, Công ty:

- ◆ Đã và đang hướng tới phân khúc thị trường vẫn đang phát triển, đó là thị trường nhà chung cư có vị trí thuận lợi, chất lượng cao, giá bán hợp lý.
- ◆ Phát huy lợi thế của nhà thầu chuyên nghiệp với nhiều kinh nghiệm quản lý các dự án xây dựng quy mô lớn, thực hiện triển khai các dự án bất động sản đảm bảo chất lượng và có giá thành cạnh tranh.

### *Hoạt động thi công xây lắp*

Thừa hưởng và phát huy kinh nghiệm thi công từ Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang, Công ty đã thành công trong việc xây dựng thương hiệu Long Giang trở thành một trong các thương hiệu hàng đầu trong lĩnh vực thi công phần móng và tầng hầm, đặc biệt là các công trình có nhiều tầng hầm.

Tuy nhiên, Công ty vẫn gặp phải sự cạnh tranh từ các doanh nghiệp trong nước và đặc biệt là từ các công ty nước ngoài có thế mạnh về vốn, công nghệ và sự chuyên nghiệp. Để hạn chế rủi ro này, Công ty thường xuyên nâng cao sức cạnh tranh của mình bằng việc đầu tư thiết bị và công nghệ mới, nâng cao tính chuyên nghiệp trong hoạt động thi công xây lắp và giữ uy tín với khách hàng.

### **Rủi ro về các yếu tố đầu vào**

Các yếu tố đầu vào của Công ty bao gồm chi phí về đất (cụ thể là chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí chuyển quyền sử dụng đất) và các nguyên vật liệu xây dựng. Do đó sự biến động của các chi phí này ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công tác giải phóng mặt bằng, cụ thể là chi phí và tiến độ giải phóng mặt bằng có ảnh hưởng lớn đến các dự án đầu tư bất động sản của Công ty. Tiến độ của dự án phụ thuộc rất lớn vào việc giải phóng mặt bằng nhanh hay chậm. Tuy nhiên Công ty không gặp nhiều khó khăn trong tiến độ giải phóng mặt bằng do phần lớn các dự án của Công ty đều là các dự án có quỹ đất sạch.

Chi phí giải phóng mặt bằng và chi phí chuyển quyền sử dụng đất của Công ty sẽ bị ảnh hưởng nếu Nhà nước thay đổi khung giá tiền đất. Đây là rủi ro khá lớn đối với các doanh nghiệp bất động sản.

Sự biến động giá vật liệu xây dựng ảnh hưởng đến chi phí của Công ty. Để đối phó với vấn đề này Công ty đã: 1) luôn tăng cường hoạt động kiểm soát, quản lý chi phí sản xuất kinh doanh, tổ chức cơ cấu bộ máy quản lý phù hợp; 2) đưa ra các biện pháp xử lý linh hoạt và kịp thời nhằm tối thiểu hóa chi phí và giảm thiểu ảnh hưởng của yếu tố lạm phát đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Cụ thể:

- ◆ Đối với hoạt động đầu tư bất động sản, Công ty (và các đối tác trong hợp đồng liên doanh liên kết) đã kịp thời điều chỉnh tổng dự toán công trình và tính toán dự phòng biến động giá cho toàn bộ phần còn lại của dự án vào thời điểm vật tư biến động mạnh. Giá bán căn hộ cũng có thể được điều chỉnh hợp lý để bù khoản chi phí tăng lên. Việc tăng giá hợp lý này dường như sẽ ít ảnh hưởng đến số lượng và tốc độ tiêu thụ căn hộ do lợi thế địa lý của các dự án đầu tư (gần trung tâm thành phố như dự án 102 Trường Chinh - Hà Nội, dự án 173 Xuân Thủy - Hà Nội, v.v.).

- ◆ Đối với hoạt động xây lắp, rủi ro này cũng được hạn chế do các hợp đồng xây lắp của Công ty thường quy định điều khoản điều chỉnh giá trị công trình theo tình hình biến động giá vật liệu xây dựng.

#### 4. RỦI RO KHÁC

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, Công ty còn chịu các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, bão lụt, hoả hoạn, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố... Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

## PHẦN 2: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### 1. TỔ CHỨC NIÊM YẾT

Ông **Lê Hà Giang**

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm

Tổng Giám đốc

Bà **Nguyễn Thị Thanh Hà**

Chức vụ: Kế toán trưởng

Bà **Lã Thị Minh Phương**

Chức vụ: Trưởng ban Kiểm soát

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 **Đỗ Huy Hoài**

Chức vụ: Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ 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 Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang cung cấp.



### PHẦN 3: CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

- ◆ “Công ty”, “Tổ chức phát hành”, hay “Long Giang Land”: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký số 0103000552 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 08 tháng 10 năm 2001, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 24 tháng 02 năm 2009.
- ◆ “Cổ phiếu”: Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.
- ◆ “Bản cáo bạch”: Bản công bố thông tin của Long Giang Land về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh của Công ty nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư.
- ◆ “Ban kiểm soát”: Ban kiểm soát của Long Giang Land
- ◆ “Đại hội đồng cổ đông”: Đại hội đồng cổ đông của Long Giang Land
- ◆ “Hội đồng quản trị”: Hội đồng quản trị của Long Giang Land
- ◆ “Tổ chức tư vấn”: Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam
- ◆ “Tổ chức kiểm toán”: Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán (AASC)

*Các từ hoặc nhóm từ viết tắt được viết trong bản cáo bạch này có nội dung như sau:*

- ◆ BGĐ : Ban Giám đốc
- ◆ BKS : Ban kiểm soát
- ◆ BSC : Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam
- ◆ CBCNV : Cán bộ công nhân viên
- ◆ CMND : Chứng minh nhân dân
- ◆ ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- ◆ ĐKKD : Đăng ký kinh doanh
- ◆ GD : Giám đốc
- ◆ HĐQT : Hội đồng quản trị
- ◆ NH : Ngân hàng
- ◆ SGDCK TP.HCM : Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh
- ◆ TNHH : Trách nhiệm hữu hạn
- ◆ CTCP : Công ty cổ phần
- ◆ GCN : Giấy chứng nhận

## PHẦN 4: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

### 1. GIỚI THIỆU CHUNG VỀ CÔNG TY

- Tên Công ty : Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- Tên Tiếng Anh : Long Giang Investment and Urban Development  
Joint-stock Company
- Tên viết tắt : Long Giang Land



- Logo của Công ty : **LONG GIANG**  
LAND

- Vốn Điều lệ : 80.000.000.000 VNĐ (*Tám mươi tỷ đồng*)
- Địa chỉ trụ sở chính : 173 Xuân Thủy - Quận Cầu Giấy - Hà Nội
- Điện thoại : (84.4) 3 795 0595
- Fax : (84.4) 3 795 0099
- Website : [www.longgiangland.com.vn](http://www.longgiangland.com.vn)
- Email : [lgl-hn@longgiangland.com.vn](mailto:lgl-hn@longgiangland.com.vn)
- Chi nhánh : 35/11 Trần Đình Xu – Quận 1 – TP. Hồ Chí Minh  
Điện thoại: (84.8) 5 404 2080 Fax: (84.8) 5 404 2079
- Văn phòng đại diện : Lô C – Đường Trần Quang Khải, Khu dân cư phường Cái Khế  
Quận Ninh Kiều – TP. Cần Thơ  
Điện thoại: (84.71) 3 765 937 Fax: (84.71) 3 765 815

## Tâm nhìn của Công ty

- Trở thành:
  - ◆ Một doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có uy tín lớn tại Việt Nam;
  - ◆ Một trong những nhà thầu chuyên nghiệp nhất trong lĩnh vực thi công móng và tầng hầm tại Việt Nam.

## Chiến lược của Công ty

- Khác biệt hóa sản phẩm bất động sản để xây dựng Long Giang Land thành một thương hiệu ngày càng lớn mạnh trong lĩnh vực bất động sản;
- Duy trì và phát huy thương hiệu hàng đầu của Long Giang trong lĩnh vực thi công xây lắp, thi công cọc khoan nhồi, móng và tầng hầm các công trình nhà cao tầng đặc biệt là các công trình có nhiều tầng hầm;
- Đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh để tối ưu hóa lợi ích của cổ đông

## Triết lý kinh doanh

- *Đối với khách hàng:*
  - ◆ Hợp tác trên cơ sở cùng có lợi;
  - ◆ Cung cấp các dịch vụ có chất lượng tốt nhất.
- *Đối với cổ đông:*
  - ◆ Phát triển Công ty bền vững;
  - ◆ Quản lý minh bạch;
  - ◆ Sử dụng nguồn vốn có hiệu quả;
  - ◆ Tối đa hóa lợi ích của cổ đông
- *Đối với cán bộ công nhân viên Công ty:*
  - ◆ Tạo dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp với thu nhập ngày càng gia tăng;
  - ◆ Tạo điều kiện để người lao động có cơ hội đào tạo và phát triển đồng hành cùng Công ty.

## Các lĩnh vực hoạt động

Hoạt động kinh doanh ban đầu của Công ty được cấp phép theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103000552 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp ngày 08 tháng 10 năm 2001. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã có đã bốn lần thay đổi đăng ký kinh doanh. Theo đăng ký kinh doanh thay đổi lần gần nhất vào 24 tháng 02 năm 2009, ngành nghề kinh doanh của Công ty gồm:

- Xây dựng dân dụng, xây dựng công nghiệp, xây dựng các công trình giao thông;

- Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật các khu đô thị và khu công nghiệp;
- Kinh doanh nhà và bất động sản;
- Kinh doanh máy móc thiết bị và vật tư ngành xây dựng;
- Tư vấn xây dựng (không bao gồm thiết kế);
- Tư vấn đầu tư tài chính (không bao gồm tư vấn pháp luật);
- Kinh doanh các dịch vụ khách sạn, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật), tư vấn quản lý dự án trong lĩnh vực xây dựng;
- Tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Tư vấn thiết kế kiến trúc công trình;
- Khai thác, sản xuất, chế biến và kinh doanh vật liệu xây dựng (cát, đá, sỏi, gạch, ngói, xi măng, kính, tấm lợp, nhựa đường và các vật liệu xây dựng khác dùng trong xây dựng và trang trí nội thất), các cấu kiện bê tông đúc sẵn, kết cấu thép;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu ô tô các loại, dây chuyền công nghệ máy, vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị ngành xây dựng, vận tải;
- Dịch vụ tư vấn, quảng cáo, đấu giá và quản lý bất động sản.

### **Định hướng phát triển chính**

- **Đầu tư và kinh doanh bất động sản:** tập trung vào các dự án bất động sản gồm dự án phát triển nhà, tổ hợp chung cư cao cấp, trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê;
- **Thi công xây lắp:** tập trung vào lĩnh vực thi công phần móng và tầng hầm cho các công trình cao tầng, đặc biệt là các công trình có nhiều tầng hầm.

## 2. LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

### 2.1. Các sự kiện quan trọng của Công ty

Trước 2001	Thừa hưởng kinh nghiệm thi công xây lắp từ Công ty TNHH Long Giang (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang).
2001	Được chính thức thành lập dưới tên <b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang</b> , hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và thi công xây lắp với vốn Điều lệ ban đầu là 30 tỷ đồng.
2002	Xây dựng bộ máy quản lý Công ty và tìm kiếm các cơ hội kinh doanh.
2003	Thành công trong lần đầu thi công công nghệ tường vây và cọc barrette tại cao ốc 22 tầng Cherwood Residence (TP.HCM). Công trình đã được chủ đầu tư và tư vấn đánh giá cao, khẳng định được thương hiệu Long Giang trên thị trường TP.HCM.
2004	Trở thành nhà thầu chính cho các công trình quy mô lớn, tiêu biểu là dự án The Manor - Hà Nội (gói thầu phần cọc khoan nhồi, móng, và tầng hầm có quy mô lớn nhất Việt Nam rộng 20.000 m <sup>2</sup> sàn).
2004	Chính thức bước vào lĩnh vực phát triển dự án bất động sản bằng việc ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Thương mại Dịch vụ Tràng Thi để đầu tư xây dựng dự án Tổ hợp thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp 173 Xuân Thủy, Hà Nội với quy mô hơn 9.200 m <sup>2</sup> và 60.000 m <sup>2</sup> sàn xây dựng.
2005	Bắt đầu triển khai dự án đầu tiên với tư cách là chủ đầu tư dự án cải tạo và chỉnh trang cụm dân cư tại phường Cái Khế - Cần Thơ với quy mô hơn 40.000 m <sup>2</sup> diện tích đất.
2006	Tiếp tục phát triển thêm một số dự án bất động sản khác như dự án 102 Trường Chinh – Hà Nội, v.v.
T6-2007	Phát hành riêng lẻ 5.000.000 cổ phiếu, nâng vốn Điều lệ lên 80 tỷ đồng.
T10-2007	Hoạt động theo mô hình công ty đại chúng.
2009	Bắt đầu ghi nhận doanh thu từ các dự án đầu tư bất động sản.
T8.2009	Nhận GCN chào bán cổ phiếu ra công chúng số 415/UBCK-GCN do UBCKNN cấp ngày 18.08.2009. Trong vòng 90 ngày kể từ ngày nhận GCN, Công ty sẽ thực hiện chào bán 2 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phương án phát hành đã được UBCKNN phê duyệt.

Trải qua quá trình hình thành và phát triển, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang được đánh giá:

- ◆ **Khác biệt:** Với những đặc tính về vị trí, thiết kế, và giá cả, sản phẩm bất động sản của Công ty mặc dù vẫn đang trong giai đoạn xây dựng nhưng đã được đánh giá là có bản sắc riêng.
- ◆ **Công nghệ hiện đại:** Công ty sử dụng công nghệ hiện đại mà rất ít công ty có thể làm chủ, đó là công nghệ thi công cọc nhồi, cọc barrette, tường vây để thi công tầng hầm và các công trình có nhiều tầng hầm.
- ◆ **Chất lượng:** Các sản phẩm bất động sản và thi công xây lắp của Công ty luôn được chủ đầu tư và người sử dụng đánh giá cao về chất lượng.
- ◆ **Uy tín:** Với phong cách làm việc chuyên nghiệp và luôn đề cao chữ tín, Công ty được các khách hàng và các tổ chức tín dụng đánh giá cao.



## 2.2. Quá trình tăng vốn điều lệ

Vốn Điều lệ khi Công ty thành lập năm 2001 là 30 tỷ đồng. Từ đó đến nay Công ty đã thực hiện tăng vốn một lần với chi tiết như sau:

**Bảng 1: Chi tiết đợt tăng vốn điều lệ của Công ty trong năm 2007**

Loại phát hành:	Phát hành riêng lẻ
Số lượng cổ đông vào ngày chốt danh sách	11
Số lượng cổ đông vào ngày kết thúc đợt PH	86
Đối tượng phát hành:	Cổ đông hiện hữu, đối tác chiến lược, cán bộ chủ chốt và cán bộ công nhân viên
Ngày chốt danh sách:	23.03.2007
Ngày kết thúc đợt phát hành:	30.06.2007
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm:	5.000.000 cổ phiếu (Năm triệu cổ phiếu)
Vốn điều lệ sau phát hành:	80.000.000.000 đồng (Tám mươi tỷ đồng)

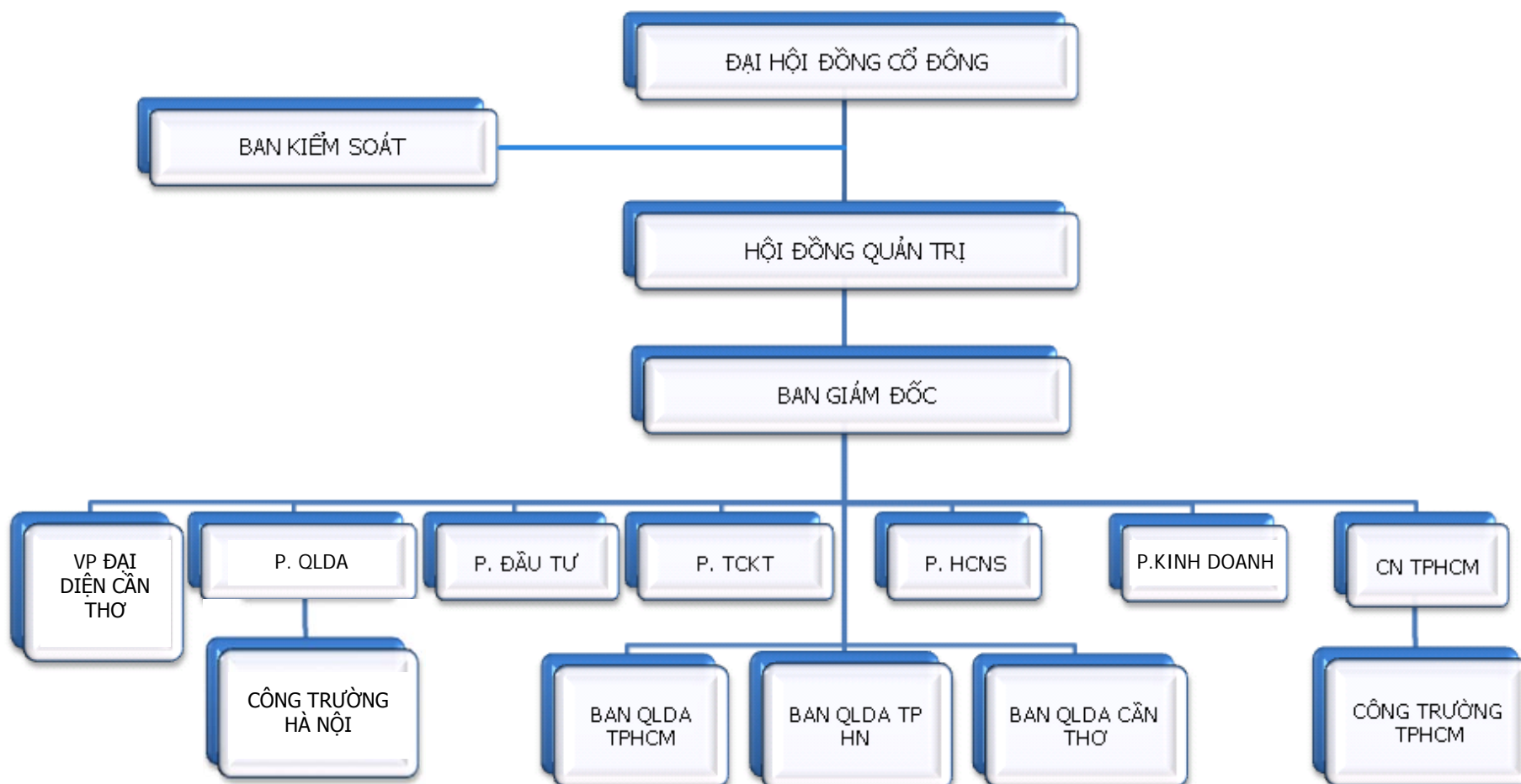
Nguồn: Long Giang Land

## 3. CƠ CẤU TỔ CHỨC BỘ MÁY QUẢN LÝ CỦA CÔNG TY

### **Công ty Long Giang Land được tổ chức và hoạt động tuân thủ theo:**

- Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2005;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua bản sửa đổi, bổ sung vào ngày 18 tháng 04 năm 2009;
- Cơ cấu bộ máy tổ chức và quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần, chi tiết theo sơ đồ dưới đây:

Hình 1: Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý của Công ty



Nguồn: Long Giang Land

- **Đại hội đồng cổ đông**

Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất quyết định mọi vấn đề quan trọng của Công ty theo Luật Doanh nghiệp năm 2005 và Điều lệ Công ty. ĐHĐCĐ bao gồm tất cả các cổ đông (hoặc đại diện của cổ đông) có quyền biểu quyết của Công ty. ĐHĐCĐ là cơ quan thông qua chủ trương chính sách liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty, quyết định cơ cấu vốn, bầu ra cơ quan quản lý và điều hành hoạt động của Công ty.

- **Ban kiểm soát**

Gồm 03 thành viên, thay mặt cổ đông giám sát, đánh giá kết quả kinh doanh và hoạt động quản trị, điều hành của Công ty một cách khách quan nhằm đảm bảo lợi ích cho cổ đông.

- **Hội đồng quản trị**

Là cơ quan quản lý Công ty, và có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Thành viên HĐQT Công ty do ĐHĐCĐ bầu và bãi miễn. HĐQT của Công ty gồm 05 thành viên.

- **Ban Giám đốc**

Gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc. Ban Giám đốc điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty.

- **Phòng Hành chính – Nhân sự**

- ◆ Tham mưu giúp việc cho Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị trong việc quản trị công ty đại chúng (sắp tới là công ty niêm yết).
- ◆ Tham mưu giúp việc Ban Giám đốc Công ty trong công tác quản trị nhân sự, quản trị hành chính văn phòng và quản trị mạng và website của Công ty.
- ◆ Tham mưu giúp việc Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty trong công tác pháp lý.

- **Phòng Kinh doanh**

- ◆ Tham mưu cho Ban Giám đốc Công ty trong Quản lý kinh doanh và môi giới bất động sản.
- ◆ Lập kế hoạch, tổ chức, tham gia, giám sát và đánh giá hiệu quả công tác marketing và bán hàng.
- ◆ Quản lý sản bất động sản (khi sản chính thức đi vào hoạt động)

- **Phòng Đầu tư**

- ◆ Tham mưu, giúp việc Ban Giám đốc Công ty triển khai các thủ tục liên quan trong quá trình chuẩn bị đầu tư các dự án.
- ◆ Kiểm soát các dự án đầu tư từ khi bắt đầu triển khai đến khi hoàn thành dự án.
- ◆ Tham mưu, giúp việc Ban Giám đốc trong việc phát triển các dự án đầu tư mới.

- **Phòng Quản lý dự án**

- ◆ Tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc trong việc xây dựng hệ thống quản lý thi công xây lắp.
- ◆ Kiểm soát việc thực hiện hệ thống quản lý thi công xây lắp.
- ◆ Hỗ trợ các Ban Quản lý dự án trong quá trình triển khai các dự án đầu tư của Công ty.

- **Phòng Tài chính – Kế toán**

- ◆ Thực hiện những công việc về nghiệp vụ chuyên môn tài chính kế toán theo đúng quy định của Nhà nước về chuẩn mực kế toán, nguyên tắc kế toán và pháp lệnh kế toán thống kê của Nhà nước.
- ◆ Theo dõi tình hình góp vốn liên doanh, liên kết vào các doanh nghiệp khác. Phân tích kết quả hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp góp vốn và báo cáo định kỳ Ban Giám đốc.
- ◆ Tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc Công ty trong lĩnh vực tài chính, kế toán.

- **Chi nhánh TP.HCM**

- ◆ Thay mặt cho Công ty điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tại địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;
- ◆ Tìm kiếm và phát triển các cơ hội kinh doanh theo định hướng của Công ty tại khu vực phía Nam.

- **Văn phòng Đại diện Cần Thơ**

- ◆ Đại diện cho Công ty liên hệ, giao dịch với các bên hữu quan tại địa phương và giải quyết các công việc liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tại địa bàn thành lập văn phòng đại diện.

- **Ban Quản lý dự án:**

- ◆ Tổ chức thực hiện dự án theo các chủ trương và kế hoạch đã được Ban Giám đốc phê duyệt theo quy định của pháp luật và quy định của Công ty.
- ◆ Tham mưu cho Ban Giám đốc Công ty trong quá trình triển khai dự án.

- **Công trường**

- ◆ Tổ chức thực hiện dự án thi công xây lắp theo kế hoạch được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt (bao gồm toàn bộ các công việc từ khâu chuẩn bị, triển khai thi công đến khi thanh lý hợp đồng).

4. DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN VÀ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

**Bảng 2: Danh sách cổ đông lớn nắm giữ trên 5% tại thời điểm 26.06.2009**

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng
1.	Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	Tầng 2 toà nhà Simco 28 Phạm Hùng – Từ Liêm Hà Nội	2.150.000	26,88%
2.	Lê Hà Giang	173 Xuân Thủy- Cầu Giấy – Hà Nội	1.780.000	22,25%
3.	Lê Thị Ái Loan	Số 2 Ngõ 522 Trường Chinh - Đống Đa – HN	400.000	5,00%
	<b>Tổng</b>		<b>4.330.000</b>	<b>54,13%</b>

Nguồn: Long Giang Land

**Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 26.06.2009**

STT	Loại cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Tỷ trọng
1.	<b>Nhà nước</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
2.	<b>Tổ chức</b>	<b>1</b>	<b>2.150.000</b>	<b>26.88%</b>
	Trong nước	1	2.150.000	26,88%
	Ngoài nước	0	0	0,00%
3.	<b>Cá nhân</b>	<b>223</b>	<b>5.850.000</b>	<b>73,12%</b>
	Trong nước	223	5.850.000	73,12%
	Ngoài nước	0	0	0,00%
	<b>Tổng</b>		<b>8.000.000</b>	<b>100%</b>

Nguồn: Long Giang Land

5. DANH SÁCH CÔNG TY MẸ, CÔNG TY CON CỦA TỔ CHỨC, NHỮNG CÔNG TY MÀ TỔ CHỨC ĐANG NẪM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CHI PHỐI, NHỮNG CÔNG TY NẪM QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CHI PHỐI ĐỐI VỚI TỔ CHỨC

**5.1. Công ty mẹ của Công ty**

Không có

**5.2. Danh sách các công ty con của Công ty**

Không có

**5.3. Danh sách các công ty mà Công ty nắm quyền kiểm soát và chi phối**

Không có

**5.4. Danh sách các công ty nắm quyền kiểm soát và chi phối Công ty**

**Bảng 4: Danh sách những công ty nắm quyền kiểm soát và chi phối Công ty**

Tên Công ty	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Ảnh hưởng đối với Long Giang Land
Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	2.150.000	26,88%	Kiểm soát

Nguồn: Long Giang Land

Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư tài chính.

- Trụ sở chính : Tầng 2, tòa nhà SIMCO, 28 Phạm Hùng, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội.
- Điện thoại : (84-4) 3 678 6308
- Fax : (84-4) 3 678 6310



## 6. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

### 6.1. Giá trị dịch vụ và sản phẩm

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tập trung vào 02 hoạt động chính là i) đầu tư bất động sản; ii) thi công xây lắp. Ngoài ra Công ty còn triển khai hoạt động thương mại gồm kinh doanh vật liệu xây dựng và cho thuê máy móc thiết bị.

#### 6.1.1. Đầu tư bất động sản

Đầu tư và kinh doanh bất động sản là hoạt động kinh doanh chính của Công ty. Công ty có định hướng đầu tư và kinh doanh các dự án phát triển nhà, tổ hợp thương mại, văn phòng cho thuê, chung cư trung và cao cấp trên địa bàn thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và các thành phố lớn trong cả nước.

Trong lĩnh vực này, Công ty đang dẫn khảng định thương hiệu Long Giang Land trên thị trường. Dự kiến hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản của Công ty sẽ bắt đầu đem lại doanh thu vào cuối năm 2009.

**Hình 2: Nhà mẫu dự án 173 Xuân Thủy – Hà Nội**



Nguồn: Long Giang Land

Công ty thực hiện đầu tư bất động sản dưới hai hình thức:

◆ Tự đầu tư:

Với năng lực tài chính và kinh nghiệm thi công có tiếng trên thị trường, Công ty được Ủy ban nhân dân các địa phương chọn làm chủ đầu tư các dự án khu đô thị mới, tổ hợp khu chung cư và trung tâm thương mại. Các dự án tiêu biểu là dự án khu chung cư Thành Thái, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh và dự án khu dân cư Cái Khế - Ninh Kiều - Thành phố Cần Thơ.

◆ Liên doanh, liên kết đầu tư:

Công ty đã liên doanh, liên kết với các doanh nghiệp có quỹ đất để đầu tư xây dựng các tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê và chung cư trung-cao cấp. Phần lớn các dự án này đều có lợi thế vị trí trong nội thành thành phố nên việc tiêu thụ các sản phẩm của dự án không gặp khó khăn. Ngoài việc tham gia với tư cách đối tác chính của hợp đồng đầu tư phát triển dự án, Công ty còn được các đối tác tin tưởng chọn là nhà thầu thi công công trình.

Thực tế, mảng thi công xây lắp đã đem lại sự hỗ trợ lớn cho mảng đầu tư của Công ty do tạo được sự chủ động cao đối với những Dự án đầu tư bất động sản mà Công ty đang đầu tư. Theo quy định, khi hoàn thành xong phần móng, Chủ đầu tư có thể huy động vốn từ khách hàng. Việc làm chủ giai đoạn thi công phần móng và tầng hầm đã giúp cho Long Giang Land có được nguồn thu nhanh từ huy động vốn của khách hàng đồng thời cũng tạo được sự thuận lợi cho việc bán các sản phẩm căn hộ do sự tin tưởng của khách hàng vào chất lượng xây dựng nền móng của Long Giang Land.

### 6.1.2. Thi công xây lắp

Trong lĩnh vực này, Công ty tập trung chuyên sâu vào lĩnh vực thi công phần móng và tầng hầm các công trình cao tầng, đặc biệt là các công trình có nhiều tầng hầm. Công ty đã thành công trong việc khẳng định thương hiệu Long Giang là một trong những thương hiệu hàng đầu trong lĩnh vực này.

Việc thi công phần móng và tầng hầm các công trình cao tầng nói riêng và phần ngầm các công trình nói chung thường rất khó khăn và là thách thức đối với nhiều nhà thầu. Mỗi công trình đều có những đặc điểm riêng về cấu tạo nền đất, mặt cắt địa chất, chiều cao mực nước ngầm, v.v. nên không thể chỉ sử dụng kinh nghiệm mà đòi hỏi cần có hiểu biết đầy đủ, có sự tính toán khoa học, ứng dụng các công nghệ mới đáp ứng nhằm đưa ra các giải pháp mang tính khả thi cao, an toàn tuyệt đối và cạnh tranh về giá thành.

Nắm bắt được cơ hội này, Long Giang Land, với thế mạnh về kỹ thuật, công nghệ thi công cọc khoan nhồi, cọc barrette, tường vây và kinh nghiệm đã nhanh chóng phát triển thương

hiệu và trở thành một trong những công ty hàng đầu cung cấp sản phẩm này với các giải pháp thi công phổ biến và tiên tiến nhất trên thế giới, cụ thể:

- Thi công cọc khoan nhồi: Cọc khoan nhồi có ưu điểm là giải quyết được vấn đề gia cố nền móng các công trình cao tầng trong khi chống được rung động để đảm bảo an toàn cho các công trình lân cận, v.v.

Quy trình thi công cọc khoan nhồi như sau:

**Hình 3: Quy trình thi công cọc khoan nhồi**



Nguồn: Long Giang Land

- Thi công cọc barrette: Về cơ bản, quy trình thi công cọc barrette tương tự quy trình thi công cọc khoan nhồi, chỉ khác ở thiết bị thi công đào hố và hình dạng lồng cốt thép. Thi công cọc barrette dùng loại gầu ngoạm hình chữ nhật và lồng cốt thép có tiết diện hình chữ nhật. Các thiết bị chuyên dụng đều được nhập khẩu từ Ý, Nhật, như SOILMEC, MASAGO..
- Thi công tường trong đất (diafram wall): Quy trình thi công tường trong đất là thi công các cọc barrette nối liền nhau được liên kết bởi các khớp nối đặt gioăng chống thấm nhằm tạo thành một bức tường bê tông cốt thép trong đất. Có thể nói tường trong đất đã được sử dụng thành công trong thi công tầng hầm của công trình có quy mô từ 2 tầng hầm trở lên.

Kế thừa và phát huy kinh nghiệm thi công móng và tầng hầm, Công ty đã ghi dấu thương hiệu Long Giang trên nhiều công trình lớn. Các công trình tiêu biểu của Long Giang gồm:

**Bảng 5: Các công trình tiêu biểu Công ty đã thi công**

STT	Năm	Tên công trình	Quy mô	Hạng mục Công ty thi công
1.	2003	Cherwood Residence – TP HCM	23 tầng	Cọc khoan nhồi, cọc barrette, tường vây và 02 tầng hầm diện tích 6.000 m <sup>2</sup>
2.	2004	The Manor – Hà Nội	26 tầng	Cọc ép, cọc khoan nhồi, móng và 01 tầng hầm diện tích 20.000 m <sup>2</sup>
3.	2005	Tòa nhà Bảo Việt – TP HCM	12 tầng	Cọc khoan nhồi, tường vây, móng và 02 tầng hầm diện tích 3.000 m <sup>2</sup>
4.	2005	Khách sạn Rex – TP HCM	05 tầng	Cọc khoan nhồi, tường vây và 03 tầng hầm diện tích 10.800 m <sup>2</sup>
5.	2006	M5 Tower – Hà Nội	34 tầng	Cọc khoan nhồi, tường vây, móng và 05 tầng hầm diện tích 9.200 m <sup>2</sup>
6.	2007	Tháp BIDV – Hà Nội	26 tầng	Cọc khoan nhồi, cọc barrette, tường vây và 03 tầng hầm diện tích 4.800 m <sup>2</sup>
7.	2008	Cao ốc Xuân Thủy – Hà Nội	26 tầng	Cọc khoan nhồi, cọc barrette, tường vây và 02 tầng hầm diện tích 6.000 m <sup>2</sup>
8.	2008	Tòa nhà VP 15 Hồ Xuân Hương – Hà Nội	10 tầng	Cọc barrette, tường vây và 02 tầng hầm diện tích 1.600 m <sup>2</sup>
9.	2009	Khách sạn Đồng Khởi – TP HCM	17 tầng	Cọc khoan nhồi, tường vây và 03 tầng hầm diện tích 3.000 m <sup>2</sup>
10.	2009	Chung cư Pre'che – TP HCM	33 tầng	Cọc khoan nhồi, cọc barrette, tường vây và 2 tầng hầm diện tích 20.000 m <sup>2</sup>

Nguồn: Long Giang Land

### 6.1.3. Hoạt động khác

Ngoài hai hoạt động chính trên, Công ty còn triển khai một số hoạt động kinh doanh khác gồm kinh doanh vật liệu xây dựng và cho thuê máy móc thiết bị. Trong những năm qua, hai hoạt động này đóng góp đáng kể vào lợi nhuận gộp của Công ty do 1) Công ty đã nắm bắt được các cơ hội của thị trường, đặc biệt là cơ hội kinh doanh vật liệu xây dựng; 2) Công ty có lợi thế về việc sở hữu nhiều máy móc thiết bị với nguyên giá thấp so với thị trường nhờ vào việc xác định đúng thời điểm đầu tư và 3) nhu cầu sử dụng máy móc thiết bị xây dựng chuyên dùng của thị trường cao.

Hiện nay lĩnh vực kinh doanh bất động sản chưa phải là nguồn doanh thu và lợi nhuận chính của Công ty. Tuy nhiên do duy trì tốt hoạt động thi công xây lắp và hoạt động thương mại, nguồn doanh thu của Công ty vẫn được duy trì và đảm bảo mức độ tăng trưởng và mang lại cổ tức từ 10-15% trong những năm qua. Năm 2009 và 2010 sẽ là năm bản lề của Công ty khi nhiều dự án đầu tư bất động sản của Công ty bắt đầu được hạch toán lợi nhuận trong khi vẫn duy trì sự ổn định của hoạt động thi công xây lắp.

Chi tiết kết quả kinh doanh của Công ty trong thời gian qua như sau:

**Bảng 6: Doanh thu và Lợi nhuận gộp theo hoạt động từ 2007 đến 30.06.2009**

Đơn vị: triệu đồng

STT	Hạng mục	2007		2008		6 tháng đầu 2009	
		Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
	<b>DTT</b>	<b>138.817</b>	<b>100</b>	<b>225.890</b>	<b>100</b>	<b>102.201</b>	<b>100</b>
1.	Xây lắp	79.793	57	159.373	71	72.925	71
2.	Thương mại	59.024	43	66.517	29	29.276	29
	<b>LN HĐ gộp</b>	<b>17.729</b>	<b>100</b>	<b>36.546</b>	<b>100</b>	<b>24.653</b>	<b>100</b>
1.	Xây lắp	6.314	36	25.172	69	11.940	48
2.	Thương mại	11.415	64	11.374	31	12.713	52

Nguồn: Long Giang Land

## 6.2. Các yếu tố đầu vào

### Các yếu tố đầu vào

Hoạt động chính của Long Giang Land là đầu tư bất động sản nên các chi phí đầu vào chính sẽ là chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, thuế chuyển quyền sử dụng đất, và chi phí nguyên vật liệu xây dựng.

Chi phí giải phóng mặt bằng ảnh hưởng rất lớn tới chi phí và lợi nhuận của Công ty. Hiện tại quỹ đất của Công ty đều là đất đã được thành phố có quyết định thu hồi để Công ty thực hiện thi công các khu dân cư, tổ hợp chung cư, văn phòng và trung tâm thương mại. Do đó giá đền bù mặt bằng được xác định theo khung giá đất của thành phố. Tuy nhiên, để đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng, Công ty có quỹ hỗ trợ các hộ di dời sớm (bên cạnh việc đền bù theo khung của Nhà nước). Việc đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng góp phần làm đẩy nhanh tiến độ dự án và tiết kiệm nguồn lực của Công ty.

Chi phí nguyên vật liệu xây dựng của Công ty chủ yếu gồm xi măng, thép và bê tông, v.v. được sản xuất trong nước. Trong năm 2008 giá nguyên vật liệu xây dựng đã có sự biến đổi khó lường, do đó ảnh hưởng không nhỏ tới chi phí sản xuất của Công ty. Tuy nhiên, lợi nhuận của Công ty lại ít chịu ảnh hưởng bởi sự biến động trên do trong các dự án đầu tư bất động sản Công ty (và đối tác liên doanh) đã tính toán đến dự phòng biến động giá và thoả thuận với khách hàng về việc bù đắp thêm chi phí nguyên vật liệu tăng thêm do trượt giá. Trong các hợp đồng thi công xây lắp, Công ty đều có cam kết với điều khoản tăng giá trị hợp đồng khi có biến động về giá vật liệu xây dựng. Cụ thể, khi đơn giá vật tư có biến động sai khác  $\pm 2\%$  đến  $\pm 5\%$  so với đơn giá trong dự toán của hợp đồng thì giá vật tư điều chỉnh sẽ căn cứ theo giá bán của nhà cung cấp vật tư cho công trình.

### Nhà cung cấp

Để đảm bảo và chủ động trong việc cung cấp nguyên vật liệu phục vụ quá trình thi công, Công ty đã áp dụng quy trình ISO 9001-2008 vào việc lựa chọn nhà cung cấp theo các tiêu chí cơ bản sau 1) Nhà cung cấp quy mô lớn trên thị trường và có tiếng về chất lượng; 2) Với mỗi loại vật liệu chính, mỗi công trình cần trung bình 3-5 nhà cung cấp để hạn chế rủi ro do phụ thuộc vào một nhà cung cấp.

Căn cứ vào các tiêu chí này, Công ty đã hợp tác và xây dựng mối quan hệ truyền thống, ổn định với các nhà cung cấp có uy tín và thương hiệu trên thị trường như thép Hòa Phát, thép Miền Nam, thép Việt Hàn, bê tông liên doanh Holcim, v.v. Cùng với chính sách mua hàng linh hoạt theo diễn biến thị trường, Công ty đã chủ động được nguồn cung cấp nguyên vật liệu cho các công trình.



Qua nhiều năm làm việc và hợp tác, Công ty đã tạo được uy tín và xây dựng được mối quan hệ truyền thống với các nhà cung cấp có tiếng. Công ty được các nhà cung cấp cho trả chậm từ 30 đến 60 ngày (tùy theo từng hợp đồng).

### **Ảnh hưởng của nguyên vật liệu tới doanh thu, chi phí và lợi nhuận**

Sự biến động giá nguyên vật liệu ảnh hưởng lớn tới chi phí và lợi nhuận của các công bất động sản. Đồng thời, nguồn cung cấp cũng không ổn định gây bị động cho công tác dự trù và ký kết hợp đồng thi công. Trong khi đó giá vật liệu xây dựng lại có xu hướng tăng trong các năm qua do ảnh hưởng của lạm phát.

Sự tăng mạnh giá vật liệu xây dựng vào giữa năm 2008 đã góp phần làm chi phí giá vốn của Công ty tăng cao. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh của Công ty nhìn chung ít bị ảnh hưởng do Công ty cùng đối tác đã chỉnh kịp thời Tổng dự toán công trình và tính toán dự phòng biến động giá cho toàn bộ phần còn lại của dự án vào thời điểm vật tư có biến động cao. Đối với hoạt động xây lắp, các nguyên vật liệu chính như thép, bê tông thương phẩm đều được Chủ đầu tư chấp thuận điều chỉnh theo giá thực tế thời điểm thi công.

### **6.3. Chi phí sản xuất**

**Bảng 7: Tỷ trọng các khoản mục chi phí kinh doanh so với doanh thu thuần**

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chi phí	2007		2008		6 tháng đầu 2009	
		Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
1.	Giá vốn	121.088	87,2	189.344	83,8	77.548	75,9
2.	CPQLDN	5.009	3,6	6.743	3,0	3.926	3,8
3.	CP Tài chính	3.338	2,4	10.429	4,6	2.568	2,5
4.	<b>Tổng</b>	<b>129.435</b>	<b>93,2</b>	<b>206.516</b>	<b>91,4</b>	<b>84.042</b>	<b>82,2</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2007 và 2008 và báo cáo quý II.2009 của Long Giang Land

### **Giá vốn hàng bán**

Hiện nay giá vốn hàng bán của Công ty đều là giá vốn của hoạt động xây lắp do hoạt động đầu tư bất động sản chưa đến thời điểm ghi nhận doanh thu chi phí. Bảng trên cho thấy giá vốn chiếm tỉ trọng lớn nhất trong tổng số chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty (hơn 90%). Trong năm 2008, giá vật liệu tăng cao làm ảnh hưởng tới hoạt động của nhiều Công ty xây lắp. Song, với phương án quản lý rủi ro biến động giá vật liệu tốt, cùng với chính sách mua hàng linh hoạt và định mức chi phí hợp lý, Công ty đã thành công trong việc quản

lý chi phí giá vốn. Cụ thể tỷ lệ lợi nhuận biên đã tăng mạnh gần 4% lên 16.4% năm 2008. Đặc biệt trong 2 quý đầu năm 2009, tỷ lệ lợi nhuận gộp biên đã đạt hơn 24%, một con số ấn tượng trong ngành.

### **Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Tương tự như giá vốn, chi phí quản lý doanh nghiệp cũng được quản lý chặt chẽ và hiệu quả hơn với hệ thống chi phí định mức hợp lý. Do đó, từ năm 2007 đến 2008, tốc độ tăng chi phí quản lý của Công ty chỉ bằng một nửa so với tốc độ tăng doanh thu.

### **Chi phí tài chính**

Trong các năm qua chi phí tài chính chỉ chiếm khoảng 5% tổng chi phí nên sự biến động của chi phí tài chính không ảnh hưởng nhiều đến lợi nhuận của Công ty.

Năm 2008 chi phí tài chính tăng mạnh do các nguyên nhân sau: i) tình hình chung của nền kinh tế và ii) Công ty đẩy mạnh vay ngắn hạn phục vụ vốn lưu động cho các công trình xây lắp. Cụ thể, vay ngắn hạn năm 2008 (60 tỷ) tăng gần 70% so với năm 2007 (35 tỷ).

Trong năm 2009, Công ty tiếp tục tăng vay ngắn hạn hơn 30% nhưng chi phí tài chính lại giảm do Công ty được hưởng hỗ trợ lãi suất của Chính phủ cho hoạt động thi công xây lắp.

## **6.4. Trình độ công nghệ**

Công ty rất chú trọng đến vấn đề con người, máy móc và công nghệ bởi đây là những yếu tố quan trọng quyết định tới chất lượng các dự án Công ty thực hiện. Đối với hoạt động đầu tư bất động sản, Công ty tập trung vào nguồn nhân lực và tận dụng thế mạnh trong việc thi công xây lắp. Đối với hoạt động thi công xây lắp, với thế mạnh về công nghệ thi công nền móng và kết cấu tầng hầm đã áp dụng thành công qua các dự án lớn Công ty tham gia như BIDV Tower, M5 Tower... Công ty đã đưa ra các giải pháp công nghệ thi công phù hợp với từng điều kiện địa chất và thiết kế của mỗi dự án, góp phần đảm bảo tiến độ chung của các dự án, tăng uy tín của công ty trước các đối tác.

### **Về nhân lực**

Đội ngũ quản lý đầu tư bất động sản của Công ty, với ít nhất 05 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, luật, tài chính và marketing đã góp phần không nhỏ tạo nên giá trị gia tăng cho các dự án của Công ty.

Công ty có một đội ngũ kỹ sư, kiến trúc sư với kinh nghiệm nhiều năm trong lĩnh vực thi công với rất nhiều công trình lớn như công trình the Manor – Hà Nội, tòa tháp BIDV, công trình M5-Tower, v.v. Bên cạnh nguồn nhân lực hiện có, Công ty còn có mối quan hệ tốt với các chuyên gia nhiều kinh nghiệm tại các công ty tư vấn trong việc tính toán, thẩm tra các

phương án do Long Giang Land đưa ra, nhằm đảm bảo tính khả thi cho biện pháp thi công của Long Giang Land. Do đó chất lượng công trình mà Công ty thi công luôn được đảm bảo.

### **Về thiết bị thi công**

Công ty đã đầu tư thiết bị thi công hiện đại do lĩnh vực thi công móng và tầng hầm đòi hỏi trình độ công nghệ cao. Công ty cũng nhận được sự hỗ trợ về thiết bị thi công từ các Công ty thành viên trong tập đoàn Long Giang.

### **Về biện pháp thi công**

Như đã trình bày về phần công nghệ thi công ở trên, do đặc thù thi công phần móng và tầng ngầm của công trình cao tầng luôn đòi hỏi kinh nghiệm và giải pháp thi công hợp lý, nhằm cung cấp sản phẩm đúng tiến độ, chất lượng và an toàn.

Nhìn chung, một sản phẩm thi công phần ngầm sẽ được chủ yếu được phân chia thành 02 giai đoạn. Với mỗi giai đoạn tương ứng sẽ vận dụng các quy trình kỹ thuật, công nghệ khác nhau để tạo ra sản phẩm:

- Giai đoạn I:  
**Xử lý nền móng**  
Sử dụng công nghệ thi công cọc khoan nhồi, cọc barrette và tường trong đất.
- Giai đoạn II:  
**Thi công tầng hầm**  
Sử dụng 1 trong 2 biện pháp thi công hầm: 1) thi công theo phương pháp topdown và 2) thi công tuần bằng phương pháp thông thường có sử dụng biện pháp chống hoặc neo giữ tường trong đất.  
  
Sau khi hoàn thành phần cọc và tường vây, thực hiện thi công đồng thời: 1) các sàn tầng hầm phía dưới và móng từ trên xuống và 2) phần thân nhà. Do vậy thời gian thi công được rút ngắn.  
  
Thi công theo phương pháp top down  
  
Sau khi thi công phần cọc và tường trong đất, sử dụng hệ văng chống thép hoặc neo đất để giữ ổn định cho thành tường trong đất. Sau đó thi công phần móng và tầng hầm theo phương pháp thông thường gồm: 1) đào đất tới chiều sâu của đài móng; 2) thi công đài móng; 3) thi công các sàn hầm trên; 4) thi công phần thân nhà.  
  
Thi công theo phương pháp thông thường

Với các giải pháp kỹ thuật có sử dụng biện pháp chống hoặc neo giữ tường trong đất đưa ra, Công ty đã ký kết hợp đồng với các chuyên gia để thẩm định độc lập các giải pháp đã tính toán, nhằm đảm bảo tính khả thi, giảm thiểu rủi ro của dự án. Với ưu điểm như trình bày ở trên về các biện pháp thi công, Công ty đã khẳng định thương hiệu của mình,

tăng tính cạnh tranh bằng các giải pháp kỹ thuật có tính thuyết phục cao đối với các Chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn.

### **6.5. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm**

Việc kiểm tra chất lượng thi công được Công ty triển khai theo quá trình: từ đầu vào đến toàn bộ quá trình xây dựng và đến bước nghiệm thu.

Trong quá trình thi công, Công ty luôn có đội ngũ kỹ sư kinh nghiệm kiểm tra và giám sát và luôn có giải pháp xử lý nếu có vấn đề phát sinh.

Khi tiến hành nghiệm thu công trình, Công ty luôn tuân thủ các yêu cầu trong Quy định quản lý chất lượng công trình xây dựng ban hành kèm theo Nghị định 209/2004/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 16 tháng 12 năm 2004 và các tiêu chuẩn kỹ thuật của Nhà nước.

Trong năm 2008, Công ty đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn chất lượng ISO 9001:2008 (trước đó là ISO 9001:2000) để đảm bảo chất lượng sản phẩm từ đầu vào đến đầu ra cho cả hoạt động đầu tư bất động sản và hoạt động thi công xây lắp.

### **6.6. Hoạt động marketing**

Với hai hoạt động chính là đầu tư bất động sản và thi công xây lắp, Công ty có 02 phương pháp tiếp cận khác nhau cho từng hoạt động.

#### **Bất động sản**

Với mục tiêu khẳng định thương hiệu Long Giang Land trên thị trường bất động sản với tư cách là một Công ty phát triển các dự án bất động sản chuyên nghiệp và có uy tín trong lĩnh vực đầu tư các Trung tâm thương mại, căn hộ cao cấp và văn phòng cho thuê, Công ty đã xây dựng chiến lược marketing như sau:

- *Phân khúc thị trường*

Nắm bắt được nhu cầu của nhóm khách hàng chú trọng vào các yếu tố thuận lợi (về giao thông, về môi trường, về dịch vụ), tiện nghi và thẩm mỹ, Công ty tập trung vào phân khúc trung và cao cấp bằng việc đầu tư và phát triển các dự án bất động sản có vị trí địa lý tốt, chất lượng cao và giá bán hợp lý.

- *Sản phẩm*

Xác định thị trường mục tiêu như trên, Công ty hướng tới cung cấp các sản phẩm bất động sản cao cấp gồm: i) Trung tâm thương mại; ii) Căn hộ cao cấp và iii) Văn phòng cho thuê với vị trí thuận lợi gần trung tâm thành phố như dự án 173 Xuân Thủy và dự án 102 Trường Chinh, v.v.

- *Giá bán*

Vì tập trung vào phân khúc trung và cao cấp, giá bán sản phẩm của Công ty ở mức trung bình và khá với giá trị 1 căn hộ từ 1,5 đến 3 tỷ đồng. Cụ thể như công trình 173 Xuân Thủy, giá bán căn hộ của dự án (thực hiện bán năm 2008) là 17.8 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Mức giá này được xây dựng dựa trên các nghiên cứu, đánh giá của Công ty và đối tác về tình hình bất động sản trên địa bàn và mức lợi nhuận kỳ vọng của dự án.

- *Phân phối*

Thông qua sàn giao dịch bất động sản, Công ty sẽ phân phối sản phẩm tới khách hàng để tăng tính minh bạch và công bằng. Dự kiến, sàn bất động sản của Công ty sẽ chính thức hoạt động vào cuối năm 2009.

- *Quảng bá*

Để quảng bá sản phẩm của Công ty, Công ty triển khai các phương thức sau:

- ◆ Cập nhật thông tin của Công ty trên website [www.longgiangland.com.vn](http://www.longgiangland.com.vn)
- ◆ Làm nhà mẫu
- ◆ Làm catalogue
- ◆ Quảng cáo trên mạng
- ◆ Chụp ảnh, thông báo thông tin về tiến độ

Ngoài ra Công ty còn có đường dây điện thoại nóng (số 09 3636 2525) để tiếp nhận yêu cầu của khách hàng về thông tin dự án hoặc về việc chuyển nhượng căn hộ.

### **Thi công xây lắp**

Phòng Quản lý dự án của Công ty, với đội ngũ kỹ sư nhiều kinh nghiệm, luôn chủ động tìm kiếm khách hàng và có những biện pháp quảng bá hình ảnh Công ty hiệu quả.

- Khách hàng  
Tập trung vào khách hàng tại địa bàn Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và các vùng lân cận để chủ động quản lý có hiệu quả quá trình thi công nhằm đảm bảo chất lượng, tiến độ và giá thành hợp lý.
- Quảng bá  
Mời chủ đầu tư và đối tác thăm quan các công trình mang thương hiệu Long Giang Land để hiểu rõ và có cái nhìn chính xác về khả năng thi công của Công ty.
- Liên kết  
Hợp tác liên danh với các công ty lớn khác để cùng thực hiện các công trình lớn nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh với các đối thủ cạnh tranh. Cụ thể Công ty đã thành lập liên danh với Tổng Công ty Vinaconex để thi công phần móng và tầng hầm tòa tháp BIDV - Hà Nội, với Tổng công ty xây dựng số 1 (Bộ xây dựng) thi công phần móng và tầng hầm khách sạn Rex – TP.HCM, v.v.

### 6.7. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Công ty đã tiến hành thiết kế, xây dựng website thông tin về công ty và đăng ký tên miền trên mạng Internet như sau: [www.longgiangland.com.vn](http://www.longgiangland.com.vn)

Logo của công ty cũng đã được đăng ký tại Cục Sở hữu trí tuệ Việt Nam



#### Biểu tượng và tên thương hiệu

- ◆ Lấy cảm hứng từ ngành nghề hoạt động, năng lực cũng như giá trị cốt lõi của Long Giang. 03 khối tam giác được kết hợp với nhau để tạo nên một biểu tượng tượng trưng cho sự bền vững, trường tồn (như hình kim cương).
- ◆ Màu chủ đạo của Logo là màu xanh, màu tượng trưng cho sự chắc chắn, an toàn, tin cậy, v.v. Và đó chính là thông điệp Long Giang Land muốn khẳng định với khách hàng về các dịch vụ do Công ty cung cấp.

Về chi tiết, Logo gồm 02 màu xanh: xanh đậm tượng trưng cho dương và xanh nhạt tượng trưng cho âm. Cả hai cùng kết hợp nhuần nhuyễn dựa trên các yếu tố duy tâm và các yếu tố của thời đại để tạo nên một hình ảnh ấn tượng, thể hiện được bản sắc của Thương hiệu trong thời kỳ hội nhập.

### 6.8. Các hợp đồng và dự án lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết

Hiện tại Công ty có các hợp đồng và dự án lớn trong 02 lĩnh vực gồm:

- ◆ Đầu tư bất động sản: Tự đầu tư và liên doanh liên kết với các đối tác.
- ◆ Thi công xây lắp: thi công công trình dân dụng và công nghiệp với chuyên sâu thi công cọc khoan nhồi, móng và tầng hầm các công trình cao tầng.

**Bảng 8: Các dự án bất động sản do Công ty đang làm chủ đầu tư**

STT	Dự án	Dự kiến hoàn thành	Tổng CP dự kiến (tỷ VNĐ)	IRR dự kiến
1.	Khu chung cư Thành Thái, quận 10, TP Hồ Chí Minh	2011	398	27%
2.	Khu dân cư Long Giang – Cái Khế, TP Cần Thơ	2013	600	25%

Nguồn: Long Giang Land

**Bảng 9: Các hợp đồng hợp tác đầu tư bất động sản Công ty đang thực hiện**

STT	Dự án	Đối tác	Dự kiến hoàn thành	Vốn góp dự kiến		Vốn đã góp (tỷ)	Vốn góp hiện tại	IRR dự kiến
				%	Tỷ VNĐ			
1.	173 Xuân Thủy	Công ty Thương mại Dịch vụ Tràng Thi	2010	45%	32.3	32.3	0.0	27.18%
2.	102 Trường Chinh	Công ty cổ phần Cơ điện và Xây dựng VN	2012	40%	68	18.9	18.9	29.91%
3.	69 Vũ Trọng Phụng	CTCP Tu bổ di tích và Thiết bị văn hoá TW	2012	64%	64	5.0	5.0	21.58%

**Bảng 10: Các hợp đồng thi công xây lắp Công ty đang thực hiện**

STT	Dự án	Đối tác	Giá trị HĐ (tỷ)	Thời gian thi công
1.	Chung cư cao cấp Pre'che	Liên doanh Công ty PUMYANG-DESCON LLC	292	T8.08 - T2.'10
2.	Khách sạn Đồng Khởi (Grand Hotel)	Tổng công ty Du lịch Sài Gòn	70,9	T8.08 - T9.09
3.	Cao ốc văn phòng HMTTC 138 -142 Hai Bà Trưng	Công ty Quản lý Kinh doanh nhà TP. HCM	53	T4 - T6 2009
4.	Khu nhà ở và văn phòng 102 Trường Chinh	Công ty cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	97	T5 – T12 2009
5.	Cao ốc M5 Nguyễn Chí Thanh	Công ty Đầu tư XL Phát triển Nhà	20	T1 – T8 2009
6.	Cao ốc 173 Xuân Thủy	Công ty cổ phần Long Việt	30	T12.07 – T12.09

Nguồn: Long Giang Land



## 6.9. Thông tin chi tiết về các dự án đầu tư bất động sản

Hiện tại Công ty đang đầu tư vào 05 dự án bất động sản đầu tư, trong đó có 02 dự án Công ty đóng vai trò chủ đầu tư và 03 dự án Công ty tham gia dưới hình thức hợp tác kinh doanh.

### **Dự án Khu chung cư Thành Thái, thuộc phường 14, quận 10, TP HCM**

- Hình thức đầu tư: Long Giang Land được UBND quận 10 chọn làm chủ đầu tư dự án
- Địa điểm: trung tâm quận 10, TP HCM.
- Giá trị tổng mức đầu tư ước tính: 398.000.000.000 đồng
- IRR dự kiến: 27%
- Quy mô dự án: Dự án thực hiện trên tổng diện tích đất 10.680 m<sup>2</sup> có quy mô thiết kế như sau:
  - ◆ Tổng diện tích xây dựng: khoảng 56.668 m<sup>2</sup>
  - ◆ 03 khối nhà chung cư cao tầng: mỗi khối cao 17 tầng và có 01 tầng hầm, tầng trệt với tổng căn hộ dự kiến là 416 căn.

**Hình 4: Bản phối cảnh dự án khu chung cư Thành Thái, quận 10, TP HCM**



Nguồn: Long Giang Land



- Tiến độ dự án:
  - ◆ Quy hoạch và thiết kế cơ sở của dự án đã được phê duyệt
  - ◆ Đang hoàn tất các thủ tục gồm:
    - Xin cấp phép xây dựng
    - Lập và phê duyệt dự án
    - Thiết kế kỹ thuật thi công

- Dự kiến khởi công: năm 2009
- Dự kiến hoàn thành: năm 2011
- Đánh giá của Công ty về dự án:

Dự án xây dựng khu chung cư Thành Thái, TP HCM dự kiến sẽ đem lại lợi nhuận cao (với IRR ước tính 27%) nhờ vào 02 yếu tố là 1) giá thành cạnh tranh và 2) vị trí trung tâm nên dễ tiêu thụ. Công ty tin tưởng dự án sẽ có giá thành cạnh tranh do tận dụng được thế mạnh của Long Giang Land trong thi công xây lắp. Ngoài ra, dự án còn có lợi thế về chi phí giải phóng mặt bằng do đây là quỹ đất sạch được UBND quận 10, thành phố Hồ Chí Minh giao.

Công ty dự kiến cuối năm 2009 sẽ khởi công và trong năm 2010 Công ty có thể huy động vốn góp của khách hàng để bổ sung vốn cho dự án.

### **Dự án đầu tư xây dựng cải tạo và chỉnh trang khu dân cư thuộc phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ**

- Hình thức đầu tư: Long Giang Land được UBND thành phố Cần Thơ chọn làm chủ đầu tư dự án
- Địa điểm: Trung tâm Quận Ninh Kiều - T.P Cần Thơ, khu vực phát triển năng động nhất của Đồng bằng sông Cửu Long.
- **Giá trị tổng mức đầu tư:** 600.000.000.000 đồng (sáu trăm tỷ đồng)
- **IRR dự kiến:** 25%
- Quy mô dự án: Dự án thực hiện trên tổng diện tích đất 41.502 m<sup>2</sup> có quy mô thiết kế như sau:
  - ◆ Khu chung cư: cao 15 tầng trên diện tích đất 2.318 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn khoảng 22.000 m<sup>2</sup>, trong đó bố trí hơn 200 căn hộ diện tích từ 60 m<sup>2</sup> đến 120 m<sup>2</sup>
  - ◆ Khu nhà ở liền kề gồm 192 lô cao 4 tầng, tổng diện tích đất là 17.242 m<sup>2</sup>
  - ◆ Khu nhà ở liền kề tái định cư gồm 38 lô cao 4 tầng, tổng diện tích đất là 2.729m<sup>2</sup>
  - ◆ 19.203 m<sup>2</sup> còn lại là diện tích cây xanh, đường giao thông và các công trình công cộng phục vụ chung cho khu dân cư.

**Hình 5: Bản phối cảnh dự án khu chung cư Cái Khế, thành phố Cần Thơ**



Nguồn: Long Giang Land

- Tiến độ dự án:
  - ◆ Lập xong phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và trình UBND quận Cái Khế, thành phố Cần Thơ phê duyệt.
  - ◆ Quy hoạch 1/500 và thiết kế cơ sở của dự án đã được phê duyệt
  - ◆ Dự án đầu tư đã được phê duyệt
  - ◆ Đang hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng
  - ◆ Hoàn thành
    - Thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án
    - Cam kết bảo vệ môi trường của dự án
    - Thỏa thuận Phòng cháy chữa cháy
- Dự kiến khởi công: năm 2009
- Dự kiến hoàn thành: năm 2013
- Đánh giá của Công ty về dự án:
 

Dự án đầu tư xây dựng cải tạo và chỉnh trang khu dân cư thuộc phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ là dự án đầu tư dài hạn của Công ty. Dự án là một bước tiến lớn trên con đường tự khẳng định mình của thương hiệu và uy tín Long Giang Land trên thị trường bất động sản.

## Dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ và Nhà ở tại 173 Xuân Thủy, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

- Hình thức đầu tư: Long Giang Land hợp tác kinh doanh với Công ty Thương mại Dịch vụ Tràng Thi.
- Địa điểm: 173 Xuân Thủy, quận Cầu Giấy, Hà Nội.
- **Giá trị tổng mức đầu tư dự kiến:** 733.819.000.000 đồng (bảy trăm ba mươi ba tỷ tám trăm mười chín triệu đồng)
- **IRR dự kiến:** 27,18%
- **Tổng giá trị vốn góp:** 71.000.000.000 (bảy mươi một tỷ đồng), trong đó:
  - ◆ Phần vốn góp của Long Giang: 48%
  - ◆ Phần vốn góp của Công ty TM DV Tràng Thi: 52%
- Quy mô dự án: Dự án thực hiện trên tổng diện tích đất 9.203 m<sup>2</sup> để xây dựng khu thương mại dịch vụ, nhà ở cao tầng và nhà ở thấp tầng (nhà vườn):
  - ◆ Khối nhà 25 tầng:
    - Diện tích khu đất là 4.282 m<sup>2</sup>, trong đó 2.530 m<sup>2</sup> được dùng làm diện tích xây dựng. Tổng diện tích sàn xây dựng là 56.643 m<sup>2</sup>.
    - Chiều cao đến đỉnh mái tòa nhà là 92,65m.
    - 02 tầng hầm có diện tích sàn xây dựng là 6.140 m<sup>2</sup>.
    - Tầng 1, 2, 3 và 4 có diện tích sàn xây dựng là 10.485 m<sup>2</sup> được sử dụng làm khu dịch vụ thương mại và văn phòng cho thuê. Tầng 5 là tầng kỹ thuật.
    - Tầng 6-23 (276 căn hộ) có diện tích sàn xây dựng là 34.737 m<sup>2</sup>.
    - Tầng 24 có diện tích sàn là 934 m<sup>2</sup> được sử dụng làm dịch vụ công cộng.
    - Tầng 25 là tầng kỹ thuật.
  - ◆ Khối nhà vườn:
    - Khu nhà vườn NV 1 gồm 10 lô nhà với diện tích đất xây dựng là 713 m<sup>2</sup>
    - Khu nhà vườn NV 2 gồm 11 lô nhà, diện tích đất xây dựng là 865 m<sup>2</sup>
    - Tổng diện tích sàn xây dựng là 7.264 m<sup>2</sup>.
  - ◆ Diện tích còn lại 3.875 m<sup>2</sup> là vườn hoa, cây xanh và đường giao thông nội bộ

**Hình 6: Bản phối cảnh dự án cao ốc 173 Xuân Thủy**



Nguồn: Long Giang Land

- Tiến độ dự án:
  - ◆ Thi công xong phần móng và hai tầng hầm khu nhà 25 tầng
  - ◆ Đang thi công phần thô đến tầng 14 khu nhà 25 tầng
  - ◆ Đã thi công xong và bàn giao 15 nhà vườn cho khách hàng
  - ◆ Đang tiến hành xây thô 06 nhà vườn còn lại
  - ◆ Đã bán hết 276 căn hộ chung cư cao cấp

- Khởi công: năm 2007

- Dự kiến hoàn thành: năm 2010

- Đánh giá của Công ty về dự án:

Dự án 173 Xuân Thủy dự kiến sẽ đem lại lợi nhuận với IRR ước tính hơn 27%. Cuối năm 2008, Công ty và đối tác đã thực hiện rút toàn bộ vốn góp vì công tác bán hàng rất hiệu quả. Việc rút toàn bộ vốn (32,3 tỷ đồng) giúp Long Giang Land giảm chi phí lãi vay trong năm 2009 (ước tính tiết kiệm được khoản chi phí gần bằng 50% chi phí lãi vay của năm 2008). Ngoài ra, nếu giá nguyên vật liệu không biến động mạnh như giữa năm 2008 thì Công ty sẽ được hưởng lợi thêm từ khoản dự phòng biến động giá của dự án.

## Dự án Khu nhà ở và văn phòng tại 102 Trường Chinh, quận Đống Đa, Hà Nội

- Hình thức đầu tư: Long Giang Land hợp tác kinh doanh với Công ty cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam
- Địa điểm: ngõ 102 Trường Chinh, quận Đống Đa, Hà Nội
- **Giá trị tổng mức đầu tư ước tính:** 934.295.352.739 đồng (chín trăm ba mươi tư tỷ hai trăm chín mươi nhăm triệu ba trăm năm mươi hai nghìn bảy trăm ba mươi chín đồng)
- **IRR dự kiến:** 29,91%
- **Tổng giá trị vốn góp:** 170.000.000.000 (một trăm bảy mươi tỷ đồng), trong đó:
  - ◆ Phần vốn góp của Long Giang: 40%
  - ◆ Phần vốn góp của Công ty cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam: 60%
- Quy mô dự án: Gồm khu nhà cao tầng và khu nhà vườn
  - ◆ Nhà HH1 (gồm 2 đơn nguyên, đơn nguyên A cao 21 tầng và đơn nguyên B cao 14 tầng) là nhà ở cao tầng kết hợp siêu thị, văn phòng.
    - 2 tầng hầm làm chỗ để xe và các phòng kỹ thuật phục vụ tòa nhà
    - Đơn nguyên B nhà HH1 cao 14 tầng bố trí làm văn phòng
    - Đơn nguyên A tầng 1 và 2 bố trí sảnh, siêu thị, dịch vụ thương mại, từ tầng 3 đến tầng 21 bố trí các căn hộ (249 căn hộ có diện tích từ 85 đến 119 m<sup>2</sup>)
    - Chiều cao đơn nguyên A là 75,6 m đến tum, chiều cao đơn nguyên B là 54,9 m đến tum.
    - Diện tích xây dựng khoảng 3.328 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 42.986 m<sup>2</sup> (không kể tầng hầm và tầng kỹ thuật).
  - ◆ Nhà HH2 cao 19 tầng là nhà ở cao tầng (có 01 tầng hầm để xe và bố trí các phòng kỹ thuật phục vụ toà nhà).
    - Tầng 1 bố trí sảnh, không gian dịch vụ phục vụ toàn nhà
    - Tầng 2 đến tầng 17 bố trí các căn hộ (144 căn hộ có diện tích từ 50,5 đến 162,2 m<sup>2</sup>), chiều cao 66,3 m đến tum.
    - Diện tích xây dựng khoảng 1.111 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 20.497 m<sup>2</sup>.
  - ◆ Khối nhà vườn gồm 8 mẫu cao 3 tầng (bao gồm 32 nhà) diện tích đất xây dựng từ 82 đến 115 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng từ 56 - 62 m<sup>2</sup>, chiều cao đến tầng áp mái là 10,1 m.
- Tiến độ dự án:
  - ◆ Hoàn thiện cơ bản giải phóng mặt bằng
  - ◆ Đã nộp tiền sử dụng đất của dự án
  - ◆ Hoàn thiện công tác lập thiết kế kỹ thuật thi công và tổng dự toán dự án.
  - ◆ Đã triển khai công tác thi công hạ tầng kỹ thuật



- ◆ Đã khởi công phần móng của chung cư và khu nhà vườn
- ◆ Hoàn tất công tác chuẩn bị bán căn hộ nhà vườn và chung cư để có thể triển khai bán nhà sau khi thi công xong phần móng.

**Hình 7: Bản phối cảnh dự án khu nhà cao tầng 102 Trường Chinh**



Nguồn: Long Giang Land

- Khởi công: năm 2009
- Dự kiến hoàn thành: năm 2012
- Đánh giá của Công ty về dự án:

Dự án 102 Trường Chinh là dự án nằm trên vị trí tốt, giao thông thuận lợi nên công tác bán căn hộ được dự đoán là sẽ nhanh và hiệu quả. Hiện tại số lượng người đăng ký mua đã vượt quá số lượng căn hộ của dự án. Đến thời điểm 31.03.2008 Long Giang Land đã góp hơn 18 tỷ trên tổng số vốn phải góp là 68 tỷ. Long Giang Land dự kiến phát hành tăng vốn thêm 20 tỷ đồng và sử dụng 8,75 tỷ để góp vốn tiếp vào dự án. Phương án tăng vốn đã được UBCKNN chấp thuận qua giấy chứng nhận số 415/UBCK-GCN ngày 18.08.2009. Phần vốn góp còn lại Công ty sẽ góp bằng nguồn lực của Công ty hoặc từ vốn vay tín dụng.

## Dự án Khu nhà ở và văn phòng tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

- Hình thức đầu tư: Long Giang Land hợp tác kinh doanh với Công ty cổ phần Tu bổ Di tích và Thiết bị Văn hóa Trung Ương.
- Địa điểm: 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội
- **Giá trị tổng mức đầu tư ước tính:** 782.553.000.000 đồng (bảy trăm tám mươi hai tỷ năm trăm năm mươi ba triệu đồng)
- **IRR dự kiến:** 21,58%
- **Tổng giá trị vốn góp dự kiến:** 100.000.000.000 (một trăm tỷ đồng), trong đó:
  - ◆ Phần vốn góp của Long Giang: 64%
  - ◆ Phần vốn góp của CTCP Tu bổ Di tích và Thiết bị Văn hóa Trung Ương: 36%
- Quy mô dự án: Dự án thực hiện trên tổng diện tích đất 11.234,5 m<sup>2</sup> có quy mô dự kiến như sau:
  - ◆ Khu nhà ở, văn phòng, trung tâm thương mại cao tầng gồm 02 khối nhà có chung 02 tầng hầm; mỗi khối nhà cao 22 tầng.
  - ◆ Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng: 79.900 m<sup>2</sup>
  - ◆ Tổng số căn hộ dự kiến 430 căn hộ.

**Hình 8: Bản phối cảnh dự án 69 Vũ Trọng Phụng**



Nguồn: Long Giang Land

- Tiến độ dự án: Chủ trương đầu tư của dự án đã được UBNDTP Hà Nội chấp thuận
  - ◆ Quy hoạch 1/500 và thiết kế sơ bộ của dự án đã được phê duyệt
  - ◆ Đang lập dự án đầu tư trình các cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hà Nội để hoàn tất các thủ tục đầu tư của dự án.
- Dự kiến khởi công: năm 2010
- Dự kiến hoàn thành: năm 2013
- Đánh giá của Công ty về dự án:  
 Dự án 69 Vũ Trọng Phụng nằm ở khu vực trung tâm của quận Thanh Xuân, rất gần các cơ quan hành chính của quận Thanh Xuân, đồng thời gần sát với khu vực các dự án đang triển khai xung quanh như Trung Hoà - Nhân Chính, Đông Nam Trần Duy Hưng, đường Lê Văn Lương, v.v. nên sẽ được hưởng lợi từ các tiện ích của các dự án này như siêu thị, nhà hàng, trường học, khu vui chơi giải trí, v.v. Bên cạnh đó, dự án có thiết kế mới, hiện đại, thông thoáng, bố trí căn hộ đa dạng và tòa nhà có các dịch vụ phụ trợ tốt. Do các điều kiện thuận lợi trên nên công tác bán căn hộ được dự đoán là sẽ nhanh và có hiệu quả.

## 7. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### 7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh từ 2007 đến quý II 2009

**Bảng 11: Một số chỉ tiêu về hoạt động của Công ty từ 2007 đến 30.06.2009**

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	2007	2008	% tăng giảm	6 tháng đầu 2009
1.	Tổng Tài sản	Triệu đồng	189.457	321.238	70	365.683*
2.	Vốn điều lệ	Triệu đồng	80.000	80.000	0	80.000
3.	Vốn chủ sở hữu	Triệu đồng	110.326	117.176	6	131.853
4.	Doanh thu thuần	Triệu đồng	138.817	225.890	63	102.201
5.	LN thuần từ HĐKD	Triệu đồng	10.237	23.543	130	20.156
6.	Lợi nhuận khác	Triệu đồng	4.386	461	-89	658
7.	LN trước thuế	Triệu đồng	14.623	24.005	64	20.814
8.	LN sau thuế	Triệu đồng	10.940	17.401	59	17.272
9.	EPS	Đồng	1.845	2.165	17	2.159

\*Tổng tài sản tại 31.03.2009 là 308.351.920.883 đồng

Nguồn: BCTC kiểm toán 2007 và 2008, BCTC QII.2009 của Long Giang Land



Tổng tài sản quý I năm 2009 giảm gần 5% (tương đương khoảng 13 tỷ) so với năm 2008 do trong quý Công ty đã tiến hành trả gốc vay ngắn hạn gần 20 tỷ để tiết kiệm chi phí tài chính bởi đây là những khoản vay chịu lãi cao năm 2008. Ngược lại, tổng tài sản quý II năm 2009 lại tăng mạnh phần lớn từ việc đẩy mạnh vay ngắn hạn để tận dụng nguồn vốn hỗ trợ lãi suất của Chính phủ cho hoạt động thi công xây lắp.

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2008 của Công ty tăng mạnh so với năm 2007 do nhiều hợp đồng dở dang năm 2007 đã được ghi nhận doanh thu và nhiều hợp đồng mới được ghi nhận doanh thu theo tiến độ. Chỉ có lợi nhuận khác giảm do năm 2008 Công ty không còn tiến hành thanh lý một số máy móc như năm 2007.

Trong khi đó, chi phí được quản lý hiệu quả hơn nên tỷ lệ lợi nhuận gộp biên tăng. Đặc biệt trong nửa đầu năm 2009, lợi nhuận tăng đột biến và đạt gần 100% kế hoạch năm do: 1) lợi nhuận hoạt động thương mại (cho thuê thiết bị) tăng mạnh vì chi phí khấu hao giảm (nhiều máy móc đã khấu hao hết), 2) chi phí tài chính giảm nhờ vào gói hỗ trợ lãi suất của Chính phủ đối với hoạt động thi công xây lắp và 3) thuế thu nhập doanh nghiệp giảm 30% nhờ vào gói hỗ trợ thuế thu nhập doanh nghiệp của Chính phủ.

## **7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh từ 2007 đến Q2.2009**

### **Thuận lợi trong hoạt động kinh doanh**

- Năm 2007 hoạt động thi công xây lắp của Công ty đạt được nhiều thuận lợi do ngành bất động sản tăng trưởng nóng trong giai đoạn này. Công ty đã ký được nhiều hợp đồng triển khai trong năm 2007 và một số hợp đồng gối sang năm 2008. Chính vì vậy doanh thu năm 2008 vẫn đạt được tăng trưởng cao cho dù ngành bất động sản rơi vào suy thoái.
- Hệ thống quản lý chi phí hoạt động ngày càng hiệu quả. Kết quả là, Công ty đã đạt được mức tỉ lệ lợi nhuận gộp biên rất cao so với các công ty trong ngành.
- Công tác quản lý chi phí của Công ty ngày càng hiệu quả. Kết quả là, Công ty đã đạt được mức tỉ lệ lợi nhuận biên gộp rất cao so với các công ty trong ngành.
- Công ty có phương án quản lý rủi ro tốt nên hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2008 không bị ảnh hưởng bởi sự sụt giảm của thị trường bất động sản.
- Trong năm 2009, Công ty được hưởng hỗ trợ lãi suất 4% của Chính phủ cho hoạt động xây lắp và được hưởng giảm thuế thu nhập doanh nghiệp 30%.
- Công ty nhận được sự hỗ trợ và hợp tác của các công ty thành viên trong Long Giang Group.

## **Khó khăn trong hoạt động kinh doanh**

- Biến động nguyên vật liệu: Năm 2008 là năm mà giá vật liệu xây dựng liên tục biến động, đặc biệt là vào giữa năm, làm chi phí giá vốn của Công ty tăng.
- Lãi suất: Lãi suất tín dụng tăng mạnh trong năm 2008 làm chi phí tài chính tăng. Tuy chi phí tài chính của Công ty không lớn, nhưng việc tăng chi phí này cũng làm giảm một phần lợi nhuận của Công ty.
- Cạnh tranh trong ngành: Do sự sụt giảm của thị trường bất động sản từ giữa năm 2008, Công ty và các doanh nghiệp trong ngành phải cạnh tranh nhau gay gắt hơn trong việc đấu thầu thi công các công trình xây dựng. Bên cạnh đó sự suy giảm của thị trường bất động sản cũng ảnh hưởng đến việc kinh doanh các dự án bất động sản của Công ty đầu tư.

## **8. VỊ THẾ CỦA CÔNG TY SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC TRONG NGÀNH**

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

#### **Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản**

- Sản phẩm của Công ty có tính cạnh tranh trên thị trường và dễ tiêu thụ nhờ vào 03 yếu tố : 1) vị trí tốt; 2) thiết kế đẹp, và 3) giá bán hợp lý, gần trung tâm thành phố (chung cư 173 Xuân Thủy – Hà Nội, chung cư 102 Trường Chinh – Hà Nội, v.v.).
- Các dự án bất động sản của Công ty đều có giá thành rất cạnh tranh do tận dụng được thế mạnh xây lắp của Công ty.

#### **Hoạt động thi công xây lắp**

- Thị phần xây lắp của Công ty đã được củng cố và ngày càng mở rộng. Hiện tại, thương hiệu Long Giang đã trở thành một trong những thương hiệu lớn nhất của Việt Nam trong lĩnh vực thi công móng và tăng hầm của công trình cao tầng.
- Công nghệ thi công của Công ty được đánh giá là hiện đại bậc nhất Việt Nam, đó là công nghệ cọc khoan nhồi, cọc barrette, tường vây và tăng hầm các công trình cao tầng, đặc biệt là các công trình có nhiều tầng hầm.
- Tỷ lệ lợi nhuận biên gộp của Công ty rất cao (khoảng 16-20%) trong khi con số này ở các công ty trong ngành là khoảng 10%.

### **8.2. Điểm mạnh điểm yếu, cơ hội và thách thức của Công ty**

#### *Điểm mạnh*

- Các dự án bất động sản của Công ty đầu tư đều có giá thành xây dựng tương đối thấp so với mặt bằng chung của ngành do tận dụng được chuyên môn, kinh nghiệm quản lý và thương hiệu của Công ty trong lĩnh vực thi công xây lắp.

- Công ty đã tạo được uy tín với các đối tác, trong đó có nhiều đối tác có quỹ đất, để cùng thực hiện đầu tư bất động sản.
- Thương hiệu Long Giang đã trở thành một trong những thương hiệu Việt Nam lớn nhất trong lĩnh vực thi công phần móng và tầng hầm với công nghệ tiên tiến cọc khoan nhồi, cọc barrette.
- Giá đấu thầu của Công ty luôn rất cạnh tranh. Cụ thể, tùy theo địa chất của công trình, Công ty có thể áp dụng biện pháp thi công phù hợp với giá thành hợp lý trong khi vẫn đảm bảo chất lượng và tiến độ thi công.
- Công ty hoạt động trên phạm vi toàn quốc và có chi nhánh và văn phòng đại diện ở cả thành phố Hồ Chí Minh và Cần Thơ nên công ty có thể tiếp cận khách hàng cả ở miền Nam và miền Bắc.

#### *Điểm yếu*

- Công ty không có lợi thế như một số Công ty có sẵn quỹ đất. Tuy nhiên, với thế mạnh về năng lực chuyên môn và năng lực tài chính, Công ty đã tạo được uy tín trên thị trường bất động sản nên được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất để làm chủ đầu tư các khu đô thị.
- Thương hiệu Long Giang Land trên thị trường bất động sản là thương hiệu mới, nên cần phải có thời gian để khẳng định vị thế.
- Vốn của công ty chỉ đạt mức trung bình trong ngành. Do đó công ty đang hướng tới việc tăng vốn điều lệ để nâng cao năng lực tài chính và có thể tham gia vào nhiều công trình lớn.

#### *Cơ hội*

- Nhu cầu nhà ở tại Việt Nam vẫn đang rất lớn. Ngoài ra khi kinh tế hồi phục, ngành bất động sản sẽ là một trong những ngành tăng trưởng cao nhất. Và hiện tại, bất động sản đang là ngành thu hút vốn FDI mạnh nhất. Do đó cơ hội cho cả hoạt động đầu tư bất động sản và hoạt động xây lắp của Công ty đều rộng mở.

#### *Thách thức*

- Sự sụt giảm trong tăng trưởng kinh tế trong nước và thế giới làm ngành bất động sản đang phải đối mặt với nhiều thách thức.
- Giá và nguồn cung vật liệu xây dựng biến động lớn theo lạm phát và theo mùa xây dựng. Điều đó đòi hỏi Công ty phải có quyết định chính xác về mặt thời điểm trong việc mua nguyên vật liệu để đảm bảo tiến độ của các công trình.

### **8.3. Triển vọng của ngành**

Tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam trong năm 2008 là 6,23%. Mặc dù đã dự đoán tốc độ tăng trưởng trong năm 2009 sẽ là 6,5%, Chính phủ Việt Nam và Ngân hàng Phát triển

Châu Á (ADB) đã điều chỉnh con số dự đoán xuống lần lượt là 5% và 4,5% do cuộc khủng hoảng tài chính thế giới đến nền kinh tế Việt Nam vẫn để lại nhiều ảnh hưởng. Sự điều chỉnh này cho thấy nền kinh tế Việt Nam sẽ vẫn còn rất nhiều khó khăn trong năm 2009. Điều này sẽ ảnh hưởng đến sự hồi phục của ngành bất động sản. Tuy nhiên, tốc độ phát triển chậm lại như hiện nay, về mặt nào đó, lại là yếu tố tích cực để tránh cho thị trường rơi vào tình trạng tăng trưởng bong bóng như năm 2007, đầu 2008.

Trong những tháng đầu năm 2009, thị trường bất động sản dường như có dấu hiệu ấm lên với việc giá phân khúc nhà bình dân tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh tăng khoảng 5% đến 15% so với quý trước đó<sup>1</sup>. Và đặc biệt, các chuyên gia bất động sản nhận định rằng căn hộ ở vị trí tốt, giao thông thuận lợi vẫn có nhu cầu rất cao. Ngoài ra việc các công ty bất động sản lớn được cấp các khoản tín dụng khổng lồ như Hoàng Anh Gia Lai (được BIDV cho vay 5.650 tỷ đồng), Indochina Land (được Vietcombank cho vay 44 triệu USD) cũng góp phần tạo niềm tin thị trường bất động sản sẽ hồi phục.

Ngoài ra, việc Chính phủ Việt Nam cho phép tổ chức và cá nhân người nước ngoài được phép mua và sở hữu 01 căn nhà ở Việt Nam bắt đầu có hiệu lực từ ngày 01.09.2009 (Nghị quyết số 19/2008/QH12 của Quốc Hội) sẽ tạo ra nguồn cầu bất động sản khá lớn trong thời gian tới. Hiện có khoảng trên 80.000 người nước ngoài sinh sống, làm việc tại Việt Nam. Trong đó, có khoảng 10.000 người có đủ tiêu chuẩn để mua nhà.

Căn cứ theo những đánh giá trên, chúng tôi dự báo rằng thị trường bất động sản sẽ sôi động hơn trong những năm tới, tuy nhiên sẽ chỉ tăng trưởng ổn định và ít có khả năng tạo ra bong bóng nhà đất như năm 2007, đầu năm 2008. Phân khúc nhà bình dân, nhà trung cấp sẽ có tiềm năng phát triển bởi nhu cầu sử dụng sẽ tăng trong khi nhu cầu đầu tư vẫn thận trọng.

#### **8.4. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành**

Là một công ty bất động sản có hoạt động thi công xây lắp nên sự phát triển của ngành có ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động của Công ty.

#### **Hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản**

Công ty tiếp tục khẳng định thương hiệu Long Giang Land trên thị trường bất động sản với tư cách là nhà cung cấp sản phẩm bất động sản có vị trí thuận lợi, chất lượng cao và giá

---

<sup>1</sup> Theo báo cáo của CBRE, một công ty chuyên nghiên cứu và đánh giá về thị trường bất động sản.

bán hợp lý. Chiến lược này sẽ giúp Công ty phát triển ổn định và bền vững, ngay cả khi thị trường bất động sản suy giảm.

Ngoài ra, Công ty cũng đang hướng tới việc quản lý tòa nhà một cách chuyên nghiệp và tách bạch bằng việc thành lập công ty chuyên quản lý tòa nhà, cụ thể là công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy. Việc quản lý tách bạch, cùng với việc giới thiệu để khách hàng hiểu kỹ các điều kiện trước khi mua nhà trong công tác bán nhà, các dự án bất động sản của Công ty sẽ được quản lý một cách minh bạch và hiệu quả.

### Hoạt động thi công xây lắp

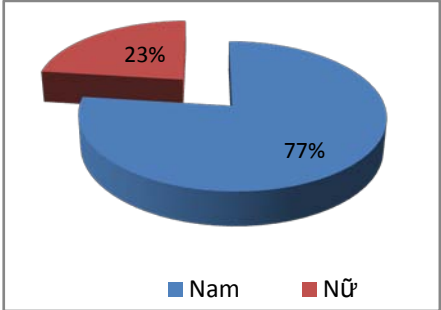
Công ty sẽ duy trì và phát huy uy tín của thương hiệu Long Giang Land trong lĩnh vực thi công phần móng và tầng hầm các công trình cao tầng. Đồng thời hoạt động này sẽ tiếp tục hỗ trợ hoạt động đầu tư bất động sản để sản phẩm của Công ty có tính cạnh tranh trên thị trường.

## 9. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

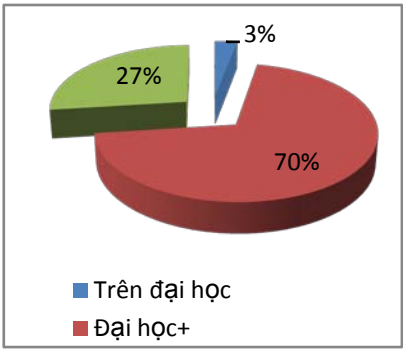
### 9.1. Số lượng lao động và cơ cấu lao động

**Bảng 12: Cơ cấu lao động tại thời điểm 30.06.2009**

Cơ cấu theo giới		
Giới	Số lượng (người)	Tỷ lệ
Nam	90	77%
Nữ	30	23%
<b>Tổng</b>	<b>120</b>	<b>100%</b>

Cơ cấu theo trình độ		
Trình độ	Số lượng	Tỷ lệ
Trên đại học	4	3%
Đại học	84	70%
Cao đẳng và trung cấp	32	27%
<b>Tổng</b>	<b>120</b>	<b>100%</b>



Nguồn: Long Giang Land

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

### Lương

Ban lãnh đạo Công ty luôn luôn quan tâm đến việc cải thiện đời sống của cán bộ và nhân viên. Thu nhập bình quân hàng tháng của cán bộ công nhân viên năm 2007 là 4.000.000 đồng/người/tháng, năm 2008 là 4.500.000 đồng. Dự kiến trong năm 2009 Công ty sẽ nâng mức thu nhập bình quân hàng tháng của cán bộ lên 5.200.000 đồng/người/tháng.

### Khen thưởng

Hàng tháng, Công ty thực hiện công tác đánh giá nhân sự trên các mặt: (i) ý thức chấp hành nội quy quy định Công ty; (ii) năng lực trình độ chuyên môn thể hiện qua hiệu quả công việc; (iii) năng suất hiệu quả công việc. Công ty xét khen thưởng đối với tập thể và cá nhân như sau:

- ◆ Tập thể xuất sắc của năm;
- ◆ Cá nhân có nhiều đóng góp cho sự phát triển của Công ty;
- ◆ Cá nhân có thành tích xuất sắc hoàn thành nhiệm vụ của năm;
- ◆ Cá nhân có sáng kiến hiệu quả vào hoạt động sản xuất của Công ty.

Hình thức khen thưởng: Bằng khen, kèm theo phần thưởng, tiền mặt và quà; đồng thời xem xét đề bạt chức vụ quản lý và nâng bậc, nâng ngạch lương trước thời hạn; xem xét mua cổ phần của Công ty với giá ưu đãi...

### Đào tạo

Công ty rất quan tâm đến công tác đào tạo nhằm tiêu chuẩn hoá cán bộ và phát triển nguồn nhân lực thông qua hình thức đào tạo nội bộ, đào tạo bên ngoài. Hàng năm công ty có kế hoạch đào tạo bắt buộc về An toàn lao động cho CBNV công trường, cử các cán bộ đi học bồi dưỡng về chuyên môn nghiệp vụ trong lĩnh vực xây dựng như: Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, Tư vấn giám sát, Quản lý dự án, đấu thầu....

### Phúc lợi

Trên cơ sở sự quan tâm của Ban Giám đốc Công ty, phòng HCNS Công ty kết hợp với Ban chấp hành công đoàn cơ sở đã hoàn thành tốt mục tiêu chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho CBNV Công ty: Thăm hỏi CBNV ốm đau, hiếu hỉ, tổ chức nghỉ mát, tổ chức tết trung thu, quà tặng cho các cháu là con em CBNV Công ty; Thưởng lễ 1/5; 2/9, Tết dương lịch cho CBNV Công ty năm 2008 tăng 20% so với năm 2007; Tháng lương thứ 13 và 1.5 tháng lương cho CBNV Công ty căn cứ trên kết quả sản xuất kinh doanh cuối năm của Công ty.

Ban Chấp hành công đoàn cùng Ban Giám đốc phát động và duy trì hoạt động thể thao trong Công ty: Bóng đá, Ten-nit... cùng CBNV trong nhóm Công ty Long Giang rèn luyện sức khỏe và có thời gian thư giãn sau những giờ làm việc căng thẳng.

## 10. CHÍNH SÁCH CỔ TỨC

### Chính sách cổ tức

Căn cứ Điều 40, Điều lệ của Công ty đã được ĐHĐCĐ thông qua và theo chủ trương của Ban Lãnh đạo Công ty, chính sách phân phối cổ tức của Công ty như sau:

- ◆ Cổ tức sẽ được công bố và chi trả từ lợi nhuận giữ lại của Công ty nhưng không được vượt quá mức do HĐQT đề xuất sau khi đã tham khảo ý kiến cổ đông tại ĐHĐCĐ.
- ◆ HĐQT có thể quyết định thanh toán cổ tức giữa kỳ nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của Công ty.
- ◆ HĐQT có thể đề nghị ĐHĐCĐ thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng tài sản cụ thể (như cổ phiếu hoặc trái phiếu được thanh toán đầy đủ do công ty khác phát hành) và HĐQT là cơ quan thực thi nghị quyết này.
- ◆ Công ty có thể trả cổ tức cho cổ phiếu phổ thông bằng tiền (Việt Nam Đồng) hoặc bằng cổ phiếu phổ thông.
- ◆ Công ty có chủ trương duy trì cổ tức bằng tiền với tỉ lệ tùy theo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

### Phân phối cổ tức

**Bảng 13: Phân phối cổ tức từ năm 2007 đến năm 2009**

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2007	2008	2009* (KH)
1.	Vốn điều lệ	Tỷ đồng	80	80	100
2.	Số lượng cổ phiếu phát hành trung bình	Triệu CP	5,5	8	10
3.	Số lượng cổ phiếu quỹ	Cổ phiếu	-	-	-
4.	Chia cổ tức bằng tiền	Tỷ đồng	9,5	12	15
5.	Tỉ lệ chia cổ tức	%		15	15

\*Ngày 15.08.2009 Công ty đã chốt danh sách cổ đông để trả cổ tức 9% bằng tiền mặt. Công ty đã thực hiện trả cổ tức từ ngày 20.08.2009 đến 28.08.2009. Trong năm nay Công ty dự kiến sẽ điều chỉnh tăng tỉ lệ cổ tức do kết quả kinh doanh tốt hơn so với kế hoạch.

Nguồn: Long Giang Land

## 11. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

### 11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

#### Trích Khấu hao Tài sản cố định

Tài sản cố định được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao theo khung thời gian quy định tại Quyết định 206/2003/QĐ-BTC ban hành ngày 12 tháng 12 năm 2003.

**Bảng 14: Số năm khấu hao cho các loại tài sản cố định**

STT	Loại tài sản	Thời gian khấu hao
1.	Nhà cửa, vật kiến trúc	05-10 năm
2.	Máy móc thiết bị	03-05 năm
3.	Phương tiện vận tải	05 năm
4.	Thiết bị văn phòng	03-05 năm

Nguồn: Long Giang Land

#### Hàng tồn kho

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chiếm tỷ trọng rất lớn trong hạng mục hàng tồn kho do đặc thù ngành xây dựng. Trong 2 quý đầu năm 2009, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tăng hơn gấp đôi so với năm 2008 do Công ty đang thực hiện dở dang nhiều hợp đồng thi công xây lắp lớn (xem bảng 10).

**Bảng 15: Chi tiết hàng tồn kho từ 2007 đến 30.06.2009**

Chỉ tiêu	Đơn vị	2007	2008	6 tháng đầu 2009
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>Triệu đồng</b>	<b>16.908</b>	<b>31.795</b>	<b>56.291</b>
Hàng mua đang đi đường	Triệu đồng	5.073	7.480	2.766
Nguyên vật liệu	Triệu đồng	55	42,6	42,6
Công cụ dụng cụ	Triệu đồng	-	8,5	
CPSXKDDD	Triệu đồng	11.701	23.881	53.128
Hàng hóa	Triệu đồng	79	383	355

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán 2007 và 2008 và báo cáo quý II.2009 của Long Giang Land



### Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay cho Ngân hàng và các đối tác cung cấp nguyên vật liệu, ca máy, nhân công, không có nợ quá hạn. Hiện nay, Công ty đang được ngân hàng và khách hàng đánh giá cao về khả năng thanh toán.

### Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty luôn thực hiện đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp theo quy định của pháp luật.

### Trích lập các quỹ

Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và pháp luật hiện hành.

### Dư nợ vay

Công ty không có nợ quá hạn và hiện tại không còn nợ dài hạn. Công ty được Ngân hàng xếp hạng tín nhiệm A và AA và luôn được cho vay tín chấp với tỉ lệ khá cao (từ 30 đến 100%). Tính đến ngày thời điểm hiện tại (24.06.2009) Công ty được các Ngân hàng cấp hạn mức như sau:

- ◆ Ngân hàng NN&PTNT – chi nhánh Đông Hà Nội: Cấp hạn mức 75 tỷ đồng.
- ◆ Ngân hàng ĐT & PTVN - Sở giao dịch 1: Cấp hạn mức 100 tỷ đồng.
- ◆ Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Anh: Cấp hạn mức 79 tỷ đồng.

**Bảng 16: Tình hình nợ vay từ 2007 đến 30.06.2009**

Chỉ tiêu	Đơn vị	31.12.2007	31.12.2008	30.06.2009
Vay ngắn hạn	Triệu đồng	35.582	60.046	79.187
Vay dài hạn	Triệu đồng	14.154*	0	0

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán 2007 và 2008 và báo cáo quý II.2009 của Long Giang Land

\*Đây là khoản vay kỳ hạn 02 năm của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn để đóng góp vốn cho hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Trung tâm thương mại dịch vụ và Nhà ở tại 173 Xuân Thủy. Tuy nhiên, Công ty đã trả trước hạn khoản nợ trên trong năm 2008 bằng dòng tiền thu từ dự án 173 Xuân Thủy

**Tình hình công nợ hiện nay**

**Bảng 17: Các khoản phải thu từ 2007 đến 30.06.2009**

Phải thu	Đơn vị	31.12.2007	31.12.2008	30.06.2009
Khách hàng	Triệu đồng	11.760	52.959	37.771
Trả trước cho người bán	Triệu đồng	0	5.644	18.095
Theo tiến độ HĐXD	Triệu đồng	64.061	106.311	119.805
Khác	Triệu đồng	52.310	18.867	16.328
Dự phòng	Triệu đồng	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>Triệu đồng</b>	<b>128.131</b>	<b>183.781</b>	<b>191.999</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán 2007 và 2008 và báo cáo quý II.2009 của Long Giang Land  
 Công ty không lập dự phòng cho khoản phải thu khách hàng và phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng do phần lớn các dự án đều đang trong giai đoạn thi công hoặc các dự án mới hoàn thành và đang trong quá trình thanh quyết toán.

**Bảng 18: Các khoản phải trả từ 2007 đến 30.06.2009**

Chỉ tiêu	Đơn vị	31.12.2007	31.12.2008	30.06.2009
Phải trả người bán	Triệu đồng	20.841	82.221	94.837
Người mua trả tiền trước	Triệu đồng	184*	39.474	41.662
Thuế và các khoản nộp NN	Triệu đồng	3.318	8.257	4.391
Phải trả người lao động	Triệu đồng	29	535	617
Chi phí phải trả	Triệu đồng	4	118	0
Phải trả theo KH tiến độ HĐXD	Triệu đồng	0	5.962	5.818
Phải trả khác	Triệu đồng	4.614	6.541	7.309
<b>Tổng</b>	<b>Triệu đồng</b>	<b>28.990</b>	<b>143.108</b>	<b>154.635</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán 2007 và 2008 và báo cáo quý II.2009 của Long Giang Land  
 \*Trong các khoản mục phải trả, khoản mục người mua trả tiền trước trong năm 2007 rất thấp so với năm 2008 và quý II năm 2009 do sự khác biệt trong phương pháp hạch toán (năm 2007 thực hiện bù trừ Nợ và Có tài khoản Phải thu khách hàng). Số dư Có tài khoản "Phải thu khách hàng" (người mua trả tiền trước) tại thời điểm 31.12.2007 là 22.860.282.699 đồng.

Các khoản đầu tư tài chính

**Bảng 19: Hoạt động đầu tư tài chính đến 30.06.2009**

STT	Chỉ tiêu	30.06.2009 (VNĐ)
I	<b>ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN</b>	<b>19.296.516.529</b>
1	Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	1.300.000.000
2	Đầu tư ngắn hạn khác (tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tuần đến 1 tháng)	17.996.516.529
II	<b>ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN</b>	<b>16.519.990.000</b>
1	Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết (CTCP Xuân Thủy)	1.950.000.000
2	Đầu tư dài hạn khác	14.569.990.000
	<i>CTCP Đầu tư và PT Xây dựng TMDL</i>	<i>243.990.000</i>
	<i>CTCP Long Giang TSO</i>	<i>2.000.000.000</i>
	<i>CTCP Cơ điện và Xây dựng Việt Nam</i>	<i>12.276.000.000</i>
	<i>Dự án Đỗ Sơn</i>	<i>50.000.000</i>

Nguồn: Báo cáo tài chính quý II.2009 của Long Giang Land

**11.2. Các chỉ tiêu tài chính**

**Bảng 20: Các chỉ tiêu tài chính từ 2007 đến 30.06.2009**

Chỉ tiêu tài chính	Đơn vị	2007	2008	6 tháng đầu 2009
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,72	1,20	1,27
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	2,46	1,05	1,03
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,42	0,63	0,64

Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,71	1,73	1,78
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
Vòng quay hàng tồn kho*	Lần	7,67	7,78	1,74
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,73	0,70	0,28
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/DTT	%	7,88	7,70	16,90
Hệ số lợi nhuận sau thuế/VCSH	%	9,92	14,85	13,15
Hệ số lợi nhuận sau thuế/TTS	%	5,77	5,42	4,72
Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/DTT	%	7,37	10,42	19,72
<b>Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần</b>				
Thu nhập trên cổ phần	VNĐ/Cổ phần	1.845	2.165	2.159

\*Vòng quay hàng tồn kho được tính trên cơ sở trung bình hàng tồn kho đầu kỳ và cuối kỳ

Nguồn: Tổng hợp từ BCTC đã kiểm toán 2007 và 2008 và báo cáo quý II.2009 của Long Giang Land Năm 2008, với việc đẩy mạnh hoạt động đầu tư bất động sản đã làm hệ số thanh toán giảm so với năm 2007. Tuy nhiên, các hệ số thanh toán của Công ty đều lớn hơn 1 cho thấy khả năng thanh toán của Công ty vẫn ở mức tốt.

Do hoạt động sản xuất kinh doanh càng ngày càng hiệu quả nên các chỉ tiêu sinh lời đều phát triển và thu nhập trên cổ phần tăng.

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong quý II năm 2009 rất khả quan với chỉ tiêu về khả năng sinh lời tăng vọt (hệ số LNST và LNHĐKD trên DTT tăng mạnh). Đây là kết quả của sự nỗ lực của toàn thể Ban Lãnh đạo và nhân viên Công ty trong việc quản lý chi phí.

Tuy nhiên, các chỉ số trên vẫn chưa thể hiện hết khả năng tài chính của Công ty do kết quả kinh doanh trên được tạo ra từ hoạt động xây lắp, trong khi tổng tài sản lại được sử dụng cho cả hoạt động đầu tư bất động sản. Nếu loại trừ các khoản đầu tư cho hoạt động bất động sản, các chỉ số tài chính của Công ty sẽ khả quan hơn rất nhiều, đặc biệt là chỉ số lợi nhuận.

### 11.3. Giải trình khoản lưu ý trong báo cáo tài chính 2007

Trong báo cáo kiểm toán năm 2007, Công ty kiểm toán AASC đã khẳng định rằng “Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính

của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại ngày 31 tháng 12 năm 2007, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2007, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.”

Tuy nhiên AASC đã lưu ý người đọc về “Công ty đã ghi nhận vào chi phí năm 2007 các khoản chi phí lãi vay và chi phí quản lý phát sinh năm 2005 với số tiền là 4.501.080.808 đồng”. Cụ thể, đây là các khoản chi phí Công ty đã trích hết trong năm 2007. Thực chất khoản chi phí này phải được hồi tố vào năm 2005.

## 12. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

### 12.1. Danh sách và sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT

**Bảng 21: Danh sách thành viên HĐQT**

Chức vụ	Họ và tên	Năm sinh	Số CMTND
Chủ tịch HĐQT	Lê Hà Giang	08.08.1969	011369155
Ủy viên HĐQT	Lê Hạnh Tính	09.07.1966	012410789
Ủy viên HĐQT	Nguyễn Xuân Phương	31.08.1957	011775363
Ủy viên HĐQT	Trần Ngọc Tuấn	10.06.1963	010431353
Ủy viên HĐQT	Đỗ Năng Tuyển	17.08.1968	011102507

Nguồn: Long Giang Land

### Sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT

**Họ và tên** : LÊ HÀ GIANG – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

**Giới tính** : Nam

**Ngày tháng năm sinh** : 08/08/1969 **Nơi sinh** : Bắc Giang

**Số CMTND/Hộ chiếu** : 011369155 do CA Hà nội cấp ngày 30/11/1992

**Quốc tịch** : Việt Nam **Dân tộc** : Kinh

**Quê quán** : Bắc Giang

**Địa chỉ thường trú** : P403 tập thể 12 ngõ 108 Lò Đúc – Hai Bà Trưng - HN

**Số ĐT cơ quan** : 04.37950595

**Trình độ chuyên môn** : Kỹ sư

**Quá trình công tác** :

- Từ 1993 – 2001: Thành viên sáng lập Công ty TNHH Long Giang, nay là Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Long Giang.

- 2001 – 2006: Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Long Giang

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang

- 2007 – Nay : Ủy viên HĐQT Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Long Giang

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang

**Chức vụ công tác hiện nay:** Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Cty CPĐT & PTĐT Long Giang

**Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:** Thành viên HĐQT Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Long Giang

**Số cổ phần do cá nhân sở hữu:** 1.780.000 cổ phần

**Số cổ phần do cá nhân là đại diện:** 2.150.0000 cổ phần

- trong đó số cổ phần đại diện cho vốn Nhà nước tại Công ty: 0 cổ phần

**Hành vi vi phạm pháp luật:** Không

**Các khoản nợ đối với Công ty:** Không

**Lợi ích liên quan đối với Công ty:**

- Ông Lê Hà Giang là ủy viên HĐQT Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Long Giang nắm giữ 2.640.000 cổ phần tương ứng 26.400.000 tỷ đồng, chiếm 33% vốn điều lệ của CTCP Tập đoàn Đầu tư Long Giang.
- Ông Lê Hà Giang là đại diện cho 2.150.000 cổ phần của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Long Giang tại Cty CPĐT & PTĐT Long Giang tương ứng 21.500.000.000 đồng, chiếm 26,8% Vốn điều lệ của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang

**Những người có liên quan:**

- Bố: Lê Xuân Trinh sở hữu 0 cổ phần
- Mẹ: Phạm Thị Cúc sở hữu 0 cổ phần
- Anh: Lê Trường Giang sở hữu 0 cổ phần
- Em: Lê Hương Giang sở hữu 214.886 cổ phần
- Vợ: Ngô Thị Thanh Hoà sở hữu 0 cổ phần
- Con: Lê Long Giang sở hữu 0 cổ phần
- Con: Lê Hoàng Giang, Lê Kiên Giang, Lê Lam Giang – Còn nhỏ

**Họ và tên** : **LÊ HẠNH TÍNH - Ủy viên HĐQT**

**Giới tính** : Nam

**Ngày tháng năm sinh** : 09/07/1966 **Nơi sinh** : Nam Định  
**Số CMTND/Hộ chiếu** : 012410789 do CA Hà nội cấp ngày 04/03/2001  
**Quốc tịch** : Việt Nam **Dân tộc** : Kinh  
**Quê quán** : Nam Định  
**Địa chỉ thường trú** : 29 Đống Nước - Ngọc Hà - Hà Nội  
**Số ĐT cơ quan** : 04.37950595  
**Trình độ văn hóa** : 12/12  
**Trình độ chuyên môn** : Kỹ sư

**Quá trình công tác :**

- Từ 1990-1994: Kỹ sư - Công tác tại Viện KTXD Hà Nội
- Từ 1994-1997: Đội trưởng thi công - Công ty Đầu tư Xây lắp Thương mại
- Từ 1997-2008: Đội trưởng thi công – CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4 - Tổng Cty XD Hà Nội
- Từ 2008 đến Tháng 3/2009: Phó Tổng Giám đốc Cty CPĐT & PTĐT Long Giang

**Chức vụ công tác hiện nay:**

Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang kiêm Phó Tổng Giám đốc

**Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:** Không

**Số cổ phần nắm giữ:** 50.000 cổ phần

- trong đó số cổ phần đại diện cho vốn Nhà nước tại Công ty: 0 cổ phần

**Hành vi vi phạm pháp luật:** Không

**Các khoản nợ đối với Công ty:** Không

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

**Những người có liên quan:**

- Mẹ - Hoàng Thị Tý sở hữu 0 cổ phần
- Bố - Lê Văn Tích sở hữu 0 cổ phần
- Vợ - Chu Hồng Vân sở hữu 0 cổ phần
- Con – Lê Hồng Hạnh và Lê Hoàng Hiệp còn nhỏ
- Anh- Lê Ngọc Xuyên sở hữu 0 cổ phần
- Anh – Lê Văn Thành sở hữu 0 cổ phần
- Anh – Lê Ngọc Thạch sở hữu 0 cổ phần
- Chị - Lê Thị Nữa sở hữu 0 cổ phần

- Chị - Lê Thị Liên sở hữu 0 cổ phần

**Họ và tên** : **NGUYỄN XUÂN PHƯƠNG**

**Giới tính** : Nữ

**Ngày tháng năm sinh** : 31/08/1957 **Nơi sinh** : Hà Nội

**Số CMTND/Hộ chiếu** : 011775363 do CA Hà nội cấp ngày 09/05/2001

**Quốc tịch** : Việt Nam **Dân tộc** : Kinh

**Quê quán** : Hưng Yên

**Địa chỉ thường trú** : Số 83 đường Chiến thắng B52 – Hà Nội

**Số ĐT cơ quan** : 04. 37950595/96/97

**Trình độ văn hóa** : 10/10

**Trình độ chuyên môn** : Kỹ sư

**Quá trình công tác** :

- 1979-1992: Cán bộ Nhà máy cơ khí Nông nghiệp 1

- 1992 đến nay: Cán bộ Công ty TNHH Kính Việt Trung

**Chức vụ công tác hiện nay:** Thành viên HĐQT Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang

**Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:** Cán bộ kỹ thuật Công ty TNHH Kính Việt Trung

**Số cổ phần nắm giữ:** 300.000 cổ phần

- trong đó số cổ phần đại diện cho vốn Nhà nước tại Công ty: 0 cổ phần

**Hành vi vi phạm pháp luật:** 0

**Các khoản nợ đối với Công ty:** 0

**Lợi ích liên quan đối với Công ty:**

**Những người có liên quan:**

- Mẹ - Trần Thị Xuân sở hữu 0 cổ phần
- Bố - Nguyễn Hữu Ninh sở hữu 0 cổ phần
- Chị - Nguyễn Vĩnh Chân sở hữu 4.000 cổ phần
- Em - Nguyễn Xuân Hoài sở hữu 0 cổ phần



- Chồng- Nguyễn Ngọc Bình sở hữu 0 cổ phần
- Con gái - Nguyễn Thị Phương Ngọc sở hữu 0 cổ phần
- Con trai Nguyễn Ngọc Nam sở hữu 0 cổ phần

**Họ và tên** : **TRẦN NGỌC TUẤN - Ủy viên HĐQT**

**Giới tính** : Nam

**Ngày tháng năm sinh** : 10/06/1963 **Nơi sinh** : Hà Nội

**Số CMTND/Hộ chiếu** : 010431353 do CA Hà nội cấp ngày 02/02/2003

**Quốc tịch** : Việt Nam **Dân tộc** : Kinh

**Quê quán** : Hà Nội

**Địa chỉ thường trú** : Số 42 Phương Liệt – Thanh Xuân – Hà Nội

**Số ĐT cơ quan** : 04/36785072

**Trình độ văn hóa** : 12/12

**Trình độ chuyên môn** : Kỹ sư

**Quá trình công tác** :

- 1990-1993: Cán bộ Công ty Kiến trúc đô thị Hà Nội

- 1993- 2007: Hội đồng thành viên – Giám đốc Công ty TNHH Long Giang

- 2007 – Nay: Thành viên HĐQT – Giám đốc Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Long Giang ; Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng Long Giang; Thành viên HĐQT Công ty CP Ô tô Giải Phóng; Thành viên HĐQT Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang

**Chức vụ công tác hiện nay:** Thành viên HĐQT Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang

**Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:** Thành viên HĐQT – Tổng Giám đốc Công ty CP tập đoàn đầu tư Long Giang; Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng Long Giang; Thành viên HĐQT Công ty CP ô tô Giải Phóng; Thành viên HĐQT Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang

**Số cổ phần nắm giữ:** 56.670 cổ phần

- trong đó số cổ phần đại diện cho vốn Nhà nước tại Công ty: 0 cổ phần

**Hành vi vi phạm pháp luật:** Không

**Các khoản nợ đối với Công ty:** Không

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

**Những người có liên quan:**

- Vợ - Nguyễn Thị Hằng sở hữu 100.000 cổ phần
- Con - Trần Tuấn Long sở hữu 0 cổ phần
- Con - Trần Khánh Nam sở hữu 0 cổ phần
- Anh - Trần Văn Chương sở hữu 0 cổ phần
- Anh - Trần Ngọc Hùng sở hữu 0 cổ phần
- Chị - Trần Mai Phương sở hữu 0 cổ phần
- Anh - Trần Ngọc Hưng sở hữu 0 cổ phần

**Họ và tên** : **ĐỖ NĂNG TUYẾN – Ủy viên HĐQT**

**Giới tính** : Nam

**Ngày tháng năm sinh** : 17/08/1968 **Nơi sinh** : Hà Nội

**Hộ chiếu** : B0452089 do Cục xuất nhập cảnh Hà Nội cấp ngày 12.06.06

**Quốc tịch** : Việt Nam **Dân tộc** : Kinh

**Quê quán** : Ninh Bình

**Địa chỉ thường trú** : 48 Đồng Xuân – Hoàn Kiếm – Hà Nội

**Số ĐT cơ quan** : 04.37950595

**Trình độ văn hóa** : 12/12

**Trình độ chuyên môn** : Kỹ sư

**Quá trình công tác** :

- Từ năm 1993 đến năm 2002 Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô Thị
- Từ năm 2003 đến năm 2008 Phó Tổng Giám đốc Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang.
- Từ Năm 2007 giữ vị trí Thành viên Hội đồng Quản trị cho đến nay
- Từ năm 2008 đến nay Giám đốc dự án Công ty cổ phần Vincom

**Chức vụ công tác hiện nay:** Thành viên HĐQT Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang

**Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:** Cán bộ Công ty CP Vincom

**Số cổ phần nắm giữ:** 30.244 cổ phần

- trong đó số cổ phần đại diện cho vốn Nhà nước tại Công ty: 0 cổ phần

**Hành vi vi phạm pháp luật:** Không

**Các khoản nợ đối với Công ty:** Không

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

**Những người có liên quan:**

- Mẹ - Phạm Thị Ngọc Lan sở hữu 0 cổ phần
- Bố - Đỗ Năng Tiền sở hữu 0 cổ phần
- Anh - Đỗ Năng Tuấn sở hữu 0 cổ phần

- Vợ - Nguyễn Thu Thủy sở hữu 0 cổ phần
- Con - Đỗ Nhật Linh và Đỗ Trường Giang – Còn nhỏ

## 12.2. Danh sách và sơ yếu lí lịch các thành viên BKS

**Bảng 22: Danh sách thành viên BKS**

Chức vụ	Họ và tên	Năm sinh	Số CMTND
Trưởng BKS	Lã Thị Minh Phương	06.08.1967	011994768
Thành viên BKS	Phạm Thu Huyền	29.09.1981	184124153
Thành viên BKS	Lưu Thị Thanh Nga	31.07.1979	023335265

Nguồn: Long Giang Land

**Họ và tên** : **LÃ THỊ MINH PHƯƠNG – Trưởng Ban kiểm soát**

**Giới tính** : Nữ

**Ngày tháng năm sinh** : 06/08/1967 **Nơi sinh** : Hà Nội

**Số CMTND/Hộ chiếu** : 011994768 do CA Hà nội cấp ngày 15/11/1996

**Quốc tịch** : Việt Nam **Dân tộc** : Kinh

**Quê quán** : Nam Định

**Địa chỉ thường trú** : 305 nhà 17 T3 Trung Hoà - Cầu Giấy – Hà Nội

**Số ĐT cơ quan** : 04.37950095

**Trình độ chuyên môn** : Thạc sỹ Quản trị kinh doanh - Cử nhân kinh tế

**Quá trình công tác** :

- Từ 1991-1992: Cán bộ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam

- Từ 1992 – Nay: Cán bộ Ngân hàng Liên doanh Vid Public Bank. Trong đó có 5 năm là thành viên chuyên trách Ban kiểm soát của Ngân hàng liên doanh VID Public Bank

**Chức vụ công tác hiện nay:** Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang

**Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:** Phụ trách Phòng Nguồn vốn và Kinh doanh Ngoại tệ Ngân hàng Liên doanh VID Public Bank

**Số cổ phần nắm giữ:** 9.680 cổ phần

- trong đó số cổ phần đại diện cho vốn Nhà nước tại Công ty: 0 cổ phần

**Hành vi vi phạm pháp luật:** Không

**Các khoản nợ đối với Công ty:** Không

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

**Những người có liên quan:**

- Con: Trịnh Tuấn Dũng sở hữu 0 cổ phần
- Con: Trịnh Tuấn Hùng Còn nhỏ
- Chị: Lã Diệp Oanh sở hữu 0 cổ phần
- Chị: Lã Thị Yến sở hữu 0 cổ phần
- Chị: Lã Thị Tuyết Hạnh sở hữu 0 cổ phần
- Em: Lã Thị Phương Loan sở hữu 0 cổ phần
- Em: Lã Thị Minh Phượng sở hữu 0 cổ phần
- Em: Lã Thị Minh Huyền sở hữu 0 cổ phần
- Em: Lã Thị Lan Hương sở hữu 0 cổ phần

**Họ và tên** : **PHẠM THU HUYỀN** – Thành viên Ban kiểm soát

**Giới tính** : Nữ

**Ngày tháng năm sinh** : 29/09/1981 **Nơi sinh** : Sơn La

**Số CMTND/Hộ chiếu** : 164124153 do CA Ninh Bình cấp ngày 10/03/2006

**Quốc tịch** : Việt Nam **Dân tộc** : Kinh

**Quê quán** : Ninh Bình

**Địa chỉ thường trú** : Đông Sơn – Tam Điệp – Ninh Bình

**Số ĐT cơ quan** : 04.37950595

**Trình độ chuyên môn** : Cử nhân Luật

**Quá trình công tác** :

- Từ năm 2003 đến năm 2004: Học viên Học viện Pháp lý – Hà Nội
- Từ năm 2003 đến năm 2005: Trợ lý pháp lý – Công ty Vinaconex 5
- Từ năm 2005 đến T5/2007: Phụ trách hành chính nhân sự kiêm Trợ lý pháp lý văn phòng đại diện Nikon-Jel Corp tại Việt Nam
- Từ T6/2007 đến nay: Trưởng Phòng HCNS – Luật sư Công ty CPĐT và PTĐT Long Giang

**Chức vụ công tác hiện nay** : Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang

**Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác**: 0.

**Số cổ phần nắm giữ**: 0 cổ phần

- trong đó số cổ phần đại diện cho vốn Nhà nước tại Công ty: 0 cổ phần

**Hành vi vi phạm pháp luật**: 0

Các khoản nợ đối với Công ty: 0

Lợi ích liên quan đối với Công ty: 0

Những người có liên quan:

- Mẹ Nguyễn Thị Quý sở hữu 0 cổ phần
- Chị Phạm Thu Hà sở hữu 0 cổ phần
- Chị Phạm Thu Thủy sở hữu 0 cổ phần
- Em Phạm Trọng Đại sở hữu 0 cổ phần

**Họ và tên** : **LƯU THỊ THANH NGA** – Thành viên Ban kiểm soát

**Giới tính** : Nữ

**Ngày tháng năm sinh** : 31/07/1979 **Nơi sinh** : TP.HCM

**Số CMTND/Hộ chiếu** : 023335265 do CA TP.HCM cấp ngày 10/12/2004

**Quốc tịch** : Việt Nam **Dân tộc** : Kinh

**Quê quán** : Việt Trì – Phú Thọ

**Địa chỉ thường trú** : 18D, Ngách 262/7, Ngõ 262 Khương Đình, Hà Nội

**Số ĐT cơ quan** : 04.37950595

**Trình độ chuyên môn** : Cử nhân kinh tế

**Quá trình công tác** :

- Từ năm 2003 đến năm 2007: Kế toán CN Công ty TNHH Long Giang tại TP.HCM
- Từ năm 2007-2009: Kế toán Công ty CPĐT Xây dựng Phương Đông
- T05/2009: Kế toán Trưởng Công ty CP Đầu tư Thương mại dịch vụ Xuân Thủy

**Chức vụ công tác hiện nay**: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang

**Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác**: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy.

**Số cổ phần nắm giữ**: 0 cổ phần

- trong đó số cổ phần đại diện cho vốn Nhà nước tại Công ty: 0 cổ phần

**Hành vi vi phạm pháp luật**: Không

**Các khoản nợ đối với Công ty**: Không

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

Những người có liên quan:

- Bố Lưu Xuân Hồng sở hữu 0 cổ phần
- Mẹ Nguyễn Thị Hằng sở hữu 0 cổ phần
- Chồng Nguyễn Giáp Vĩnh sở hữu 0 cổ phần

- Con Nguyễn Lưu Gia Hân – Còn nhỏ
- Anh Lưu Anh Hải sở hữu 0 cổ phần
- Em Lưu Cảnh Toàn sở hữu 0 cổ phần

### 12.3. Danh sách và sơ yếu lí lịch Ban Giám đốc

**Bảng 23: Danh sách Ban giám đốc**

Chức vụ	Họ và tên	Năm sinh	Số CMTND
Tổng Giám đốc	Lê Hà Giang	08.08.1969	011369155
Phó Tổng Giám đốc	Lê Hạnh Tính	09.07.1966	012410789

Nguồn: Long Giang Land

Sơ yếu lí lịch ông Lê Hà Giang và ông Lê Hạnh Tính ở mục 11.2 Phần IV bản cáo bạch này.

### 12.4. Sơ yếu lí lịch kế toán trưởng

**Kế toán trưởng: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà**

Sinh năm : 02/12/1980

Số CMTND : 011897342

**Họ và tên : NGUYỄN THỊ THANH HÀ – Kế toán trưởng**

**Giới tính : Nữ**

**Ngày tháng năm sinh : 02/12/1980 Nơi sinh : Hà Nội**

**Số CMTND/Hộ chiếu : 011897342 do CA Hà Nội cấp ngày 19/06/2001**

**Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc : Kinh**

**Quê quán : Nghệ An**

**Địa chỉ thường trú : P406 D8 – Thành Công - Ba Đình - Hà Nội**

**Số ĐT cơ quan : 04.37950595**

**Trình độ chuyên môn : Tài chính kế toán**

**Quá trình công tác :**

- Từ 2002 - 2006: Kế toán tổng hợp Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang

- Từ 2007 đến nay: Kế toán Trưởng Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang

**Chức vụ công tác hiện nay: Kế toán Trưởng Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang**

**Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: 0**

**Số cổ phần do cá nhân sở hữu:** 14.840 cổ phần

- trong đó số cổ phần đại diện cho vốn Nhà nước tại Công ty: 0 cổ phần

**Hành vi vi phạm pháp luật:** 0

**Các khoản nợ đối với Công ty:** 0

**Lợi ích liên quan đối với Công ty:** 0

**Những người có liên quan:**

- Bố: Nguyễn Như Hy sở hữu 0 cổ phần
- Mẹ: Bùi Thị Vượng sở hữu 0 cổ phần
- Em: Nguyễn Như Tuấn sở hữu 0 cổ phần
- Chồng: Nguyễn Quốc Chinh sở hữu 0 cổ phần
- Con: Nguyễn Việt Nhi – Còn nhỏ

### 13. TÀI SẢN

**Bảng 24: Danh mục tài sản tại ngày 30.06.2009**

Khoản mục	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Tỷ lệ
<b>TSCĐ Hữu hình</b>	<b>12.907.962.720</b>	<b>3.852.714.153</b>	<b>9.055.248.567</b>	<b>58%</b>
<i>Nhà cửa vật kiến trúc</i>	<i>108.814.506</i>	<i>58.697.252</i>	<i>50.117.254</i>	<i>0%</i>
<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>6.620.095.595</i>	<i>1.797.354.170</i>	<i>4.822.741.425</i>	<i>31%</i>
<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>5.069.122.377</i>	<i>1.240.950.939</i>	<i>3.828.171.438</i>	<i>25%</i>
<i>Thiết bị dụng cụ quản lý</i>	<i>1.109.930.242</i>	<i>755.711.792</i>	<i>354.218.450</i>	<i>2%</i>
<b>TSCĐ Vô hình</b>	<b>6.478.550.000</b>	-	<b>6.478.550.000</b>	<b>42%</b>
<i>Quyền sử dụng đất*</i>	<i>6.478.550.000</i>	-	<i>6.478.550.000</i>	<i>42%</i>
<b>TSCĐ thuê tài chính</b>	-	-	-	-
<b>TỔNG</b>	<b>19.386.512.720</b>	<b>3.852.714.153</b>	<b>15.533.798.567</b>	<b>100%</b>

Nguồn: Long Giang Land

\*Quyền sử dụng đất tại 35/11 Trần Đình Xu, quận I, TP.HCM với diện tích đất 320,8 m<sup>2</sup>. Hiện tại mảnh đất này đang được sử dụng làm trụ sở chi nhánh của Long Giang Land tại TP.HCM.



## 14. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH, LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC

**Bảng 25: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong 03 năm**

Chỉ tiêu	Đơn vị	2009	2010	2011
DTT từ HĐ xây lắp	Triệu đồng	247.000	250.000	250.000
DT từ đầu tư BĐS	Triệu đồng	-	30.000	47.250
Vốn Điều lệ	Triệu đồng	100.000	140.000	180.000
Vốn chủ sở hữu	Triệu đồng	137.000	177.000	210.000
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	18.000	48.000	63.000
Tỉ lệ cổ tức	%	15	16,5	18

Nguồn: Long Giang Land

Trong thực tế, kết quả sản xuất kinh doanh năm 2009 của Công ty có thể tốt hơn kế hoạch do trong 6 tháng đầu năm 2009, Công ty đã đạt 17,2 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế.

### Căn cứ thực hiện:

- **Hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản:** Thu nhập từ hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS được ước tính theo tiến độ các dự án đầu tư bất động sản đang thực hiện. Công ty dự kiến thu nhập từ đầu tư và kinh doanh bất động sản từ 2009-2011 như sau:

**Bảng 26: Các dự án bất động sản đem lại doanh thu từ 2009-2011**

STT	Tên dự án	Đơn vị	2009	2010	2011
1.	Dự án 173 Xuân Thủy, Hà Nội	Tỷ đồng	2,50*	10,00	16,00
2.	Dự án 102 Trường Chinh, Hà Nội	Tỷ đồng		20,00	20,00
3.	Dự án 69 Vũ Trọng Phụng, Hà Nội	Tỷ đồng			11,25

Nguồn: Long Giang Land

\*Có thể được ghi nhận sang đầu năm 2010.

Trong năm 2012, Công ty sẽ tiếp tục ghi nhận doanh thu từ dự án 173 Xuân Thủy – Hà Nội, dự án 102 Trường Chinh – Hà Nội, dự án 69 Vũ Trọng Phụng – Hà Nội, Dự án Thành Thái - quận 10 – TP.HCM và dự án Cái Khế - Cần Thơ.

- **Hoạt động thi công xây lắp:** Doanh thu hoạt động xây lắp được ước tính dựa vào các hợp đồng Công ty đang thực hiện và các hợp đồng đã ký (bảng 10). Doanh thu xây lắp năm 2010 và 2011 chỉ được đặt ra bằng doanh thu năm 2009 do Công ty xác định sẽ tập trung nguồn lực cho hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản.

## 15. ĐÁNH GIÁ CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC

Là một tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, BSC đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và hợp lý cần thiết để đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty.

Dựa vào số liệu trong quá khứ, triển vọng phát triển của ngành cùng với những căn cứ về các dự án đang triển khai và sẽ triển khai trong thời gian tới nói trên, chúng tôi cho rằng kế hoạch lợi nhuận trong 03 năm từ 2009 đến 2011 của Công ty có tính khả thi do từ năm 2009, các dự án đầu tư bất động sản của Công ty bắt đầu mang lại doanh thu. Cụ thể là dự án tổ hợp thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp 173 Xuân Thủy – Hà Nội và dự án tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp tại 102 Trường Chinh - Hà Nội và dự án khu nhà ở và văn phòng tại 69 Vũ Trọng Phụng – Hà Nội.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và tính toán dựa trên lý thuyết về tài chính mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của các số liệu được dự báo. Những ý kiến nhận xét này chỉ mang tính tham khảo, các nhà đầu tư tiềm năng cần tự mình cân nhắc một cách cẩn trọng trước khi có quyết định đầu tư vào cổ phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.

## 16. THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT NHƯNG CHƯA THỰC HIỆN CỦA CÔNG TY

Không có

## 17. CÁC THÔNG TIN, CÁC TRANH CHẤP KIẾN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CẢ CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

Công ty đã nhận được quyết định chào bán cổ phiếu ra công chúng số 415/UBCK-GCN do UBCKNN cấp ngày 18.08.2009. Thông tin chi tiết về đợt chào bán như sau:

- **Đối tượng chào bán** : Cổ đông hiện hữu
- **Loại cổ phiếu** : Cổ phiếu phổ thông  
và được niêm yết ngay sau khi phát hành
- **Mệnh giá** : 10.000 đồng
- **Số lượng đăng ký chào bán** : 2.000.000 cổ phiếu
- **Tỉ lệ chào bán** : 04:01 (04 cổ phiếu được 01 quyền mua; 01 quyền mua được mua 01 cổ phiếu mới)
- **Giá chào bán** : 10.000 đồng/cổ phiếu

- **Mục đích huy động vốn** :
  - Góp vốn thành lập Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy để quản lý khu thương mại tại “Trung tâm thương mại và Nhà ở” tại 173 Xuân Thủy, quận Cầu Giấy, Hà Nội.
  - Góp vốn dự án xây dựng “Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở cao cấp Trường Chinh” tại 102 Trường Chinh, Hà Nội.

Công ty dự kiến sẽ thực hiện đợt chào bán ngay sau khi được niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

## PHẦN 5: CHỨNG KHOÁN CHÀO BÁN

### 1. LOẠI CHỨNG KHOÁN

Cổ phiếu phổ thông

### 2. MỆNH GIÁ

10,000 đồng/cổ phần

### 3. TỔNG SỐ CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

8.000.000 cổ phiếu

(Tám triệu cổ phiếu)

### 4. SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU BỊ HẠN CHẾ CHUYỂN NHƯỢNG

- Cổ đông sáng lập : 0 cổ phiếu
- Cổ đông bị hạn chế chuyển nhượng 100% cổ phiếu năm giữ trong 06 tháng từ ngày niêm yết và 50% cổ phiếu năm giữ trong 06 tháng tiếp theo:
  - ◆ HĐQT : 2.216.914 cổ phiếu
  - ◆ BKS : 9.680 cổ phiếu
  - ◆ Kế toán trưởng : 14.840 cổ phiếu
  - ◆ Ban giám đốc gồm Tổng Giám đốc và Phó Giám đốc. Trong đó Tổng Giám đốc kiêm Chủ tịch HĐQT và Phó Giám đốc kiêm ủy viên HĐQT.

### 5. GIÁ DỰ KIẾN NIÊM YẾT

**30.000 đồng/cổ phiếu**

### 6. PHƯƠNG PHÁP TÍNH GIÁ

Giá khởi điểm của Công ty được xác định là giá trung bình các kết quả tính được từ 02 phương pháp gồm i) phương pháp P/B và ii) phương pháp P/E

#### 6.1. Phương pháp giá trị sổ sách

Giá trị sổ sách trên cổ phiếu của Công ty được tính theo công thức sau:

$$\text{Giá trị sổ sách trên cổ phiếu} = \frac{\text{VCSH-Quỹ khen thưởng/Phúc lợi - Cổ tức sẽ chia}}{\text{Số cổ phần đã phát hành}}$$

Căn cứ theo báo cáo tài chính quý II năm 2009 và Thông báo số 38/2009/TB ngày 28 tháng 07 năm 2009 của HĐQT Công ty về việc trả cổ tức đợt 1 năm 2009 với tỉ lệ 9%, giá trị sổ sách trên cổ phiếu của Công ty tại thời điểm 30.06.2009 được xác định như sau:

$$\text{Giá trị sổ sách trên cổ phiếu} = \frac{131.371.152.948 - 482.054.696 - 9\% * 8.000.000 * 10.000}{8.000.000}$$

Giá trị sổ sách trên cổ phiếu là **15.461** đồng.

## 6.2. Phương pháp P/E

Phương pháp P/E được tính dựa trên P/E bình quân của các cổ phiếu niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và xây lắp gồm:

- Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (BCI)
- Công ty cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII)
- Công ty cổ phần Hoàng Anh Gia Lai (HAG)
- Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình (HBC)
- Công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (HDC)
- Công ty cổ phần Khu Công nghiệp Tân Tạo (ITA)
- Công ty cổ phần Lilama 10 (L10)
- Công ty cổ phần LICOGI 16 (LCG)
- Công ty cổ phần Năm Bảy Bảy (NBB)
- Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (NTL)
- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bưu điện (PTC)
- Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (SJS)
- Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH)
- Công ty cổ phần Vincom (VIC)

### Công thức:

$$P = EPS * P/E \text{ trung bình}$$

Căn cứ vào số liệu báo cáo tài chính quý II năm 2008, báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008 và báo cáo tài chính quý II năm 2009 của Công ty, EPS của Công ty 3.429 đồng.

Căn cứ vào số liệu EPS cơ bản của 14 công ty trên (theo bản tin thị trường Chứng khoán số 150, ngày 11.08.2009) và giá đóng cửa cổ phiếu của 14 công ty trên vào ngày 18.09.2009, P/E trung bình của các công ty là 25,78.

Giá cổ phiếu dự kiến của Công ty Long Giang được xác định như sau:

$$P = 3.429 * 25,78 = 88.399 \text{ đồng}$$

### 6.3. Giá tham chiếu của cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang

Để giá cổ phiếu phản ánh hợp lý nhất giá trị của Công ty, Công ty thực hiện phân bổ tỷ trọng cho 02 phương pháp trên và tính giá tham chiếu cổ phiếu của Công ty như sau:

**Bảng 27: Tính giá tham chiếu cổ phiếu của Công ty**

STT	Phương pháp	Giá cổ phiếu (đồng)	Tỷ trọng
1.	Phương pháp giá trị sổ sách	15.461	80%
2.	Phương pháp P/E	88.399	20%
	<b>Trung bình gia quyền</b>	<b>30.048</b>	

Nguồn: Tổng hợp từ báo cáo tài chính QII. 2009 của Long Giang Land và số liệu của Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

Với cách tính như trên giá tham chiếu của Công ty được xác định là 30.048 đồng, làm tròn thành **30.000 đồng (ba mươi nghìn đồng)**.

## 7. GIỚI HẠN VỀ TỶ LỆ NẴM GIỮ ĐỐI VỚI NGƯỜI NƯỚC NGOÀI

Theo Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ban hành ngày 15/04/2009 về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, nhà đầu tư nước ngoài được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu của công ty cổ phần đại chúng. Trường hợp pháp luật chuyên ngành có quy định khác thì áp dụng theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trường hợp tỷ lệ sở hữu bên nước ngoài được phân loại theo danh mục các ngành nghề cụ thể thì áp dụng theo danh mục phân loại theo danh mục các ngành nghề cụ thể thì áp dụng theo danh mục phân loại. Như vậy nhà đầu tư nước ngoài được nắm giữ tối đa 49% vốn điều lệ của Công ty. Hiện tại tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là 0%.

## 8. CÁC LOẠI THUẾ CÓ LIÊN QUAN

- Thuế Thu nhập doanh nghiệp:
  - Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất 17,5% (giảm 30% so với mức thuế 25% thông thường) trên thu nhập chịu thuế quý IV năm 2008 và cả năm 2009 (theo thông tư 03/2009/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 13.01.2009).
  - Thu nhập chịu thuế bao gồm cả thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán (theo tiết 2.2. điểm 2, tiết 3.1 điểm 3. Phần E Thông tư 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12).
- Thuế giá trị gia tăng:

Hoạt động chuyển nhượng chứng khoán của Công ty không phải chịu thuế Giá trị gia tăng, theo Thông tư 129/2008/TT –BTC ngày 26/12/2008 hướng dẫn thi hành Luật thuế GTGT số 13/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008.



## PHẦN 6: CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT

### TỔ CHỨC TƯ VẤN:

**Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam**

Địa chỉ : Tầng 10 Tháp A Vincom, 191 Bà Triệu, Hà Nội

Điện thoại : (84.4) 222 00 672 Fax: (84.4) 222 00 669

Website : [www.bsc.com.vn](http://www.bsc.com.vn)



### Chi nhánh Công ty BSC tại Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ : Lầu 9, Toà nhà 146 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84.8) 8 218 508

### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán (AASC)**

Địa chỉ : Số 01 Lê Phụng Hiểu – Hoàn Kiếm – Hà Nội

Điện thoại : (84.4) 3 824 1990 Fax: (84.4) 3 825 3973

Website : [www.aasc.com.vn](http://www.aasc.com.vn)

## PHẦN 7: PHỤ LỤC

**Bảng 28: Tiêu chuẩn áp dụng cho các công trình của Công ty**

STT	Tiêu chuẩn áp dụng	Ký hiệu
1.	Quy chuẩn xây dựng Việt Nam	
2.	Quản lý chất lượng xây lắp công trình xây dựng. Nguyên tắc cơ bản	TCVN 5637-1991
3.	Tổ chức thi công	TCVN 4055-85
4.	Quy trình lập thiết kế tổ chức xây dựng và thiết kế thi công	TCVN 4252:1988
5.	Quy trình kỹ thuật an toàn trong xây dựng	TCVN 5308:1991
6.	Nghiệm thu các công trình xây dựng	TCVN 4091-85
7.	Nhà cao tầng – Kỹ thuật đo đạc và phục vụ thi công	TCXD 203:1997
8.	Kết cấu bê tông cốt thép toàn khối. Quy phạm thi công và nghiệm thu	TCVN 4453-87
9.	Bê tông. Kiểm tra đánh giá độ bền. Quy định chung	TCVN 5540-91
10.	Bê tông nặng. Yêu cầu bảo dưỡng ẩm tự nhiên	TCVN 5592-91
11.	Bê tông nặng. Phương pháp thử độ sụt	TCVN 3106-93
12.	Bê tông nặng. Lấy mẫu, chế tạo và bảo dưỡng mẫu	TCVN 3105-93
13.	Xi măng Pooc lăng	TCVN 2682-92
14.	Đá dăm, sỏi dăm, sỏi dựng trong xây dựng. Yêu cầu kỹ thuật	TCVN 1771-87
15.	Cát xây dựng. Yêu cầu kỹ thuật	TCVN 1770-86
16.	Nước trộn bê tông và vữa. Yêu cầu kỹ thuật	TCXDVN 302:2004
17.	Cốt thép và bê tông	TCVN 1651-85
18.	Hệ thống tiêu chuẩn an toàn lao động. Quy định cơ bản	TCVN 2287-78
19.	Kết cấu gạch đá. Quy trình thi công và nghiệm thu	TCVN 4085-85
20.	Công tác đất. Quy phạm thi công và nghiệm thu	TCVN 4447-87
21.	Công tác hoàn thiện trong xây dựng. Thi công và nghiệm thu	TCVN 5674:1992
22.	Thi công và nghiệm thu các công tác nền móng	TCXD 79:1980
23.	Kết cấu thép. Gia công lắp ráp và nghiệm thu. Yêu cầu kỹ thuật	TCXD 170:1989
24.	Tiêu chuẩn quốc tế xác định tim, cốt kết cấu	ISO 7976-1

25.	Nghiệm thu các công trình xây dựng	TCVN 4091-85
26.	Hệ thống cấp thoát nước bên trong nhà và công trình. Tiêu chuẩn thi công và nghiệm thu	TCVN 4519-1988
27.	Hệ thống cấp thoát nước. Quy phạm quản lý kỹ thuật	TCVN 5576-1991
28.	Hệ thống tiêu chuẩn an toàn lao động. Quy định cơ bản	TCVN 2287-78
29.	Công tác trắc địa trong xây dựng công trình. Yêu cầu chung	TCXDVN 309:2004
30.	Dàn giáo. Các yêu cầu về an toàn	TCXDVN 296:2004
31.	Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép – Hướng dẫn kỹ thuật phòng chống nứt dưới tác động của khí hậu nóng ẩm	TCXDVN 313:2004
32.	Bê tông khối lớn – Quy phạm thi công và nghiệm thu	TCXDVN 305:2004
33.	Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép – Hướng dẫn công tác bảo trì	TCXDVN 318:2004
34.	Cọc khoan nhồi – Tiêu chuẩn thi công và nghiệm thu	TCXDVN 326:2004
35.	Cọc khoan nhồi – Yêu cầu chất lượng thi công	TCXDVN 206:1998
36.	Băng chắn nước dựng trong mỗi nôi công trình xây dựng – Yêu cầu sử dụng	TCXDVN 290:2002
37.	Lưới thép hàn dựng trong kết cấu bê tông cốt thép – Tiêu chuẩn thiết kế, thi công lắp đặt và nghiệm thu	TCXDVN 267:2002
38.	Cọc – Phương pháp thí nghiệm bằng tải trọng ép dọc trục	TCXDVN 269:2002
39.	Hoàn thiện mặt bằng xây dựng. Quy phạm thi công và nghiệm thu	TCVN 4516:1988
40.	Bàn giao công trình xây dựng. Nguyên tắc cơ bản	TCVN 5640:1991

Nguồn: Long Giang Land

## CÁC HỒ SƠ KÈM THEO

1. Phụ lục 1: Bản sao hợp lệ giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
2. Phụ lục 2: Điều lệ của Công ty phù hợp với Điều lệ mẫu của Công ty niêm yết
3. Phụ lục 3: Báo cáo tài chính:
  - Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2007
  - Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008
  - Báo cáo tài chính kiểm toán soát xét quý II năm 2009
4. Phụ lục 4: Nghị quyết ĐHĐCĐ 2009 thông qua việc niêm yết.

Ngày 10 tháng 09 năm 2009

### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KIỂM TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ HÀ GIANG

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

KẾ TOÁN TRƯỞNG

LÊ THỊ MINH PHƯƠNG

NGUYỄN THỊ THANH HÀ

### CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐT&PT VIỆT NAM

KIỂM GIÁM ĐỐC



PHÓ GIÁM ĐỐC

Trần Thị Thu Thanh