



LONG GIANG

LAND



CHANG ANH
CHANG ANH
CHANG ANH
MỚI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

Sẵn sàng cho
CHẶNG ĐƯỜNG
mới

Các thuật ngữ viết tắt

BCTC	Báo cáo tài chính
BCTN	Báo cáo thường niên
BDH	Ban Điều hành
BDS	Bất động sản
BGD	Ban Giám đốc
BKS	Ban Kiểm soát
CBNV	Cán bộ nhân viên
CD	Cao đẳng
CNTT	Công nghệ thông tin
CP	Cổ phần
ĐH	Đại học
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng Cổ đông
GDCK	Giao dịch chứng khoán
GDCK	Giao dịch chứng khoán
GDBLQ	Giao dịch bên liên quan
HDQT	Hội đồng quản trị
HNX	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
HSX	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
KS	Khoáng sản
KTT	Kế toán trưởng
LGHN/Long Giang Hà Nội	Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội
LGL	Long Giang Land - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
LGSG/Long Giang Sài Gòn	Công ty Cổ phần Long Giang Sài Gòn
RI/ Rivera Invest	Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera
LG E&C	Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang
Rivera Homes	Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes

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

CAM KẾT VỀ TÍNH CHÍNH XÁC VÀ TRUNG THỰC CỦA BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

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

1. Các nội dung được trình bày trong Báo cáo thường niên 2024 đáp ứng đầy đủ các yêu cầu theo quy định về Công bố thông tin của cơ quan ban ngành và hướng tới các tiêu chuẩn cao hơn theo thông lệ quốc tế.

2. Tất cả những thông tin và số liệu được công bố trong Báo cáo thường niên 2024 bao gồm Báo cáo Phát triển bền vững tích hợp đều được thực hiện nghiêm túc để đảm bảo tính trung thực và chính xác.

3. Tất cả những thông tin, số liệu trình bày trong Báo cáo thường niên hợp nhất 2024 được đảm bảo thống nhất với Báo cáo Tài chính 2024 đã được kiểm toán bởi đơn vị kiểm toán độc lập.

Ban Lãnh đạo Long Giang Land luôn nỗ lực trong việc hoàn thiện nội dung và hình thức thể hiện Báo cáo thường niên 2024 để phản ánh chính xác, minh bạch và khoa học các thông tin về chiến lược phát triển, quản trị doanh nghiệp, hiệu quả hoạt động, tình hình tài chính... nhằm đảm bảo tốt nhất quyền lợi của Cổ đông, Nhà đầu tư và các Bên liên quan.

LONG GIANG LAND

THÔNG BÁO MỜI HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang trân trọng thông báo và kính mời Quý cổ đông tham dự họp Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2025 với thông tin như sau:

1. Thời gian, địa điểm, thành phần:

- Thời gian: 08h00 - Thứ bảy, ngày 26 tháng 04 năm 2025
- Địa điểm: Tầng 24 tháp A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội.
- Thành phần: Cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty được xác định theo danh sách chốt ngày 26/03/2025, HĐQT, BKS, BGD và các đại biểu khách mời của Công ty.

2. Đăng ký xác nhận và ủy quyền tham dự

- Quý cổ đông không trực tiếp tới dự họp có thể ủy quyền cho đại diện tham dự. Quý cổ đông ủy quyền theo mẫu đính kèm, có chữ ký xác nhận (đối với cổ đông là cá nhân) và ký tên, đóng dấu (đối với cổ đông là tổ chức, cơ quan);
- Để đảm bảo cơ sở vật chất đón tiếp đại biểu, đề nghị Quý cổ đông thực hiện thủ tục xác nhận tham dự trực tiếp Đại hội hoặc ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội (theo mẫu Giấy đăng ký tham dự/Ủy quyền tham dự đính kèm) bằng cách gửi tới Ban tổ chức trước ngày 22/04/2025 theo đường bưu điện hoặc gửi bản scan/ảnh tới email: congvanlg@longgiangland.com.vn
- Khi đến tham dự Đại hội, đề nghị Quý cổ đông vui lòng mang theo: Thư mời họp/ Giấy Ủy quyền (bản chính), CMND/CCCD/Hộ chiếu để làm thủ tục đăng ký.

3. Nội dung chương trình dự kiến: Chi tiết theo file đính kèm

4. Tài liệu phục vụ đại hội:

- Tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 sẽ được đăng tải trên Website của Công ty tại địa chỉ www.longgiangland.com.vn mục Quan hệ cổ đông/Đại hội đồng cổ đông/2025.
- Tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 sẽ được hiệu chỉnh trong khoảng thời gian trước khi Đại hội diễn ra và cập nhật đầy đủ tại bản in phát hành tại ngày tổ chức đại hội. Các cổ đông có ý kiến góp ý về tài liệu đại hội và các vấn đề cần thảo luận trong chương trình Đại hội vui lòng gửi tới Ban tổ chức trước 18h ngày 22/04/2025 theo đường bưu điện hoặc gửi bản scan/ảnh tới email: congvanlg@longgiangland.com.vn
- Quý Cổ đông vui lòng truy cập để tham khảo tài liệu liên quan đến Đại hội.

Trân trọng!

Nơi nhận:
- Sở GD&ĐT HCM và UBCK (b/c)
- Lưu VPCT./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Lê Hà Giang

Mục lục

CHƯƠNG 01	14	Thông tin khái quát về Công ty	CHƯƠNG 04	110	Đánh giá công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2024
THÔNG TIN CHUNG VỀ LONG GIANG LAND	24	Những chỉ số tài chính nổi bật 2024	ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	118	Định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2025
	28	Sự kiện tiêu biểu 2024			
	30	Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý			
	33	Định hướng phát triển			
	52	Các mục tiêu chủ yếu của Công ty			
CHƯƠNG 02	64	Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024	CHƯƠNG 05	122	Các Nguyên tắc quản trị tại Long Giang Land
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2024	66	Tổ chức và nhân sự	QUẢN TRỊ CÔNG TY	124	Hội đồng quản trị
	74	Tình hình đầu tư & tình hình thực hiện các dự án		132	Ban kiểm soát
	82	Tình hình tài chính		140	Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGD, BKS
	86	Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu		142	Phân tích tình hình quản trị doanh nghiệp theo thể điểm quản trị công ty khu vực ASEAN
CHƯƠNG 03	90	Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	CHƯƠNG 06	160	Tổng quan về báo cáo phát triển bền vững
BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	92	Tình hình tài chính	BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	161	Cấu trúc quản trị cho phát triển bền vững
	96	Báo cáo công tác Phát triển dự án		162	Hiệu quả hoạt động phát triển bền vững theo các lĩnh vực
	98	Báo cáo công tác Quản lý dự án			
	99	Báo cáo công tác Kinh doanh	CHƯƠNG 07	168	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
	100	Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	BÁO CÁO TÀI CHÍNH	170	Báo cáo kiểm toán độc lập
	102	Hoạt động của Công ty con - Công ty liên kết		172	Bảng cân đối kế toán
	104	Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025		174	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
				175	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
				176	Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

Thông điệp của Chủ tịch HĐQT

Kính gửi Quý Cổ đông, Nhà đầu tư, Đối tác và Khách hàng,

Năm 2024 khép lại trong một bối cảnh kinh tế - xã hội nhiều biến động và thách thức. Những bất ổn từ xung đột địa chính trị toàn cầu đã tạo ra những tác động lan tỏa sâu rộng đến nền kinh tế thế giới, trong đó có Việt Nam. Mặc dù GDP cả nước duy trì mức tăng trưởng tích cực trên 7%, nhưng thị trường bất động sản vẫn phải đối mặt với sức mua suy giảm và tăng trưởng tín dụng chậm lại. Các Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 và Luật Đất đai 2024 đã chính thức có hiệu lực, nhưng cần thời gian để “thấm thấu”, chưa phát huy tối đa hiệu lực, hiệu quả, chưa tác động sâu tới các phân khúc, nhất là trong bối cảnh tình hình vĩ mô còn nhiều phức tạp.

Cùng chịu ảnh hưởng chung của thị trường Bất động sản, kết quả hoạt động năm 2024 của Long Giang Land chưa thể đạt như kỳ vọng. Thế nhưng, với tinh thần đoàn kết, chủ động, Ban Lãnh đạo cùng tập thể CBNV đã quyết liệt triển khai các giải pháp kinh doanh nhằm đảm bảo hoạt động bình thường của doanh nghiệp và tiếp tục thực hiện các công việc gối đầu cho các năm tiếp theo. Công ty đã dồn lực và từng bước ghi nhận những tín hiệu tích cực trong việc hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án đầu tư; hoàn thiện hệ thống quản trị điều hành; cải thiện năng lực tài chính để có thể chuẩn bị khởi công các dự án mới khi điều kiện thuận lợi. Đây là minh chứng cho tinh thần trách nhiệm, năng lực quản trị và sự linh hoạt của Long Giang Land trước những biến động của thị trường.

Thưa Quý Cổ đông, Nhà đầu tư, Đối tác và Khách hàng,

Bước sang năm 2025, Long Giang Land định hướng tập trung tháo gỡ khó khăn, vướng mắc liên quan đến giá trị lô C Dự án Thành Thái, đẩy mạnh phát triển các dự án trọng tâm như Rivera Park Cần Thơ, Rivera Park Mũi Né, Rivera Premier Hà Nội. Bên cạnh đó, Công ty sẽ tiếp tục cơ cấu lại danh mục các dự án đầu tư để tối ưu hiệu quả hoạt động, mở rộng quỹ đất thông qua chiến lược M&A, nâng cao hiệu quả hoạt động các công ty con và công ty liên kết cũng như tăng cường công tác quản trị tài chính và kiểm soát nội bộ. Song song đó, công tác quan hệ nhà đầu tư sẽ được đẩy mạnh nhằm duy trì thanh khoản và giá trị hợp lý cho cổ phiếu LGL.

Trên nền tảng sự chuẩn bị kỹ lưỡng về mọi mặt, Long Giang Land đã sẵn sàng cho chặng hành trình mới, sẵn sàng bút phá để vươn xa. Tôi tin tưởng rằng, bằng quyết tâm đổi mới và tinh thần đoàn kết, Long Giang Land sẽ gặt hái thêm nhiều thành công, đưa Công ty bước vào giai đoạn phát triển mới đầy triển vọng.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin chân thành cảm ơn Quý Cổ đông, Nhà đầu tư, Đối tác và Khách hàng đã luôn tin tưởng, đồng hành cùng Long Giang Land trong suốt thời gian qua. Tôi mong sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ quý báu của Quý vị trong thời gian tới - trên chặng đường hiện thực hóa khát vọng vươn xa và tạo dựng những giá trị bền vững cho xã hội.

Trân trọng.



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
LÊ HÀ GIANG

ÔNG LÊ HÀ GIANG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
LONG GIANG LAND

Sẵn sàng cho
CHẶNG ĐƯỜNG
mới

01

THÔNG TIN CHUNG VỀ LONG GIANG LAND

- 14 Thông tin doanh nghiệp
- 24 Những chỉ số tài chính nổi bật 2024
- 28 Sự kiện tiêu biểu 2024
- 30 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 33 Định hướng phát triển
- 52 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Thông tin doanh nghiệp

Tên giao dịch

Tên Tiếng Việt:
**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

Mã cổ phiếu

LGL

Người đại diện theo pháp luật

Ông **NGUYỄN MẠNH HÀ**
Chức vụ: Tổng Giám đốc

Mã số doanh nghiệp

0101184201
do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội
cấp ngày 08/10/2001

Thông tin liên hệ

Địa chỉ: Tầng 25, tháp A, tòa nhà 173 Xuân Thủy,
Quận Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại: (+84-24) 3795 0595/96/97/98/99
Website: longgiangland.com.vn

Vốn điều lệ

515.000.000.000 VND

Thông tin chung:

Long Giang Land là thành viên của nhóm Công ty Long Giang - Long Giang Group, bao gồm các Công ty hoạt động trong nhiều lĩnh vực, trong đó có 4 Công ty chủ chốt sau:

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang - Long Giang Land: Hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực Phát triển các dự án bất động sản.
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang - Long Giang E&C: Hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực Tổng thầu thi công xây lắp.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Rivera Invest: Hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực Đầu tư và khai thác bất động sản thương mại và du lịch.
- Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes - Rivera Homes: Hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực Quản lý bất động sản.





Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi

Tầm nhìn

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

Sứ mệnh

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

Giá trị cốt lõi

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

Quá trình hình thành và phát triển

2001 - 2024

2001

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

2004

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



2006

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

2009

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

2010

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



2014

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

2015

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

2016

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



2017

- Hoàn thành bàn giao và đưa vào sử dụng dự án Rivera Park Sài Gòn.
- Hoàn thành tăng Vốn điều lệ lên 346 tỷ đồng.
- Ra mắt Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes - Công ty liên kết của Long Giang Land.

2018

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



2019

- Ra mắt 2 Công ty liên kết của Long Giang Land:
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Rivera Invest hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, khai thác bất động sản thương mại và du lịch.
 - Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang - Long Giang E&C hoạt động trong lĩnh vực tổng thầu thi công xây lắp.

2020

Công ty hoàn thành tăng vốn điều lệ lên 515 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty để tăng vốn điều lệ.



2021

- Cơ cấu lại danh mục đầu tư Công ty, hoàn thành thoái vốn tại Công ty CP Đầu tư BĐS - May thầu Việt Hưng và Long Giang E&C.
- Vượt qua khó khăn do ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh covid - 19 và những biến động của thị trường về cả kinh tế và xã hội.
- Cổ phiếu LGL có sự tăng trưởng tích cực cả về khối lượng và giá trị giao dịch.

2022 - 2024

Cơ cấu lại danh mục đầu tư Công ty, hoàn thành thoái toàn bộ vốn tại Công ty cổ phần Minh Phát và Công ty cổ phần Xây dựng Hạ Long.



Ngành nghề và Địa bàn kinh doanh

Với tầm nhìn là một nhà phát triển bất động sản có uy tín hàng đầu, Long Giang Land tập trung phát triển chuỗi các dự án bất động sản trên địa bàn cả nước. Trong đó tập trung vào các dự án đầu tư tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh/thành phố lớn như: Đà Nẵng, Nha Trang (Khánh Hòa), Phan Thiết (Bình Thuận), Cần Thơ, Trà Vinh ...

Tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty đã hoàn thành bàn giao đi vào sử dụng 2 tòa nhà là Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn, được thị trường cũng như khách hàng đánh giá cao.

Trong năm 2025, Công ty sẽ cố gắng triển khai mở rộng địa bàn với việc khởi công 2 dự án mới tại thành phố Phan Thiết (Bình Thuận) và Cần Thơ.

Trong giai đoạn tiếp theo, Công ty sẽ sở hữu chuỗi dự án bất động sản từ Bắc vào Nam với các dự án mới được khởi công tại Đà Nẵng, Nha Trang (Khánh Hòa), Phú Quốc (Kiên Giang), Hòa Bình, Bắc Giang, Trà Vinh ...

DỰ ÁN ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI

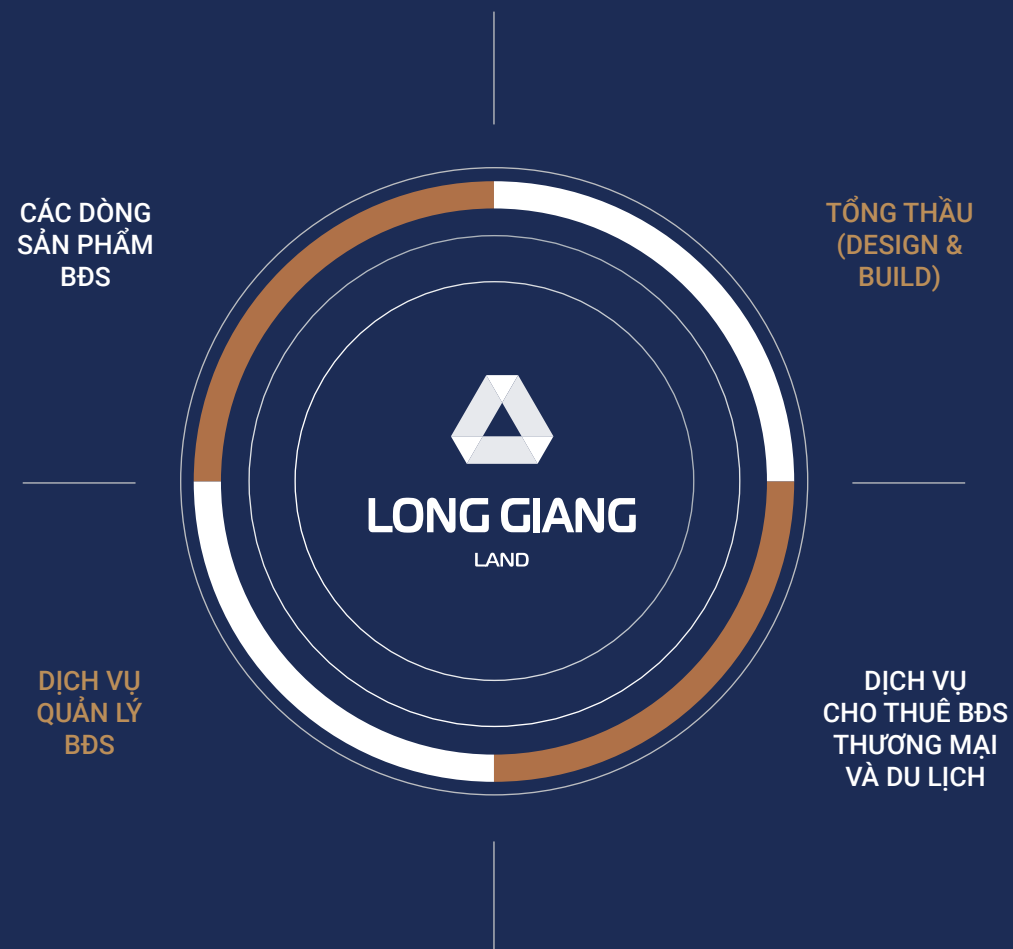
- 01 Hà Nội
- 08 Phan Thiết
- 09 TP. Hồ Chí Minh
- 10 Cần Thơ

DỰ ÁN DỰ KIẾN TRIỂN KHAI

- 02 Bắc Giang
- 03 Hoà Bình
- 04 Thừa Thiên Huế
- 05 Đà Nẵng
- 06 Nha Trang
- 07 Trà Vinh
- 11 Phú Quốc



Sản phẩm và Dịch vụ



Các dòng sản phẩm Bất động sản

RIVERA PREMIER

Đây là thương hiệu dòng sản phẩm hạng sang, dòng sản phẩm cao cấp nhất của Long Giang Land với những dự án sở hữu vị trí đặc địa của các đô thị lớn, được đầu tư những trang thiết bị cao cấp nhất, với những tiện ích đầy đủ nhất, mang đến cho cộng đồng cư dân tinh hoa những trải nghiệm và dịch vụ phong phú, đẳng cấp.

RIVERA PARK

Đây là thương hiệu dòng sản phẩm cao cấp của Long Giang Land với những dự án sở hữu vị trí tương đối đặc địa tại các đô thị lớn, được đầu tư những trang thiết bị cao cấp, với những tiện ích đầy đủ, mang đến cho cộng đồng cư dân những trải nghiệm và dịch vụ phong phú, có chất lượng cao.

RIVERA GARDEN

Đây là thương hiệu dòng sản phẩm trung cấp với mức giá hợp lý của Long Giang Land với những dự án được đầu tư trang thiết bị chất lượng cùng những tiện ích cơ bản và mức giá phù hợp với khả năng thanh toán của đông đảo khách hàng nhưng vẫn đem lại cho cư dân một cuộc sống tiện nghi, thoải mái.

Dịch vụ Quản lý bất động sản

Công ty CP Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes là Công ty liên kết của Long Giang Land và là một thành viên chủ chốt trong nhóm Công ty Long Giang. Rivera Homes cung cấp dịch vụ quản lý các loại hình bất động sản: căn hộ chung cư, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, khách sạn/ căn hộ khách sạn và biệt thự nghỉ dưỡng trải dài trên 3 phân khúc hạng sang, cao cấp và trung cấp.

Rivera Homes là một mắt xích không thể thiếu trong hệ sinh thái bất động sản của Long Giang Land, đảm bảo cung cấp các dịch vụ cho cư dân và khách hàng một cách tốt nhất, giúp cộng đồng hưởng gia tăng giá trị các dự án của Long Giang Land một cách bền vững.

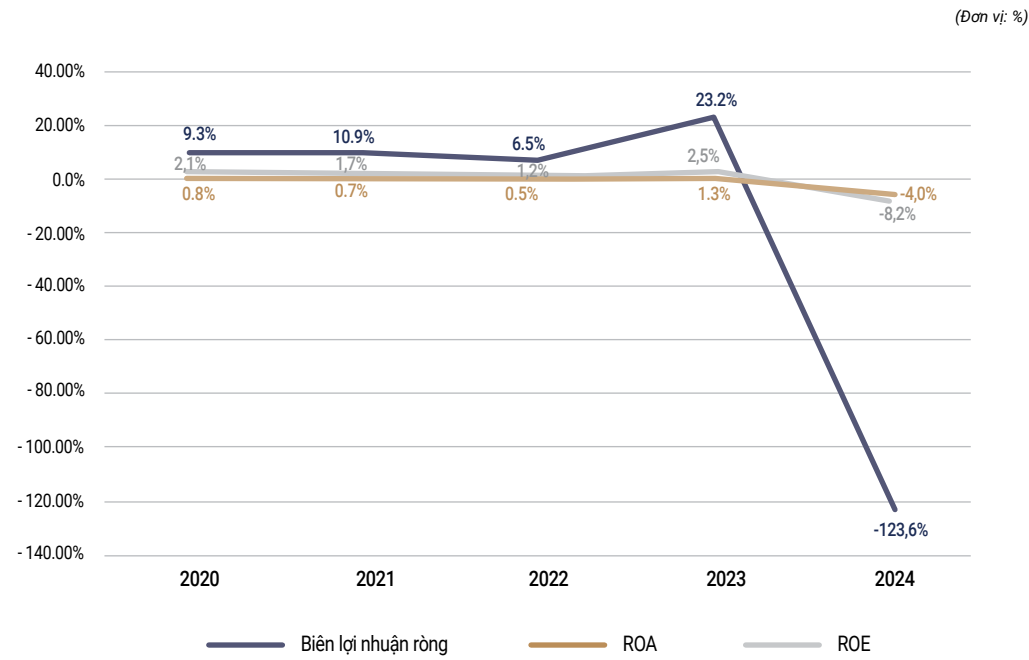
Dịch vụ cho thuê bất động sản thương mại và du lịch

Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Rivera Invest) là Công ty liên kết của Long Giang Land và là một thành viên chủ chốt trong nhóm Công ty Long Giang. Rivera Invest hiện đang sở hữu và quản lý cho thuê 31.500 m² diện tích sàn văn phòng và trung tâm thương mại tại 3 tòa nhà là: Xuân Thủy Tower (số 173 Xuân Thủy, Quận Cầu Giấy, Hà Nội); Rivera Park Hà Nội (số 69 Vũ Trọng Phụng, Quận Thanh Xuân, Hà Nội) và Rivera Park Sài Gòn (số 7/28 Thành Thái, Quận 10, thành phố Hồ Chí Minh).

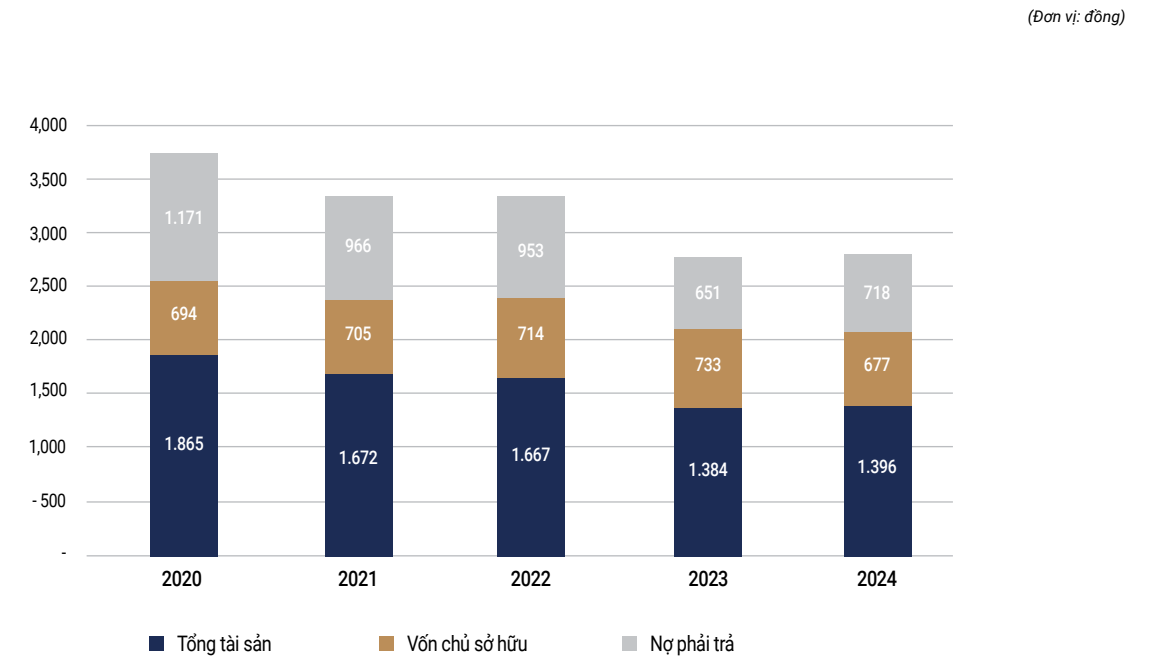
Liên kết chặt chẽ và hợp tác toàn diện với Long Giang Land, các loại hình sản phẩm bất động sản Rivera Invest đầu tư và khai thác bao gồm: trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, khách sạn/ căn hộ khách sạn và biệt thự nghỉ dưỡng cho thuê với 3 thương hiệu Rivera Premier, Rivera Park và Rivera Garden. Trong thời gian tới, Rivera Invest sẽ tiếp tục mở rộng mạng lưới bất động sản thương mại và du lịch gắn với chuỗi các dự án bất động sản mang thương hiệu Rivera trên cả nước, trong đó tập trung ở Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và các thành phố lớn, cung cấp cho khách hàng các sản phẩm và dịch vụ tốt nhất.

Những chỉ số tài chính nổi bật 2024 theo BCTC

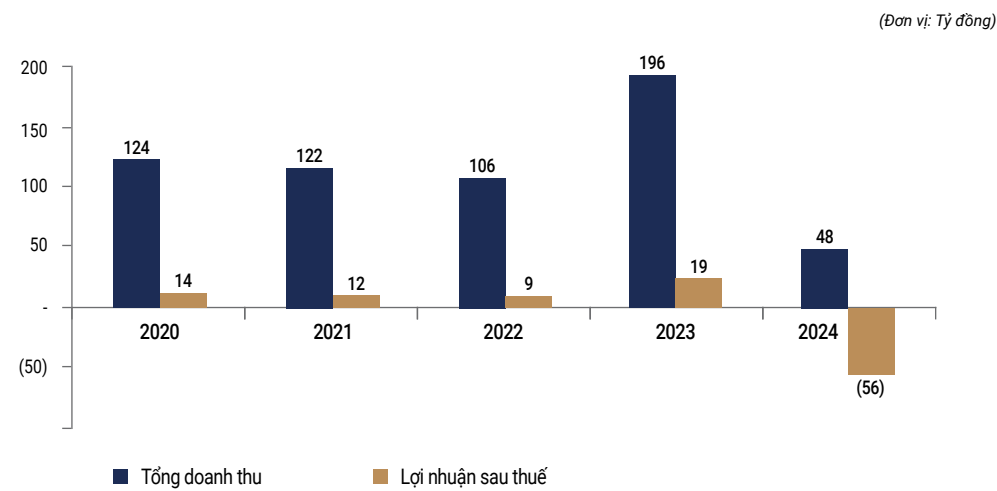
Biên lợi nhuận ròng; Roe; Roa



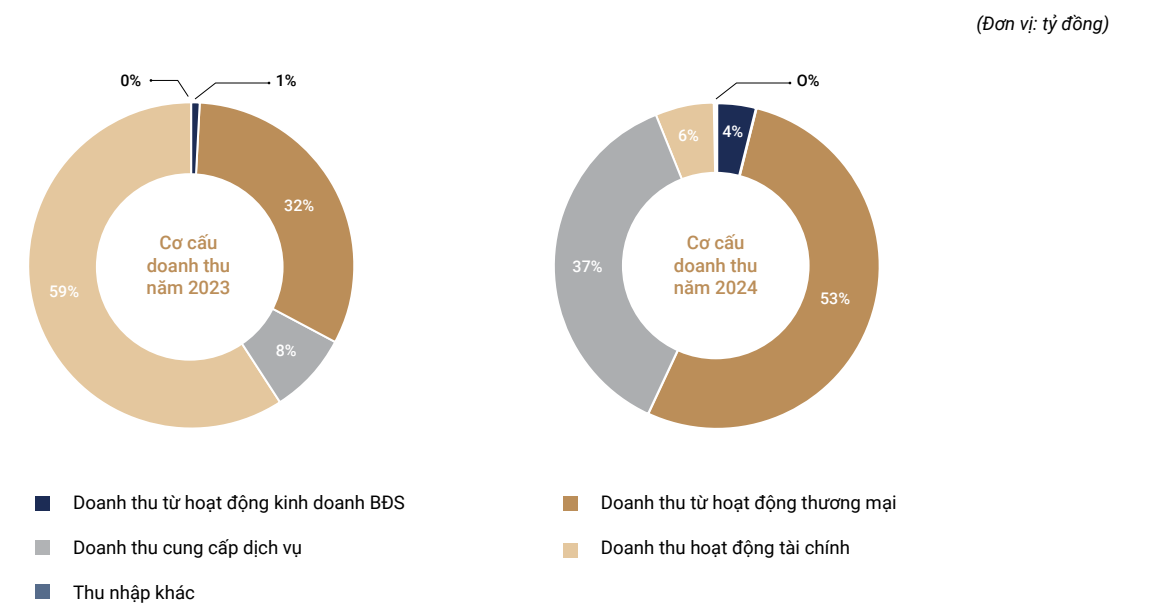
Cơ cấu nguồn vốn



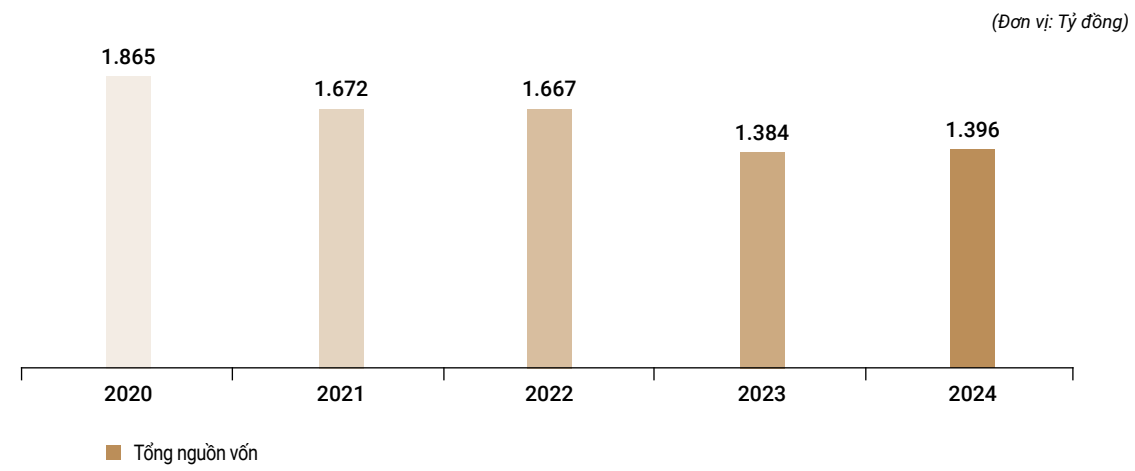
Lợi nhuận



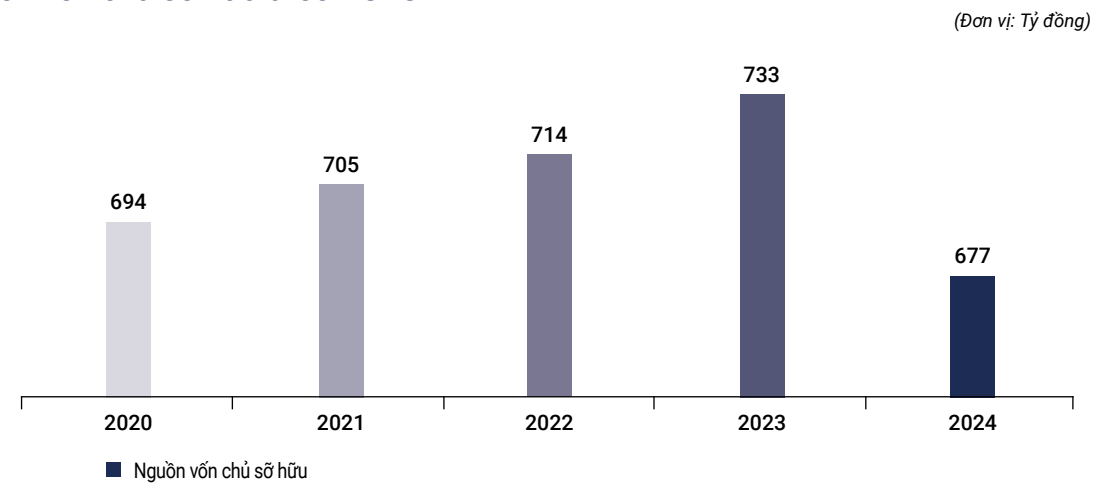
Cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo BCTC



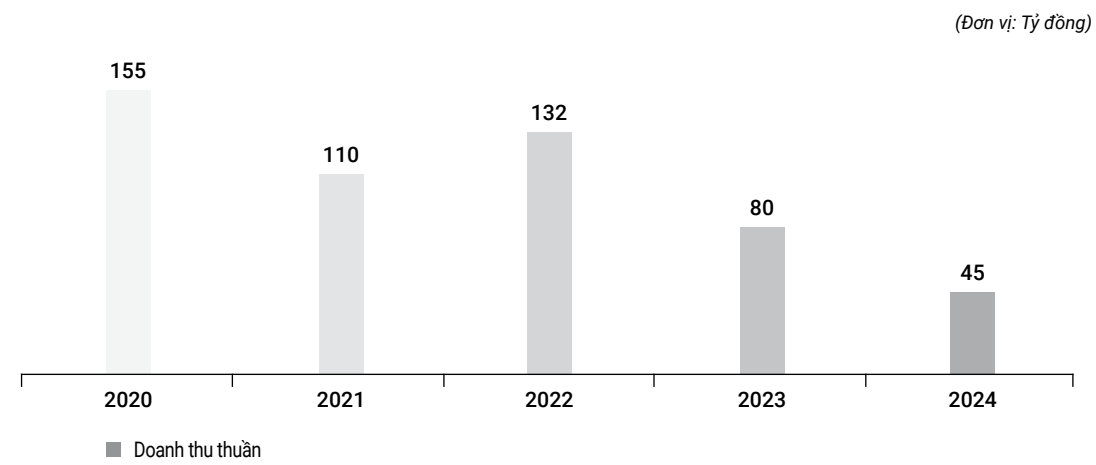
Tổng nguồn vốn theo BCTC



Nguồn vốn chủ sở hữu theo BCTC



Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo BCTC



Sự kiện tiêu biểu năm 2024

01

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024



Ngày 26/04/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang – Long Giang Land (mã chứng khoán LGL) đã tiến hành tổ chức Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 tại Tầng 24, Tòa nhà 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, TP. Hà Nội.

Tính đến 08h15 tổng số cổ đông có mặt/ủy quyền là 118 cổ đông, đại diện cho 28.098.693 cổ phần tương đương 54,56% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

Đại hội đã thông qua các báo cáo về kết quả hoạt động năm 2023 và kế hoạch hoạt động năm 2024 của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát. Nội dung các báo cáo đã trình bày chi tiết cho Đại hội đồng cổ đông về kết quả hoạt động của Long Giang Land trong năm 2023, đề xuất Đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch kinh doanh và một số định hướng hoạt động quan trọng của Long Giang Land trong năm 2024 và giai đoạn tiếp theo.

Cũng trong đại hội, các cổ đông trực tiếp tham dự và được uỷ quyền đã có những câu hỏi về nội dung các báo cáo, tờ trình của Hội đồng quản trị. Thay mặt cho Hội đồng quản trị và Ban Điều hành, ông Lê Hà Giang - Chủ tọa đại hội đã có những câu trả lời rõ ràng, thỏa đáng. Các cổ đông đã thể hiện sự hài lòng đối với câu trả lời nhận được đồng thời bày tỏ sự tin tưởng cũng như kỳ vọng vào sự phát triển của Công ty trong tương lai. Kết thúc Đại hội, tất cả các nội dung trình ĐHĐCĐ đã được cổ đông thông qua với sự nhất trí cao.

02

Lễ kỷ niệm 23 năm thành lập Long Giang Land



Ngày 8/10/2024, tại Hà Nội, chương trình kỷ niệm 23 năm thành lập Long Giang Land (8/10/2001-8/10/2024) đã diễn ra trong niềm tự hào của toàn thể CBNV trong Công ty và lời chúc mừng của những Công ty thành viên trong nhóm... Dù đón tuổi 23 trong bối cảnh thị trường bất động sản vẫn còn đối mặt với nhiều khó khăn, thế nhưng, các CBNV vẫn kiên định niềm tin vào con đường phát triển Long Giang Land đã chọn, bày tỏ lạc quan về tiềm năng của những dự án mà Công ty đang triển khai với những bước tiến mới được ghi nhận từng ngày.

Trên nền tảng nội lực vững vàng là thành quả có được sau quá trình tái cấu trúc mạnh mẽ, 2025 sẽ là năm Long Giang Land tập trung phát huy hiệu quả của các công tác quản trị nội bộ và phát triển kinh doanh để tiếp tục mang đến cho khách hàng những sản phẩm bất động sản chất lượng, tiếp tục giữ vững vị thế của một doanh nghiệp bất động sản uy tín trên thị trường.

03

Chương trình Du lịch hè 2024



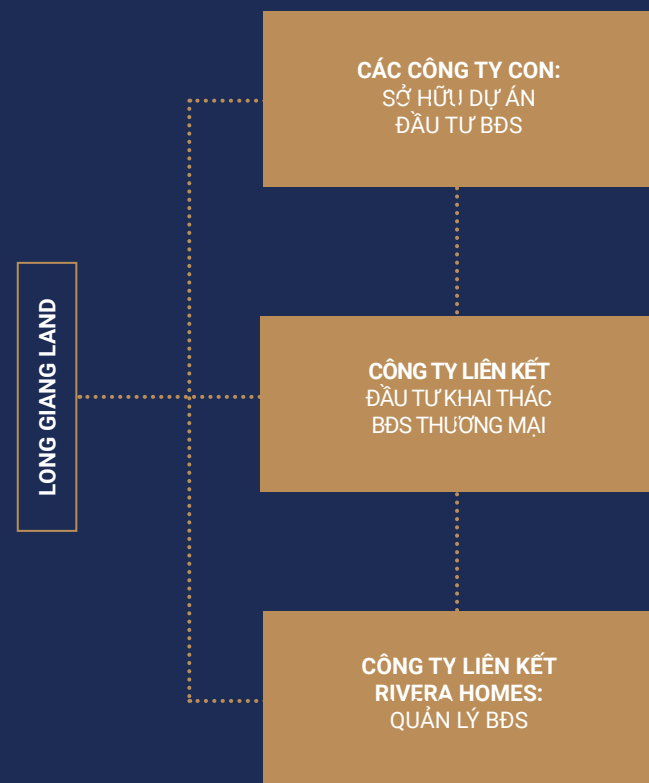
Với mục tiêu nâng cao tinh thần đoàn kết và tạo ra không gian gắn kết giữa các CBNV, từ ngày 7/7/2024 đến ngày 9/7/2024, Long Giang Land đã tổ chức chuyến tham quan nghỉ mát hè 3 ngày 2 đêm tại Hạ Long dành cho toàn thể CBNV.

Chuyến đi không chỉ là dịp để các thành viên của công ty Long Giang Land thư giãn và nghỉ ngơi sau những ngày làm việc căng thẳng, mà còn là cơ hội để củng cố sự gắn kết và tinh thần đồng đội. Các hoạt động team-building, trò chơi và giao lưu trong không khí vui vẻ đã mang đến cho mỗi thành viên những kỷ niệm đáng nhớ, giúp các CBNV tái tạo năng lượng, tạo động lực mạnh mẽ để tiếp tục nỗ lực vượt qua khó khăn, đạt được những thành công vượt bậc trong công việc, cùng chung tay góp sức hoàn thành các mục tiêu chung của Công ty.

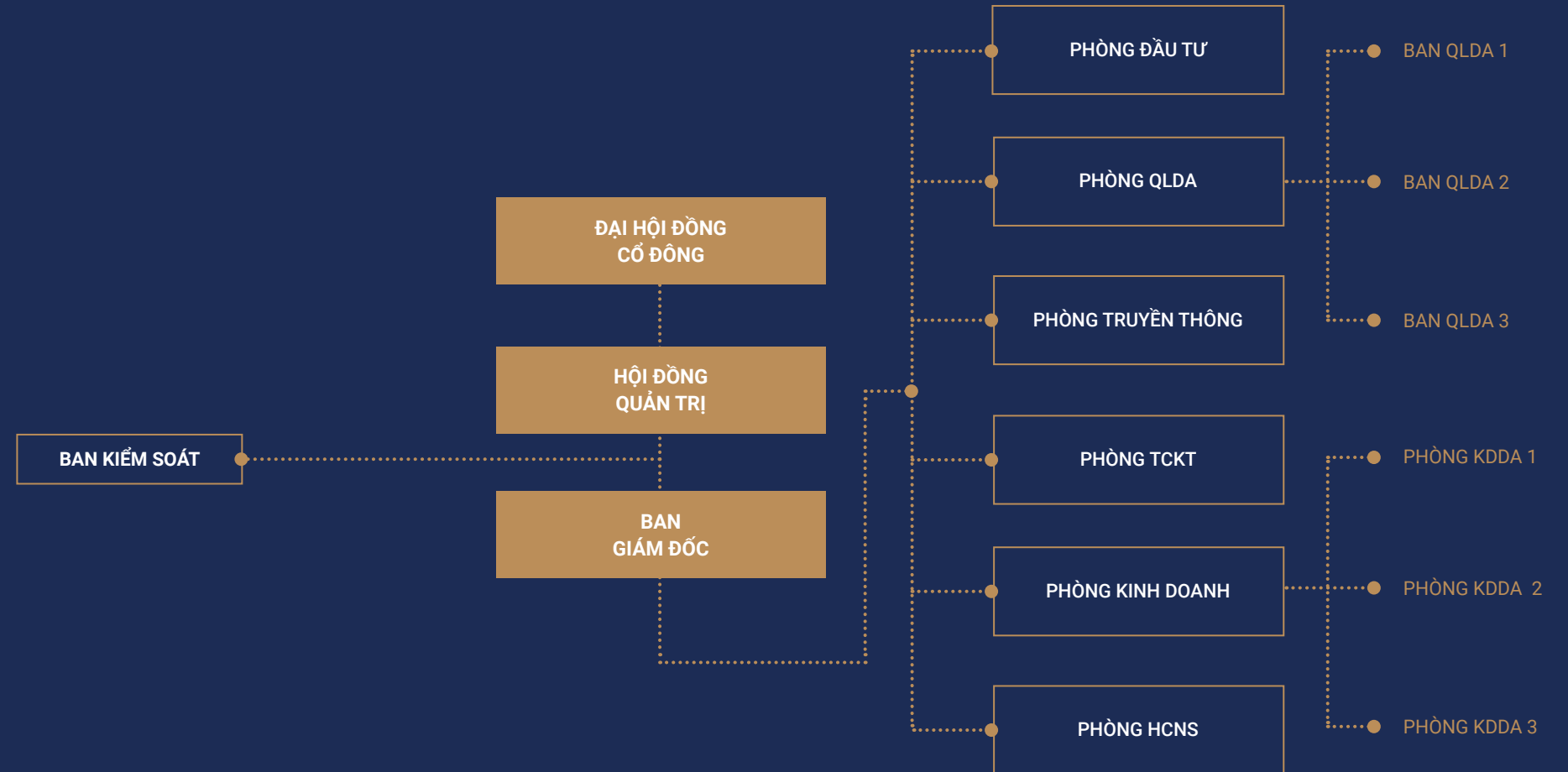


Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

Mô hình quản trị



Cơ cấu bộ máy quản lý



Công ty liên kết

TT	Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu của LGL
Các công ty liên kết sở hữu dự án đầu tư bất động sản					
1	Công ty CP TMDV Nghĩa Đô	Số 1 phố Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội	Đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực Bất động sản	20.280.000.000	49,46%
Công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và khai thác diện tích thương mại dịch vụ, văn phòng					
2	Công ty CP Đầu tư Rivera (Rivera Invest)	Tầng 1, Tòa nhà Packsimex, 52 Đông Du, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư, khai thác Bất động sản thương mại và du lịch	300.000.000.000	48%
Công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực quản lý bất động sản					
3	Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	Tầng 3, Lô A và Lô B, Tòa nhà Rivera Park Saigon, số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, TP. Hồ Chí Minh	Quản lý bất động sản	20.000.000.000	49%

Ghi chú:
 Tính đến ngày 19/11/2024, Long Giang Land đã hoàn thành việc giảm tỷ lệ sở hữu của Long Giang Land tại Công ty cổ phần TMDV Nghĩa Đô xuống còn 49,46%.



Định hướng phát triển

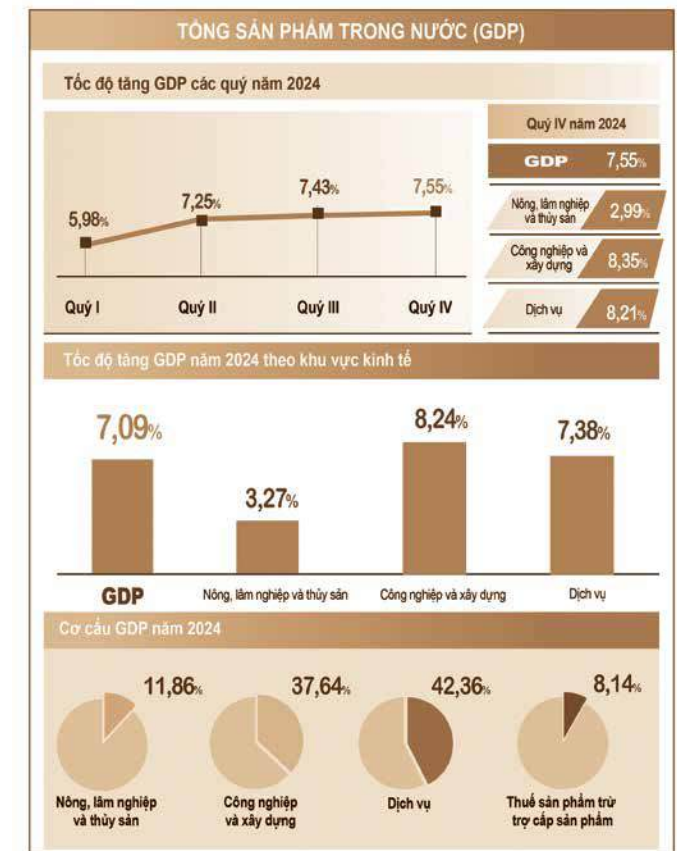
Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2024

• Về kinh tế Việt Nam năm 2024

Năm 2024, kinh tế Việt Nam diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới dần hồi phục, thương mại toàn cầu vẫn bấp bênh, đối mặt với nhiều rủi ro, bất định. Kinh tế nước ta dần phục hồi, với dấu hiệu tốt dần lên theo từng quý, mặc dù có những tháng sự phục hồi khá mong manh.

Về tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trong nước:

GDP năm 2024 tăng 7,09% so với năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng của các năm 2018, 2019 và 2022 trong giai đoạn 2011-2024. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,27%, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,24%, đóng góp 45,17%; khu vực dịch vụ tăng 7,38%, đóng góp 49,46%. Quy mô GDP theo giá hiện hành năm 2024 ước đạt 11.511,9 nghìn tỷ đồng, tương đương 476,3 tỷ USD. GDP bình quân đầu người năm 2024 theo giá hiện hành ước đạt 114 triệu đồng/người, tương đương 4.700 USD, tăng 377 USD so với năm 2023.



Về sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản:

Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê, sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản năm 2024 diễn ra trong điều kiện thời tiết diễn biến phức tạp, nắng nóng gay gắt, hạn hán ở khu vực Tây Nguyên, miền Trung, xâm nhập mặn tại các tỉnh phía Nam, đặc biệt là ảnh hưởng từ cơn bão số 3 đến các địa phương phía Bắc. Nhưng nhờ sự vào cuộc của cả hệ thống chính trị trong phòng chống và khắc phục kịp thời ảnh hưởng của thiên tai, bão lũ, sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản năm 2024 duy trì mức tăng trưởng tích cực, đáp ứng nhu cầu trong nước và xuất khẩu.

Diện tích lúa cả năm 2024 ước đạt 7,13 triệu ha, tăng 12,0 nghìn ha so với năm trước. Chăn nuôi trâu, bò có xu hướng giảm, dịch bệnh cơ bản được kiểm soát. Chăn nuôi gia cầm phát triển ổn định, các địa phương đẩy mạnh phát triển mô hình chăn nuôi liên kết tạo thành chuỗi khép kín từ trang trại đến bàn ăn, góp phần thúc đẩy hoạt động chăn nuôi phát triển.

Năm 2024, diện tích rừng trồng mới tập trung ước đạt 301,3 nghìn ha, tăng 1,7% so với năm trước; số cây lâm nghiệp trồng phân tán đạt 117,5 triệu cây, tăng 2,6%; sản lượng gỗ khai thác đạt 23.334,1 nghìn m³, tăng 7,9% do xuất khẩu gỗ và sản phẩm gỗ tăng trưởng tốt; nhu cầu gỗ tại các nhà máy chế biến tăng; giá gỗ nguyên liệu ở mức cao đã khuyến khích người dân đẩy mạnh khai thác diện tích gỗ được thu hoạch.

Sản lượng thủy sản nuôi trồng trong năm 2025 ước đạt 5.721,6 nghìn tấn, tăng 4,0% so với năm trước, bao gồm: Cá đạt 3.826,6 nghìn tấn, tăng 3,9%; tôm đạt 1.246,5 nghìn tấn, tăng 5,6%; thủy sản khác đạt 648,5 nghìn tấn, tăng 1,4%.

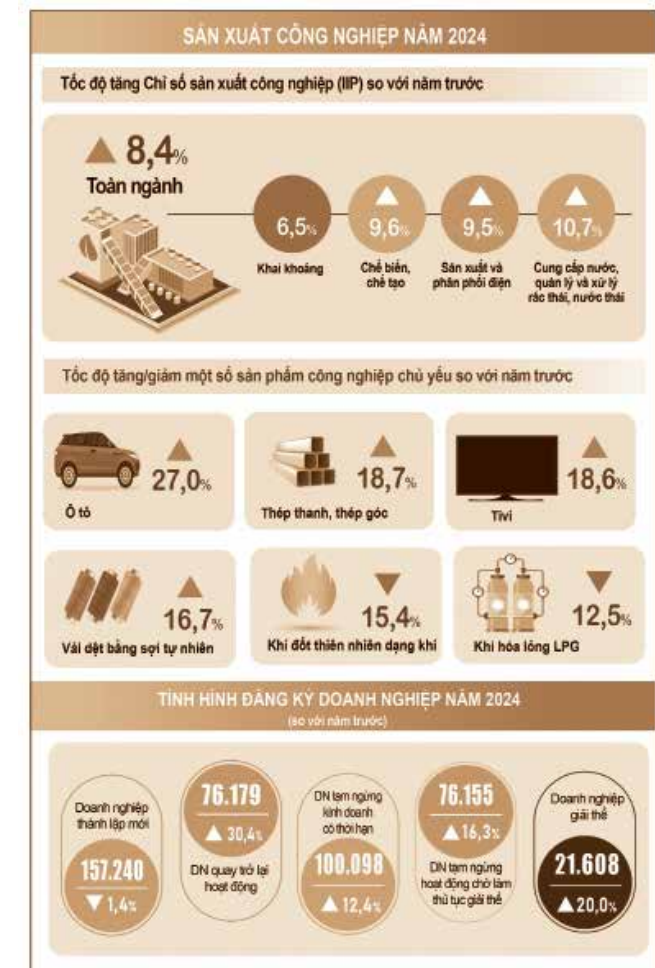


Về tình hình đăng ký doanh nghiệp:

Trong năm 2024, cả nước có hơn 157,2 nghìn doanh nghiệp đăng ký thành lập mới với tổng số vốn đăng ký là hơn 1.547,0 nghìn tỷ đồng và tổng số lao động đăng ký gần 1.001,5 nghìn lao động. Cả nước có gần 76,2 nghìn doanh nghiệp quay trở lại hoạt động (tăng 30,4% so với năm 2023), nâng tổng số doanh nghiệp thành lập mới và quay trở lại hoạt động trong năm 2024 lên hơn 233,4 nghìn doanh nghiệp, tăng 7,1% so với năm 2023. Bình quân một tháng có gần 19,5 nghìn doanh nghiệp thành lập mới và quay trở lại hoạt động.

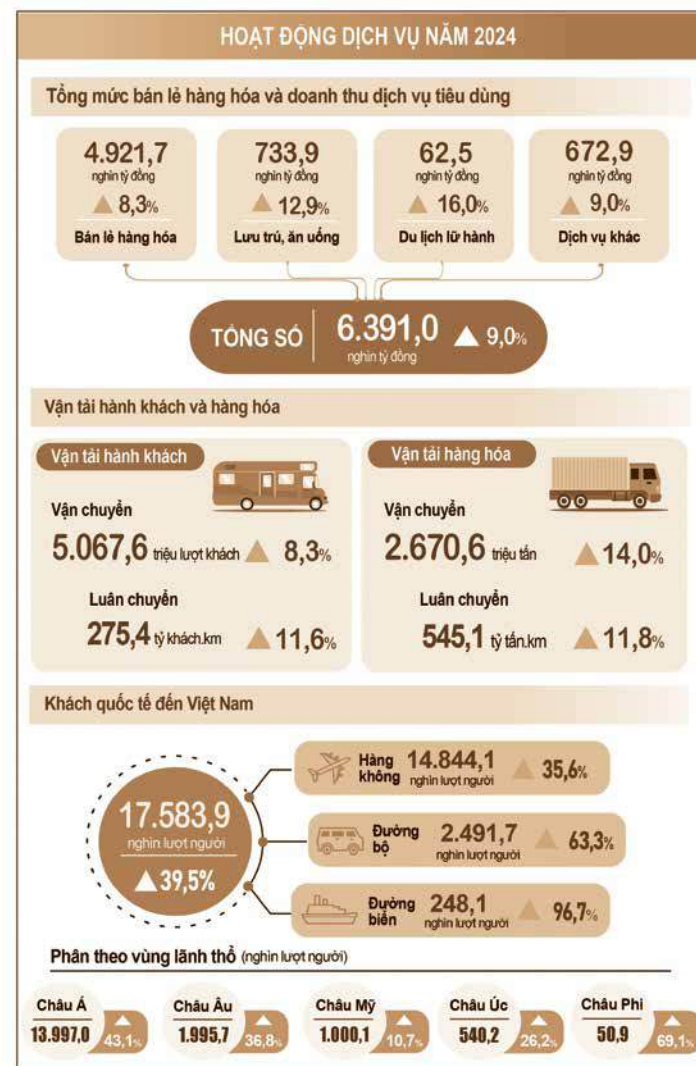
Về sản xuất công nghiệp:

Theo Tổng cục Thống kê, tính chung năm 2024, chỉ số sản xuất ngành công nghiệp ước tăng 8,4% so với năm trước, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2020 đến nay. Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) ước tăng 8,4% so với năm trước (năm 2023 tăng 1,3%). Trong đó, ngành chế biến, chế tạo tăng 9,6% (năm 2023 tăng 1,5%), ngành sản xuất và phân phối điện tăng 9,5%; ngành cung cấp nước, hoạt động quản lý và xử lý rác thải, nước thải tăng 10,7%; ngành khai khoáng giảm 6,5%.



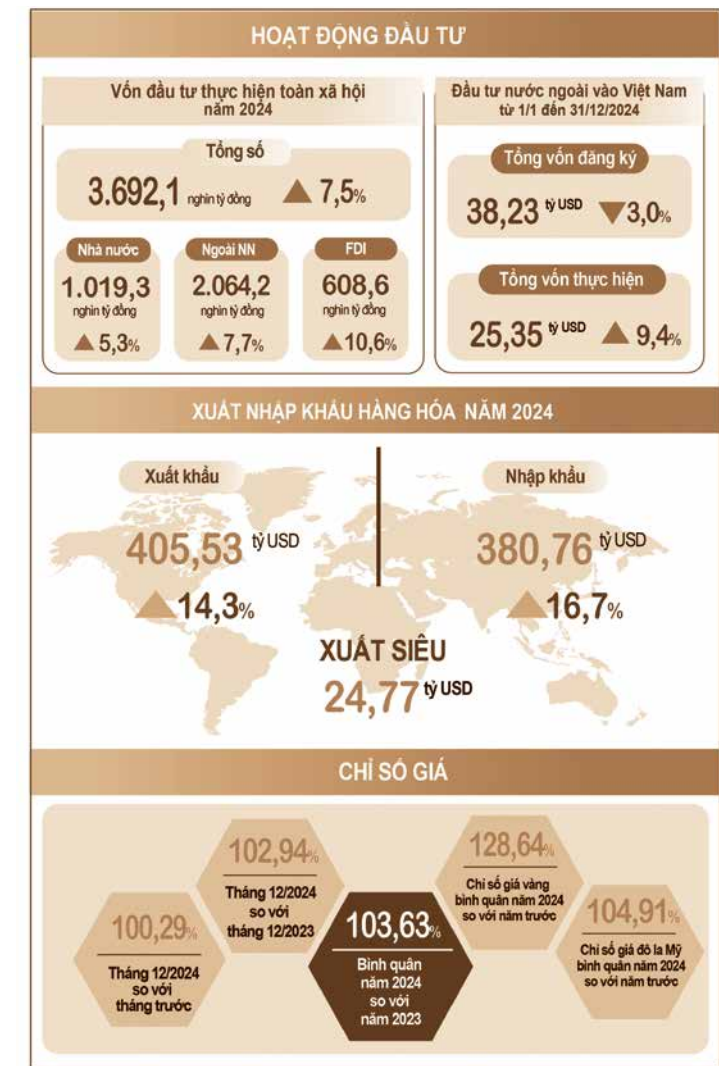
Về hoạt động dịch vụ:

Các giải pháp đẩy mạnh phát triển thị trường trong nước, kích cầu tiêu dùng những tháng cuối năm đã góp phần tích cực thúc đẩy tăng trưởng ngành dịch vụ năm 2024. Năm 2024, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt 6.391,0 nghìn tỷ đồng, tăng 9,0% so với năm trước (năm 2023 tăng 9,4%). Về vận tải hành khách và hàng hóa, vận tải hành khách ước đạt 5.067,6 triệu lượt khách vận chuyển, tăng 8,3% so với năm trước và luân chuyển đạt 275,4 tỷ khách.km, tăng 11,6%. Năm 2024 cũng đánh dấu bước tiến quan trọng trong phát triển lĩnh vực viễn thông tại Việt Nam. Sau hơn 30 năm hoạt động, từ ngày 16/10/2024, mạng 2G đã “tắt sóng” để nhường chỗ cho các công nghệ mới.



Về Đầu tư phát triển:

Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội năm 2024 theo giá hiện hành ước đạt 3.692,1 nghìn tỷ đồng, tăng 7,5% so với năm 2023, cao hơn so với mức tăng 6,6% của năm trước đã phản ánh sự phục hồi tích cực của hoạt động sản xuất kinh doanh. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam năm 2024 ước đạt 25,35 tỷ USD, tăng 9,4% so với năm trước, đạt mức cao nhất từ trước đến nay. Kim ngạch xuất khẩu hàng hóa đạt 405,53 tỷ USD, tăng 14,3% so với năm trước. Kim ngạch nhập khẩu hàng hóa đạt 380,76 tỷ USD, tăng 16,7% so với năm trước, trong đó khu vực kinh tế trong nước đạt 140,11 tỷ USD, tăng 19,5%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 240,65 tỷ USD, tăng 15,1%



• Về thị trường bất động sản



KHU VỰC HÀ NỘI

Tổng quan

- Văn phòng:** Diện tích hấp thụ văn phòng hạng A chưa có biến động lớn, với các giao dịch lớn dự kiến sẽ diễn ra trong năm 2025, phân khúc hạng B ghi nhận dấu hiệu tích cực. Giá thuê ghi nhận tại cả hai phân hạng A và B cho thấy sự ổn định; tỷ lệ trống cũng cho thấy mức cải thiện nhẹ ở cả hai phân khúc.
- Bán lẻ:** Mức tăng trưởng của giá thuê trong năm 2024 tiếp tục giữ ở mức tích cực. Trong Quý 4/2024 Hà Nội chứng kiến xu hướng tăng giá thuê tại khu vực Trung tâm, với mức giá thuê hiện tại đạt 172,7 USD/m²/tháng, tăng 16,2% so với cùng kỳ năm trước, với tỷ lệ trống tại khu vực Trung tâm duy trì ở mức thấp chỉ 1,7%. Tại các khu vực ngoài Trung tâm, tỷ lệ trống đạt 10,5%, giá thuê ghi nhận mức tăng 10,1% so với cùng kỳ.
- Nhà ở:** Trong năm 2024, nguồn cung căn hộ mở bán mới tại Hà Nội gấp ba lần so với năm 2023, vượt 30.900 căn—là mức mở bán hàng năm cao nhất ghi nhận được kể từ năm 2020. Tỷ lệ hấp thụ tốt trong bối cảnh nguồn cung dồi dào phản ánh sức mua tích cực và nhu cầu cao về nhà ở. Xu hướng này dự kiến sẽ tiếp tục trong 2-3 năm tới, góp phần duy trì mức tăng trưởng giá bán sơ cấp ổn định, dự kiến tăng trung bình từ 6-8% mỗi năm.
- BDS Công nghiệp:** Năm 2024, lĩnh vực bất động sản công nghiệp tiếp tục là điểm sáng trong tổng thể thị trường bất động sản. Cam kết mạnh mẽ trong việc mở rộng sản xuất của các nhà sản xuất toàn cầu, minh chứng bằng giải ngân vốn FDI đạt mức kỷ lục lịch sử.

Văn Phòng:

Về nguồn cung, thị trường văn phòng Hà Nội không chào đón thêm dự án văn phòng nào mới trong Quý 4/2024. Tổng diện tích thuê văn phòng của cả hai phân hạng đạt hơn 1,82 triệu m² NLA. Trong đó, diện tích thuê của văn phòng hạng A chiếm 39% và hạng B chiếm 61%.

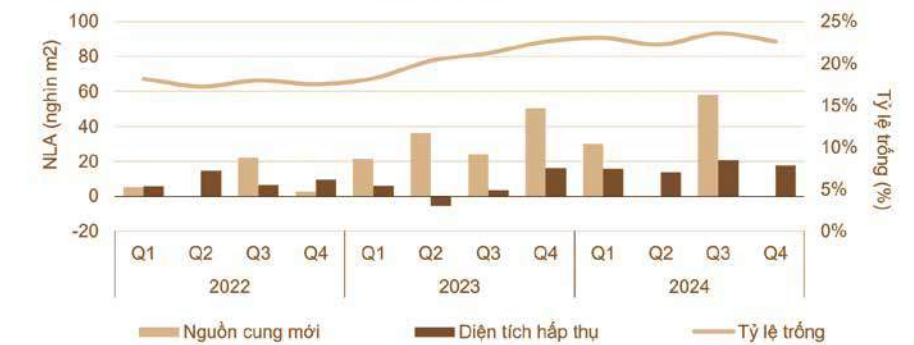
Về giá thuê, giá thuê của cả hai phân hạng A và B ghi nhận sự ổn định. Hạng A ghi nhận giá thuê đạt mức 26,9 USD/m²/tháng, tăng 1,7% so với cùng kỳ năm ngoái. Giá thuê trung bình hạng B đạt 14,7 USD/m²/tháng, tăng 0,9% so với cùng kỳ năm ngoái.

Diện tích hấp thụ văn phòng tại thị trường Hà Nội trong Quý 4/2024 đạt hơn 17.000 m², nâng tổng diện tích hấp thụ của cả năm 2024 lên 67.811 m². Tỷ lệ trống ghi nhận ở cả hai phân hạng cho thấy sự cải thiện nhẹ. Tỷ lệ trống trung bình của phân hạng A đạt 33,5%, giảm 0,01 đpt so với quý trước và tăng 0,02 đpt so với cùng kỳ năm ngoái. Trong khi đó, tỷ lệ trống của các dự án hạng B ghi nhận sự tích cực hơn do các dự án thuộc phân hạng này có những chính sách cho thuê tốt. Theo đó, tỷ lệ trống trung bình của phân khúc hạng B đạt 15,7%, giảm 0,01 đpt theo quý và 0,02 đpt theo năm.

Về nguồn cầu, giao dịch trong năm 2024 cho thấy mục đích chuyển địa điểm văn phòng chiếm tỷ trọng lớn nhất, đạt 75% tổng diện tích giao dịch lớn ghi nhận bởi CBRE tại Hà Nội. Điều này cho thấy sự bắt đầu trong xu hướng dịch chuyển văn phòng tới các tòa nhà có chất lượng tốt hơn của các doanh nghiệp. Xét về ngành nghề của khách thuê, ngành Tài chính/Ngân hàng/Bảo hiểm và Công nghệ thông tin vẫn tiếp tục đứng đầu trong các ngành nghề có nhu cầu thuê văn phòng tại Hà Nội, chiếm lần lượt 38% và 24% tổng diện tích giao dịch trong năm 2024.

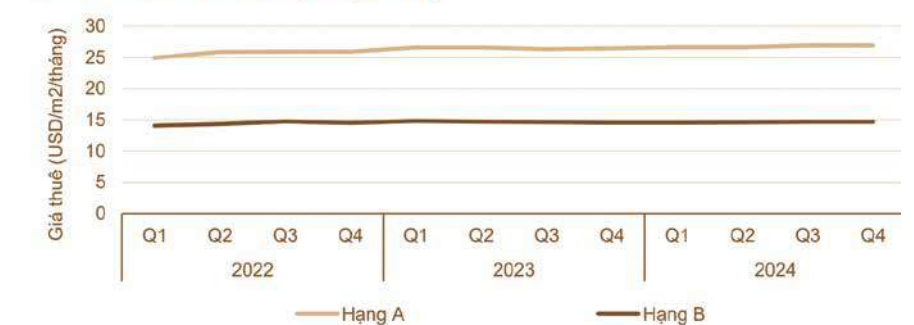
Phân khúc hạng B vẫn cho thấy sự ổn định trong tình hình hoạt động với các chính sách thuê linh hoạt. Đối với phân khúc hạng A, dự báo nhu cầu thuê văn phòng sẽ sôi động hơn vào năm 2025, khi các doanh nghiệp lớn có xu hướng dịch chuyển sang các tòa nhà văn phòng có chất lượng tốt hơn.

HÌNH 1: Hoạt động thị trường, Văn phòng, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2024

HÌNH 2: Giá chào thuê, văn phòng, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2024
Giá chào thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và VAT

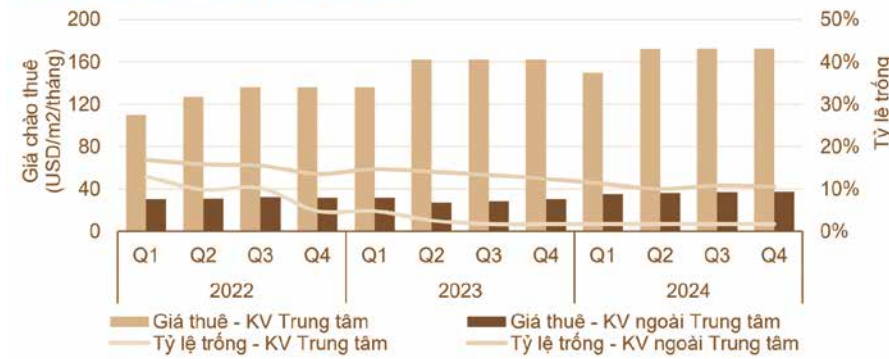
Bán lẻ:

Nhìn lại năm 2024, thị trường bán lẻ Hà Nội chào đón 24.581 m2 diện tích cho thuê mới từ hai TTTM: The Linc Park City ở quận Hà Đông và The Diamond Plaza ở quận Thanh Xuân. Qua đó thị trường Hà Nội ghi nhận 52.000 m2 diện tích hấp thụ ròng và mức giảm cho tỷ lệ trống trung bình từ 12,0% xuống 10,1%. Đồng thời, thị trường bán lẻ TP.HCM cũng bổ sung thêm 117.000 m2 diện tích cho thuê mới từ bốn TTTM: Central Premium và Parc Mall ở Quận 8, Vincom Megamall Grandpark ở Quận 9, và Vincom 3/2 ở Quận 10. Tất cả đều khai trương với tỷ lệ lấp đầy gần 100%. Điều này dẫn đến mức hấp thụ ròng cao nhất được ghi nhận kể từ năm 2017 tại TP.HCM, với 132.000 m2, và tỷ lệ trống trung bình giảm từ 9% xuống 7%.

Nhìn chung, không gian có sẵn tại các khu vực Trung tâm (CBD) vẫn rất hạn chế ở cả hai thành phố, góp phần hỗ trợ cho mức tăng trưởng giá thuê tại khu vực này lên tới 10-11% CAGR. Các TTTM ở khu vực Trung tâm chỉ chiếm 4% tổng nguồn cung tại Hà Nội và 12% tại TP.HCM. Giá thuê trung bình ở các khu vực Trung tâm đạt gần 173 USD/m2/tháng tại Hà Nội và 280 USD/m2/tháng tại TP.HCM, đánh dấu mức tăng lần lượt 16,2% và 15,4% so với cùng kỳ năm trước. Giá thuê ngoài khu vực Trung tâm ở cả hai thành phố ghi nhận mức tăng hàng năm là 10,1% với 37,3 USD/m2/tháng tại Hà Nội và 4% với 53 USD/m2/tháng tại TP.HCM.

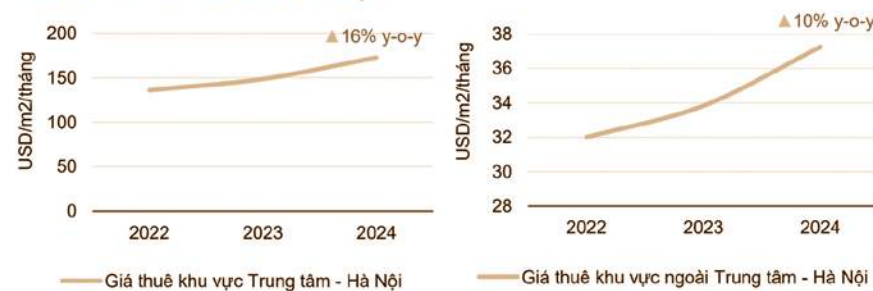
Theo Euromonitor, doanh thu bán lẻ hàng hóa không phải thực phẩm tại Việt Nam dự kiến đạt tỷ lệ tăng trưởng hàng năm (CAGR) là 12,6% từ năm 2024 đến 2027. Chỉ số chi tiêu tiêu dùng của mỗi hộ gia đình ở Việt Nam cũng dự kiến sẽ tăng 38% trong giai đoạn 2024-2028, xếp hạng cao nhất trong khu vực Đông Nam Á, Phillipines và Indonesia là hai quốc gia xếp sau trong khu vực.

HÌNH 3: Kết quả hoạt động, Bán lẻ, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2024. Giá chào thuê tăng một, chưa bao gồm thuế và phí dịch vụ.

HÌNH 4: Giá chào thuê, Bán lẻ, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2024. Giá chào thuê tăng một, chưa bao gồm thuế và phí dịch vụ.

Căn hộ Bán:

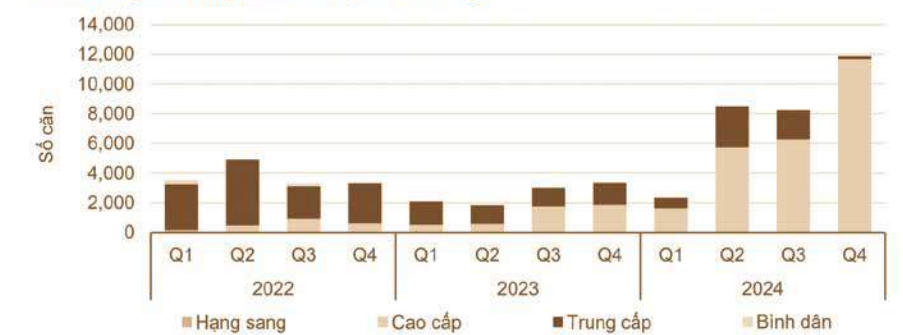
Trong năm 2024, nguồn cung căn hộ chung cư mở bán mới tại Hà Nội tăng gấp ba so với năm 2023, vượt 30.900 căn và là nguồn cung mở bán mới theo năm cao nhất kể từ năm 2020.

Về giá bán, tính đến Quý 4/2024, giá bán căn hộ chung cư tại Hà Nội đạt 2.854 USD/m2 thông thủy (chưa bao gồm VAT & KPBT). Trong năm 2024, giá bán sơ cấp chung cư đã ghi nhận mức tăng mạnh, tăng 36% so với cùng kỳ năm ngoái và 12% so với quý trước. Đây là mức tăng cao nhất ghi nhận được trong vòng 8 năm trở lại đây tại thị trường chung cư Hà Nội. Phần lớn nguồn cung mới trong quý này tập trung vào các dự án cao cấp có pháp lý đầy đủ, được phát triển trong các đại đô thị ở Nam Từ Liêm và Gia Lâm vốn đã đi vào hoạt động với một lượng cư dân nhất định. Điều này đã dẫn đến việc tăng giá bán sơ cấp cũng như tốc độ bán hàng vượt mức 70% ở các dự án. Đặc biệt, khu vực xa trung tâm như Đông Anh và Văn Giang (tỉnh Hưng Yên giáp ranh Hà Nội) đang ghi nhận sự gia tăng nguồn cung cao cấp, thúc đẩy bởi sự phát triển của các dự án đại đô thị tại các khu vực này. Bên cạnh những nguồn cung cao cấp, thị trường Hà Nội quý này ghi nhận một dự án trung cấp mới ở khu vực ngoại thành Hà Nội (Thạch Thất) đã mở bán với tỉ lệ bán hàng tích cực, góp phần giải tỏa phần nào sự thiếu hụt nguồn cung phân khúc này trong thời gian qua.

Tại thị trường thứ cấp, mặt bằng giá bán chung cư Hà Nội đang dần đuổi kịp mức giá tại TP.HCM, đạt trung bình 1.909 USD/m2 thông thủy (chưa bao gồm VAT và KPBT). Tại Hà Nội, mức tăng giá bán thứ cấp duy trì đà tăng ổn định so với hồi đầu năm, tăng 5% theo quý. So với cùng kỳ năm ngoái, giá bán thứ cấp chung cư Hà Nội đã tăng hơn 26% theo năm, là mức tăng theo năm cao nhất ghi nhận được từ trước tới nay.

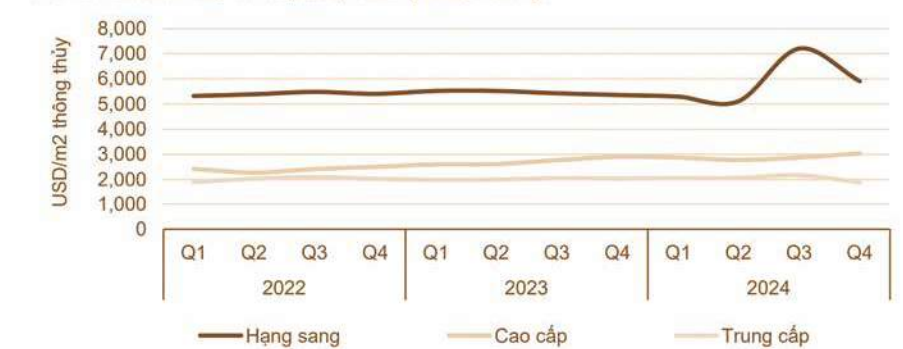
Năm 2025, nguồn cung mới căn hộ chung cư tại Hà Nội được kỳ vọng tiếp tục dồi dào, ước đạt hơn 31.000 căn mở bán, cao hơn so với năm 2024. Nguồn cung chủ yếu tập trung ở phân khúc cao cấp, với sự gia tăng nguồn cung hạng sang. Bên cạnh đó, nguồn cung cũng dự kiến mở rộng ra các khu vực phía Nam (quận Hoàng Mai), phía Đông (quận Long Biên) và phía Tây (huyện Đan Phượng). Sự dồi dào của nguồn cung mới sẽ góp phần duy trì mức tăng trưởng giá bán sơ cấp ổn định, dự kiến tăng trung bình 6-8% mỗi năm.

HÌNH 5: Nguồn cung mới, Căn hộ bán, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2024

HÌNH 6: Giá sơ cấp bình quân, Căn hộ bán, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2024. Giá bán trước thuế và kinh phí bảo trì

Nhà phố & Biệt thự:

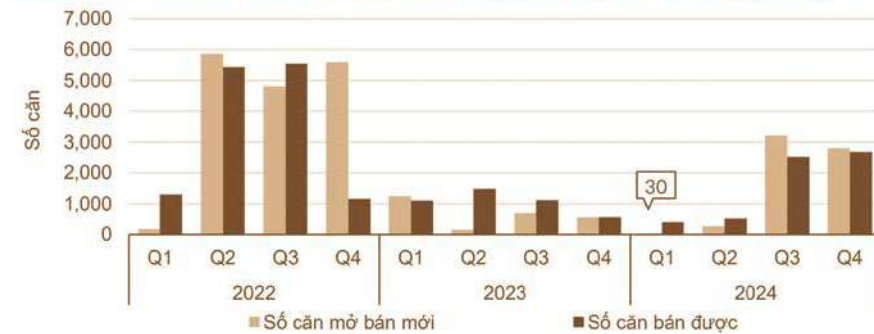
Tổng nguồn cung mới nhà ở gắn liền với đất trong Quý 4/2024 tiếp tục ghi nhận lượng mở bán dồi dào, đạt 2.800 căn. Tổng nguồn cung mở bán mới cả năm 2024 đạt hơn 6.300 căn từ các đợt mở bán tiếp theo của các khu đô thị hiện hữu ở Đông Anh và Hà Đông. So với năm ngoái, nguồn cung mới trong năm 2024 tại Hà Nội đã tăng gấp đôi.

Trong bối cảnh nguồn cung mới vẫn tương đối dồi dào, sức hấp thụ của thị trường nhà phố/biệt thự tại Hà Nội duy trì sự ổn định. Tổng số căn bán được trong cả năm 2024 đã đạt hơn 6.100 căn, tăng hơn 43% so với cùng kỳ năm ngoái.

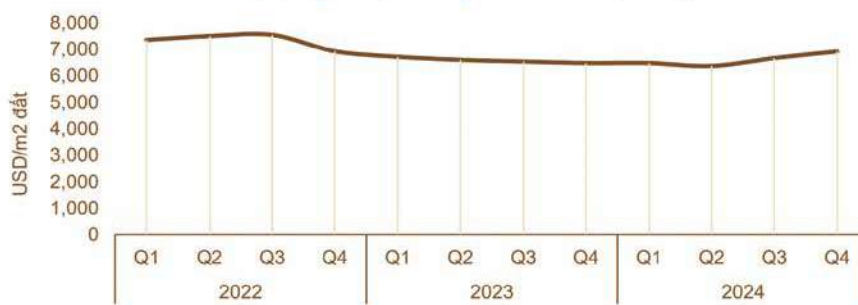
Mặt bằng giá bán nhà phố/biệt thự trong quý cuối năm 2024 không có nhiều biến động, với giá bán sơ cấp đạt xấp xỉ 8.684 USD/m² đất (chưa bao gồm VAT & KPBT), tăng 20% so với năm ngoái. Tại thị trường thứ cấp, giá bán tăng mạnh hơn ở thời điểm cuối năm, đạt 6.915 USD/m² đất và tăng hơn 11% so với cùng kỳ năm ngoái.

Triển vọng trong những năm tới cho thấy tại Hà Nội, bên cạnh nguồn cung từ các giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu, thị trường cũng sẽ ghi nhận nguồn cung từ các dự án đô thị mới tại Đan Phượng, Long Biên và Tây Hồ trong vòng 2-3 năm tới. Tổng nguồn cung bất động sản gắn liền với đất tại Hà Nội dự kiến vượt 7.000 căn vào năm 2025.

HÌNH 7: Số căn mở bán mới và Số căn bán được, Nhà ở gắn liền với đất, Hà Nội



HÌNH 8: Giá bán thứ cấp trung bình, Nhà ở gắn liền với đất, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2024. Giá bán bao gồm chi phí xây dựng, chưa bao gồm thuế

Căn hộ Dịch vụ:

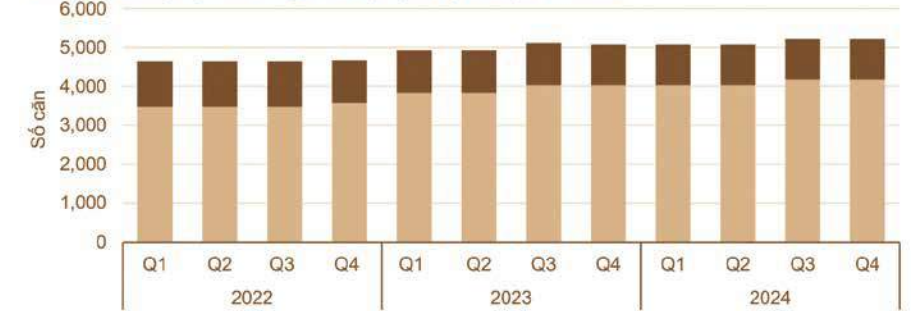
Trong Quý 4/2024, thị trường Căn hộ Dịch vụ Hà Nội không ghi nhận thêm dự án mới nào. Tổng nguồn cung căn hộ dịch vụ của cả hai phân khúc đạt 5.222 căn hộ. Trong đó, căn hộ dịch vụ hạng A tiếp tục chiếm ưu thế trên thị trường, chiếm 80% tổng nguồn cung.

Xét về giá thuê, giá thuê ghi nhận ở cả hai phân khúc cho thấy sự cải thiện nhẹ so với quý trước, cho thấy sự hồi phục dần trở lại mức giá trước đại dịch COVID-19. Giá thuê của các dự án Hạng A là 26,8 USD/m²/tháng, tăng 0,2% theo quý và giảm 4,1% theo năm. Ở phân khúc hạng B, giá chào thuê trung bình là 17,6 USD/m²/tháng, tăng 0,2% so với quý trước. Nhìn chung, giá thuê thị trường trung bình ở mức 24,8 USD/m²/tháng.

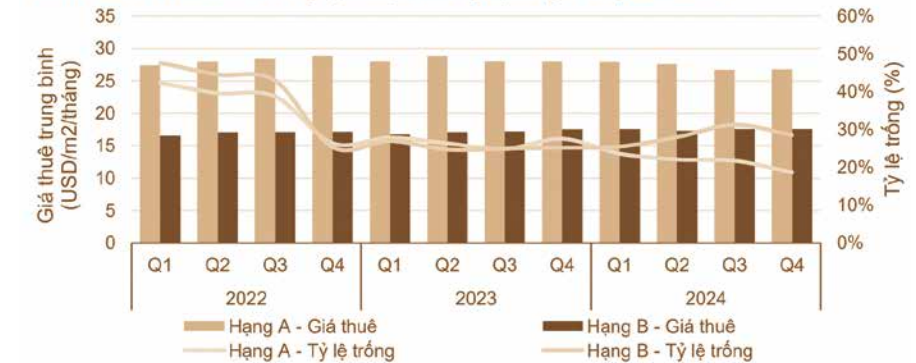
Về tỷ lệ trống, cả hai phân khúc cũng ghi nhận sự cải thiện tích cực hơn đối với tỷ lệ trống, đặc biệt ở các khu vực chính như quận Ba Đình hay quận Tây Hồ. Tỷ lệ trống được ghi nhận ở hạng A giảm 2,9 đpt theo quý và giảm 8,9 đpt theo năm. Phân khúc Hạng B cũng ghi nhận cải thiện đối với tỷ lệ trống, đạt 28,6%, giảm 2,7 đpt theo quý và tăng 3,3 đpt theo năm. Khi xem xét cả hai phân khúc, tỷ lệ trống trung bình được ghi nhận ở mức 20,7%.

07 dự án sắp ra mắt dự kiến sẽ bổ sung hơn 2.881 căn vào thị trường, trong đó phần lớn nguồn cung tương lai đến từ các quận có vị trí tốt như Ba Đình, Tây Hồ và Từ Liêm. Sự ra mắt của các dự án mới tọa lạc tại các khu vực chiến lược trong những năm tới báo hiệu sự phục hồi và cho thấy tiềm năng của Hà Nội là khu vực một trung tâm, với nguồn cung căn hộ dịch vụ chất lượng cao. Điều này cũng thúc đẩy các chủ nhà áp dụng các chính sách cho thuê linh hoạt hơn để thu hút người thuê.

HÌNH 11: Tổng nguồn cung, Căn hộ dịch vụ Hà Nội, Q4/2024



HÌNH 12: Giá chào thuê và Tỷ lệ trống, Căn hộ dịch vụ Hà Nội, Q4/2024



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2024



KHU VỰC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tổng quan

- Văn phòng:** Tại TP.HCM, nhu cầu thuê văn phòng hạng A ghi nhận lớn hơn đáng kể so với hạng B, với 38.000 m2 diện tích cho thuê so với diện tích 14.613 m2 ở hạng B. Bên cạnh đó, diện tích hấp thụ cho thấy dấu hiệu tích cực, dẫn đến tỷ lệ trống của văn phòng hạng A tại TP.HCM đã giảm 1.23 đpt vào năm 2023 xuống còn 17,6%, trong khi văn phòng hạng B vẫn ở mức 11,0%. Các giao dịch chủ yếu là mở rộng sang các ngành CNTT, Tài chính và Sản xuất.
- Bán lẻ:** Thị trường bán lẻ TP.HCM đã chào đón 117.000 m2 diện tích cho thuê mới từ bốn TTTM mở mới trong 2024. Điều này dẫn đến mức hấp thụ rỗng cao nhất được ghi nhận kể từ năm 2017 tại TP.HCM, với 132.000 m2, và tỷ lệ trống trung bình giảm từ 9% xuống 7%.
- Căn hộ:** Trong khi TP.HCM tiếp tục đối mặt với nguồn cung mới hạn chế, với chỉ 5.050 căn vào năm 2024, nguồn cung mới tại Hà Nội tăng đáng kể với gần 38.000 căn mở bán mới trong năm nay. Tỷ lệ hấp thụ các dự án mới đạt trên 70%. Giá bán sơ cấp tăng gần 24% so với cùng kỳ năm trước.
- Đất Công nghiệp:** Trong năm 2024, do quỹ đất công nghiệp hạn chế ở các thị trường chính, khu vực miền Nam ghi nhận diện tích hấp thụ đạt 265 ha và thấp hơn 52% so với năm 2023, chủ yếu các giao dịch lớn tập trung ở Bà Rịa-Vũng Tàu và Long An. Đến cuối năm 2024, giá thuê trung bình của các khu công nghiệp ở phía Nam đạt 175 USD/m2/kỳ hạn còn lại, tăng 1,4% so với cùng kỳ năm trước.
- Nhà xưởng/Nhà kho xây sẵn:** Thị trường nhà kho và nhà xưởng xây sẵn cũng đã có một năm 2024 tăng trưởng đầy ấn tượng. Diện tích hấp thụ xưởng xây sẵn cao nhất trong ba năm qua; Diện tích hấp thụ kho tại Miền Nam tăng gấp đôi.

Văn phòng:

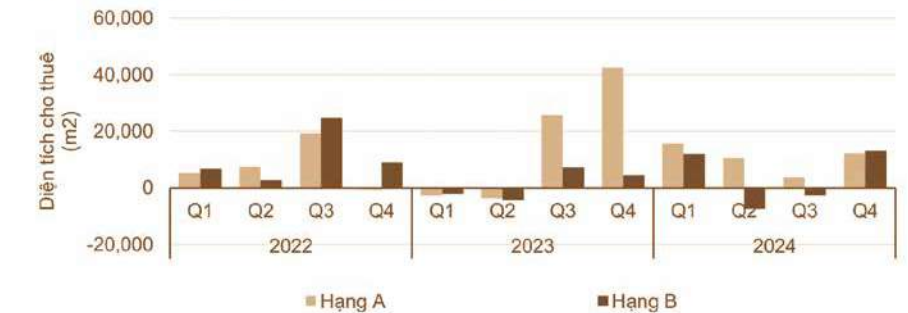
Trong suốt năm 2024, thị trường văn phòng tại cả Hà Nội và TP.HCM đều chứng kiến sự cải thiện về diện tích hấp thụ, ghi nhận mức tăng nhẹ trong diện tích hấp thụ so với diện tích hấp thụ trung bình trong năm năm qua. Tại TP.HCM, nhu cầu thuê văn phòng hạng A ghi nhận lớn hơn đáng kể so với hạng B, với 38.000 m2 diện tích cho thuê so với diện tích 14.613 m2 ghi nhận ở hạng B.

Trong năm từ 2023-2024, tổng nguồn cung mới tại thị trường văn phòng TP.HCM đạt mức cao nhất với hơn 185.000 m2 diện tích NLA. Theo đó, tỷ lệ trống đạt 18,8% vào cuối năm 2023. Song song với đó, diện tích hấp thụ cho thấy dấu hiệu tích cực, dẫn đến tỷ lệ trống của văn phòng hạng A tại TP.HCM đã giảm xuống còn 17,6% trong khi văn phòng hạng B vẫn ở mức 11,0%.

Giá thuê tại TP.HCM và Hà Nội đang có xu hướng tăng, đạt mức 1-2%/năm khi xét toàn thành phố. Đáng chú ý, giá thuê văn phòng hạng A tại khu vực trung tâm TP.HCM năm 2024 tăng 3,7% so với cùng kỳ năm trước, mức tăng cao nhất trong tất cả các phân khúc. Mức tăng trưởng giá này phần lớn được thúc đẩy bởi việc các tòa nhà mới dần được lắp đầy. Điều đáng chú ý là tất cả các tòa nhà hạng A mới tại TP.HCM hoàn thành từ năm 2019 đều đạt được chứng chỉ công trình xanh, như Green Mark và LEED. Nhờ vào chất lượng cao, các tòa nhà mới này đã thu hút thành công các khách thuê là doanh nghiệp có uy tín với diện tích cho thuê lên đến 1.000 – 2.000 m2, thậm chí gần 10.000 m2. Một xu hướng đáng chú ý khác là sự tăng trưởng của ngành Công nghệ và Thông tin, dẫn đầu và đóng góp 30% diện tích cho thuê tại TP.HCM và 24% tại Hà Nội. Đứng thứ hai là khối ngành Tài chính/Ngân hàng/Bảo hiểm. Việt Nam đang dẫn phát triển thành trung tâm đổi mới công nghệ và linh hoạt nhờ nền kinh tế năng động và lực lượng lao động trẻ, có trình độ. Khi xét đến ngành nghề kinh doanh, các doanh nghiệp nhanh chóng đưa ra quyết định mở rộng. Các doanh nghiệp không cần văn phòng của họ phải tọa lạc tại Khu trung tâm Thành phố. Tuy nhiên, các chủ tòa nhà cần đổi mới không gian văn phòng của mình để phù hợp với phong cách làm việc mới của các lực lượng lao động trẻ.

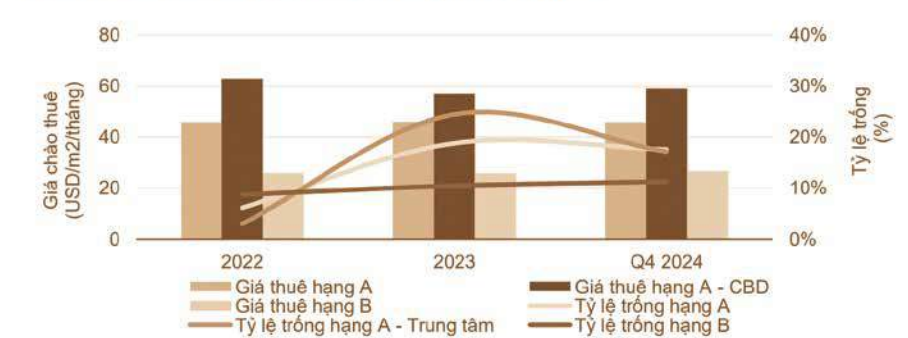
Ba năm tới, nguồn cung tương lai dự kiến đạt hơn 300.000 m2 tại TP.HCM. Tuy nhiên nguồn cung tương lai tại TP.HCM có thể có những thay đổi vì hầu hết các dự án này đang trong giai đoạn lên quy hoạch. Tỷ lệ trống được dự báo sẽ giảm dần dưới mức 10%.

HÌNH 1: Hoạt động thị trường, Văn phòng, TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q4/2024

HÌNH 2: Giá thuê và Tỷ lệ trống, Văn phòng, TP.HCM



Giá chào thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT
 Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q4/2024

Bán lẻ :

Nhìn lại năm 2024, thị trường bán lẻ TP.HCM đã chào đón 117.000 m2 diện tích cho thuê mới từ bốn TTTM: Central Premium và Parc Mall ở Quận 8, Vincom Megamall Grandpark ở Quận 9, và Vincom 3/2 ở Quận 10. Tất cả đều khai trương với tỷ lệ lấp đầy gần 100%. Điều này dẫn đến mức hấp thụ ròng cao nhất được ghi nhận kể từ năm 2017 tại TP.HCM, với 132.000 m2, và tỷ lệ trống trung bình giảm từ 9% xuống 7%.

Không gian có sẵn tại các khu vực Trung tâm (CBD) vẫn rất hạn chế ở cả hai thành phố, góp phần hỗ trợ cho mức tăng trưởng giá thuê tại khu vực này lên tới 10-11% CAGR. Các TTTM ở khu vực Trung tâm chỉ chiếm 12% tổng nguồn cung tại TP.HCM. Giá thuê trung bình ở các khu vực Trung tâm đạt gần 280 USD/m2/tháng, đánh dấu mức tăng 15,4% so với năm trước. Bên cạnh đó, giá thuê ngoài khu vực trung tâm ghi nhận mức tăng hàng năm là 4% với 53 USD/m2/tháng.

Trong năm nay, CBRE ghi nhận sự gia tăng trong số lượng giao dịch nhờ vào hoạt động mở rộng của nhóm ngành F&B, chiếm 45% tổng số giao dịch, tiếp theo là Thời trang & Phụ kiện. Cùng với sự mở rộng mạnh mẽ của các thương hiệu hiện có, các thương hiệu trong nước và nước ngoài đang đều đặn mở rộng tại các quận trọng điểm, dẫn đến sự cạnh tranh gay gắt cho các vị trí đặc địa giữa lúc thiếu hụt nguồn cung chất lượng. CBRE cũng quan sát được xu hướng các thương hiệu Trung Quốc tiếp tục tìm kiếm cơ hội mở rộng ra quốc tế và Việt Nam là một trong những thị trường tiềm năng cho việc mở rộng mạng lưới kinh doanh của họ.

Theo Euromonitor, doanh thu bán lẻ hàng hóa không phải thực phẩm tại Việt Nam dự kiến đạt tỷ lệ tăng trưởng hàng năm (CAGR) là 12,6% từ năm 2024 đến 2027. Chỉ số chi tiêu tiêu dùng của mỗi hộ gia đình ở Việt Nam cũng dự kiến sẽ tăng 38% từ 2024 đến 2028, xếp hạng cao nhất ở Đông Nam Á, Philippines và Indonesia theo sau Việt Nam về mặt này. Nhiều cơ hội hứa hẹn cho thị trường bán lẻ Việt Nam đang hiện hữu trong tương lai, nhưng điều quan trọng là xác định cách tiếp cận chính xác để thu hút người tiêu dùng. Khách hàng đang mất dần hứng thú với các trung tâm rạp khuôn. Với sự cạnh tranh ngày càng cao, chủ đầu tư cần đảm bảo các TTTM được nâng cấp và cải tạo để đảm bảo sự khác biệt và định vị của riêng mình.

Căn hộ Bán :

Trong năm 2024, nguồn cung căn hộ bán mở bán mới tại TP.HCM thấp nhất kể từ năm 2013, với chỉ 5.050 căn hộ mở bán mới. Dù vậy, riêng trong quý cuối năm, TP.HCM đã ghi nhận nguồn cung mở bán mới tăng mạnh so với quý trước đó, gấp 26 lần Quý 3/2024.

Căn hộ chung cư tại TP.HCM hiện có giá bán sơ cấp đạt trung bình 76 triệu đồng/m2 thông thủy (chưa bao gồm VAT, KPBT và các chiết khấu), tăng gần 24% theo năm. Mức tăng này là do hơn 70% nguồn cung mới trong năm tại thành phố là các dự án cao cấp đến hạng sang và các dự án mở bán giai đoạn tiếp theo điều chỉnh giá bán tăng từ 10% đến 40% so với giai đoạn trước đó.

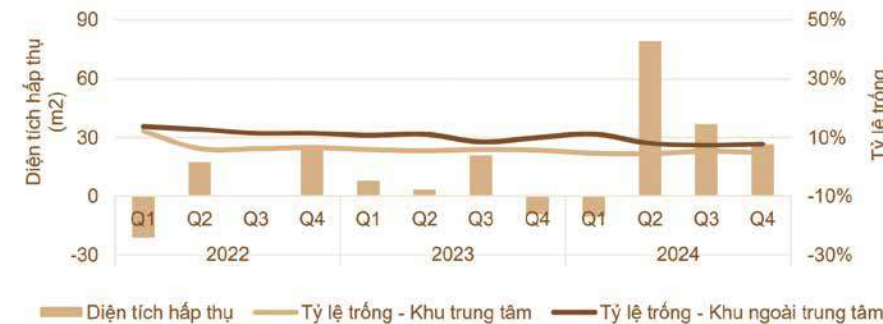
Dù đặt ra mức giá sơ cấp chào bán cao, các chủ đầu tư cũng áp dụng nhiều chính sách bán hàng ưu đãi như thanh toán giãn lên đến 5 năm, chiết khấu từ 5% đến 16% cho thanh toán tiêu chuẩn, vv. Do đó, tỷ lệ hấp thụ của các dự án mở bán mới đạt trung bình 70% trên số căn mở bán trong Quý 4 và cả năm 2024.

Trong quý này, giá bán thứ cấp chung cư tại TP.HCM tiếp tục đà tăng nhẹ, tăng trung bình 1% theo quý. Tuyến Metro Số 1 bắt đầu vận hành thương mại từ cuối tháng 12/2024 đã kéo theo các dự án nằm dọc tuyến, điển hình tại khu vực Quận 2 (cũ) và Quận 9 (cũ) của TP.Thủ Đức, ghi nhận giá bán thứ cấp bình quân tăng 2%-3% theo quý và tăng gần 15% theo năm.

TP.HCM dự kiến có thêm khoảng hơn 9.000 căn hộ mở bán mới trong năm 2025, tăng gần gấp đôi so với năm 2024 nhưng chỉ tăng nhẹ so với năm 2023. Song song đó, phân khúc căn hộ cao cấp trở lên sẽ tiếp tục dẫn đầu trong tỷ trọng nguồn cung mở bán mới trong năm 2025 tại TP.HCM. Do đó, giá bán sơ cấp được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng ở mức từ 8%-10%/năm.

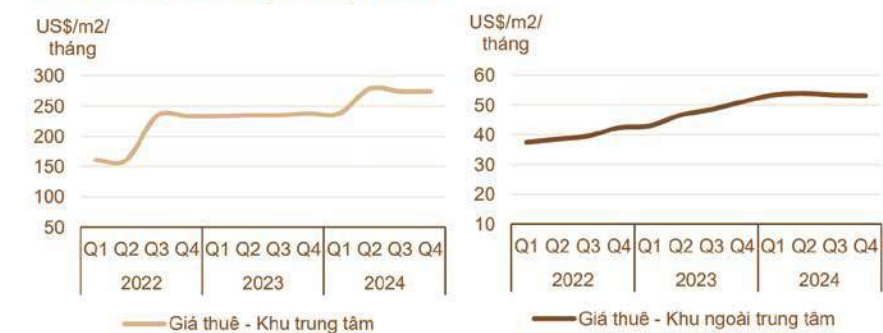
Trong bối cảnh giá bán sơ cấp tại TP.HCM duy trì ở mức cao và vượt mức chi trả của đại đa số người mua nhà, các thị trường ven TP.HCM như Bình Dương, Đồng Nai, Long An, điển hình tại các khu vực có sẵn kết nối giao thông thuận lợi, sẽ ngày càng nhận được nhiều sự quan tâm của người mua nhà.

HÌNH 3: Hoạt động thị trường, Bán lẻ, TP.HCM



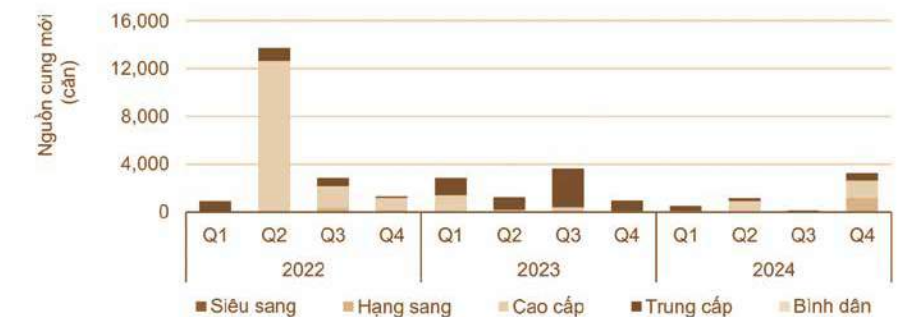
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q4/2024.

HÌNH 4: Giá chào thuê, Bán lẻ, TP.HCM



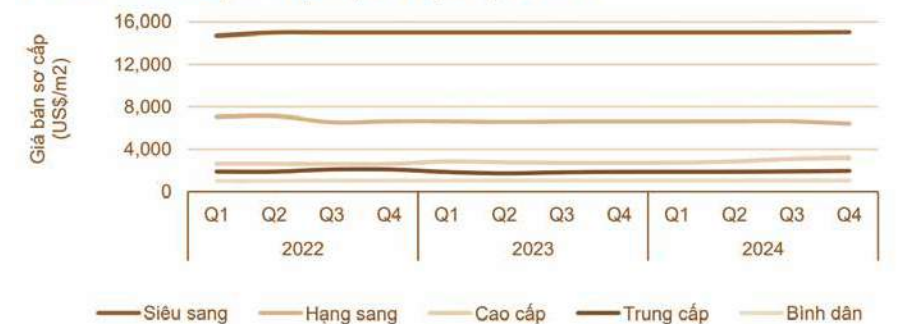
Chú thích: Giá chào thuê cho Tầng Trệt và Tầng Một, chưa bao gồm thuế GTGT và Phí dịch vụ
 Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q4/2024.

HÌNH 5: Nguồn cung mới, Căn hộ bán, TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q4/2024.

HÌNH 6: Giá sơ cấp bình quân, Căn hộ bán, TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q4/2024. Từ Quý 1/2024, CBRE áp dụng tiêu chí xếp hạng chung cư mới (tham khảo trang Thuật ngữ).
 Giá bán sơ cấp trung bình: US\$/m² (không bao gồm VAT, KPBT, các chiết khấu và được tính trên diện tích thông thủy), được khảo sát trên tất cả nguồn cung đang mở bán trong quý xem xét, bao gồm dự án được mở bán mới lần đầu hoặc các giai đoạn tiếp theo của dự án đã mở bán trước đó.

• Triển vọng kinh tế 2025

Năm 2025 được dự báo sẽ là một năm đầy biến động, song không ít cơ hội khi nền kinh tế thế giới tiếp tục chịu tác động từ thách thức và xu hướng mới. Biến chuyển sâu rộng trong kinh tế, chính trị và công nghệ sẽ tiếp tục định hình triển vọng tăng trưởng cũng như sự ổn định của các khu vực. Đặc biệt, sự dịch chuyển của các chuỗi cung ứng, cuộc cạnh tranh chiến lược gay gắt giữa các cường quốc, cùng đột phá trong năng lượng tái tạo và công nghệ tiên tiến sẽ góp phần vẽ nên bức tranh kinh tế phức tạp, nhưng đầy tiềm năng. Kinh tế toàn cầu được dự đoán sẽ duy trì đà tăng trưởng ổn định. Theo báo cáo mới nhất của OECD, tăng trưởng GDP toàn cầu được dự báo đạt 3,3% vào năm 2025, tăng nhẹ từ mức 3,2% trong năm 2024 và duy trì ổn định ở mức 3,3% vào năm 2026. Tuy nhiên, hiện nay, cuộc chiến công nghệ giữa Mỹ và Trung Quốc có khả năng ngày càng gay gắt, nhất là trong các lĩnh vực chiến lược như 5G, bán dẫn, AI và điện toán đám mây. Nhiều nghiên cứu cho rằng, Mỹ có thể tiếp tục hoặc thậm chí tăng cường biện pháp ngăn chặn đối với doanh nghiệp công nghệ Trung Quốc như Huawei, TikTok... Đồng thời, căng thẳng địa - chính trị khó lường, nhiều rủi ro cho nền kinh tế thế giới. Dự báo về cuộc xung đột Nga - Ukraina trong năm 2025 cho thấy căng thẳng có thể vẫn tiếp tục.

Trước tình hình kinh tế thế giới, năm 2025, Việt Nam sẵn sàng cho kỳ nguyên mới. Mục tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2025 được Quốc hội giao cho Chính phủ là 6,5 - 7%, phấn đấu đạt 7 - 7,5%, trong khi đó, Chính phủ đặt chỉ tiêu tốc độ tăng trưởng kinh tế cả năm 2025 đạt trên 8% hoặc 10% trong điều kiện thuận lợi, phản ánh kỳ vọng về sự cải thiện hoạt động kinh tế trong năm 2025.

Trên thực tế, hoàn toàn có cơ sở để đặt ra kỳ vọng này. Ngành sản xuất đã thoát khỏi khó khăn của năm 2023 một cách mạnh mẽ. Điều này đã hỗ trợ tăng trưởng xuất khẩu mạnh mẽ ở mức hai chữ số, với mức tăng trưởng lan tỏa đồng đều hơn ở các lĩnh vực như sản phẩm nông nghiệp. Tiếp nối đà hồi phục mạnh trong Quý III/2024, Nhóm nghiên cứu toàn cầu HSBC dự báo tăng trưởng GDP năm 2025 của Việt Nam ở mức trên 6,5%.

Về chỉ tiêu lạm phát, diễn biến giá cả đang chuyển biến thuận lợi hơn từ nửa sau của năm 2024. Áp lực đối với một số sản phẩm nông nghiệp dự kiến sẽ giảm bớt khi thời tiết chuyển từ El Nino sang La Nina mang lại điều kiện thu hoạch thuận lợi hơn. Cân nhắc tất cả những điều này, Nhóm nghiên cứu toàn cầu HSBC dự báo lạm phát năm 2025 của Việt Nam ở mức 3,0%.

Tuy nhiên, không thể không nhắc tới những rủi ro được dự báo cho năm 2025. Ngoài giá năng lượng toàn cầu, Việt Nam cũng dễ bị tổn thương trước các cú sốc lương thực. Ví dụ, giá thịt lợn đã tăng cao do nguồn cung thịt lợn bị ảnh hưởng bởi dịch tả lợn châu Phi. Bên cạnh đó, liệu nhu cầu đối với hàng hóa có cải thiện hơn nữa hay không sẽ là chìa khóa để xác định sức mạnh phục hồi của Việt Nam, vì các thị trường nước ngoài,

đặc biệt là phương Tây chiếm gần một nửa lượng hàng xuất khẩu của Việt Nam. Do đó, cần phải theo dõi chặt chẽ quỹ đạo và tốc độ chi tiêu của người tiêu dùng ở những thị trường này.

Ngoài thuế quan, tỉ giá luôn là mục tiêu cơ quan điều hành lưu ý. Bên cạnh các tác động từ chính sách điều hành của Fed, diễn biến của đồng USD trên thị trường quốc tế là một trong những yếu tố cân nhắc cho xu hướng tỉ giá sắp tới. Trong khi đó, với sự phục hồi vẫn chưa đồng đều cùng với mục tiêu tăng trưởng năm sau duy trì ở mức cao, Nhóm nghiên cứu toàn cầu HSBC kỳ vọng NHNN sẽ duy trì chính sách tiền tệ linh hoạt, hiệu quả, phối hợp chặt chẽ với chính sách tài khóa và các chính sách vĩ mô khác và giữ nguyên lãi suất điều hành ở mức 4,5% cho đến cuối năm 2025.

Đồng thời, "Chuyển đổi kép - chuyển đổi xanh và chuyển đổi số" đang trở thành xu hướng phát triển chiến lược của nhiều quốc gia, giúp hướng đến đồng thời các mục tiêu phát triển bền vững và số hóa, khai thác tối đa lợi ích từ quá trình chuyển đổi kép này. Việt Nam cũng đang nổi lên như một quốc gia năng động bậc nhất châu Á cũng như thế giới, nhanh chóng nắm bắt xu thế này, lấy chuyển đổi số và chuyển đổi xanh làm động lực quan trọng để phát triển. Hiện nay, đã có Chiến lược quốc gia phát triển kinh tế số và xã hội số đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 (Quyết định số 411/QĐ-TTg ngày 31/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ) và Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn 2050 (Quyết định số 1658/QĐ-TTg ngày 01/10/2021 của Thủ tướng Chính phủ). Năm 2025 sẽ là một năm bản lề bởi Việt Nam phấn đấu đạt được nhiều mục tiêu quan trọng trong năm tới, chẳng hạn như kinh tế số sẽ chiếm 25% GDP và tỉ trọng tín dụng xanh trong nền kinh tế đạt 10%.

Ngoài ra, Chính phủ đang cho thấy tinh thần rất quyết liệt trong thúc đẩy đầu tư công, tập trung vào nhiều dự án hạ tầng chiến lược kết nối các trung tâm kinh tế. Đây là sẽ một bộ phận quan trọng đưa Việt Nam bước vào kỷ nguyên vươn mình.



• Triển vọng thị trường bất động sản 2025

Năm 2025, thị trường bất động sản (BDS) phát triển sôi động hơn năm trước trên mọi phân khúc, dù tốc độ không đồng đều với nhiều cơ hội mới, gắn với cải cách thể chế, biến động thị trường trong nước và quốc tế, cũng như khả năng giải quyết thách thức cấu trúc tại từng phân khúc thị trường.

Thứ nhất, quy mô thị trường BDS sẽ gia tăng do triển vọng tăng trưởng kinh tế, mở rộng đầu tư công lớn và tháo gỡ nút thắt thể chế.

Theo Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF), Việt Nam sẽ trải qua một giai đoạn tăng trưởng kinh tế mạnh mẽ và là đại diện Đông Nam Á duy nhất lọt vào top 10 các nền kinh tế mới nổi có tốc độ tăng trưởng nhanh nhất thế giới, với dự báo tăng trưởng 6,4% từ năm 2024 - 2029. Năm 2025, kế hoạch đầu tư vốn ngân sách nhà nước gần 800.000 tỉ đồng, cao hơn 670.000 tỉ đồng vốn kế hoạch năm 2024. Việt Nam tiếp tục mở rộng phát triển công nghiệp và đầu tư mạnh mẽ vào hạ tầng giao thông, đặc biệt là các tuyến đường cao tốc, sân bay mới và hệ thống đường sắt đô thị, cũng như nhiều công trình mới, quy mô lớn... Đà tăng trưởng kinh tế tích cực và mở rộng thu hút FDI sẽ tiếp tục thúc đẩy nhu cầu nhà ở, văn phòng và các dự án bất động sản thương mại, giúp giá trị bất động sản gia tăng, tạo ra lợi nhuận hấp dẫn cho nhà đầu tư. Ngoài ra, tình hình lạm phát được kiểm soát, chính sách tiền tệ linh hoạt, lãi suất cho vay mua nhà được dự báo sẽ ở mức hợp lý, tạo điều kiện thuận lợi cho người mua và nhà đầu tư bất động sản.

Đặc biệt, năm 2025, cả nước tập trung ưu tiên thúc đẩy mạnh mẽ tăng trưởng kinh tế gắn với ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn và có thặng dư cao; tăng tốc, bút phá, phấn đấu tốc độ tăng trưởng GDP cả nước năm 2025 đạt trên 8%. Tập trung đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công ngay từ đầu năm 2025, nhất là các chương trình, dự án, công trình quan trọng quốc gia, các Chương trình mục tiêu quốc gia; tập trung tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong thực hiện những dự án hạ tầng quy mô lớn, đặc biệt trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Bảo đảm nguồn cung nguyên vật liệu, kiểm soát giá nguyên vật liệu, chỉ tiêu sử dụng đất để đẩy nhanh tiến độ, bảo đảm chất lượng các dự án cao tốc. Tiếp tục đầu tư hoàn thiện hạ tầng nông nghiệp, nông thôn, hạ tầng ứng phó với biến đổi khí hậu, hạ tầng năng lượng; xây dựng Trung tâm tài chính quốc tế và khu vực tại Thành phố Hồ Chí Minh và Đà Nẵng, thành lập Khu thương mại tự do tại một số địa phương; tận dụng dư địa về nợ công, nợ Chính phủ, bội chi để huy động thêm nguồn lực cho đầu tư phát triển. Tháo gỡ vướng mắc để khơi thông, huy động, sử dụng hiệu quả các nguồn lực từ thị trường chứng khoán, trái phiếu doanh nghiệp.

Đồng thời, các nút thắt thể chế đang từng bước được tháo gỡ sẽ góp phần khơi thông dòng vốn trên thị trường BDS, gắn với triển khai Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đấu thầu, Luật Các tổ chức tín dụng, Luật Quy hoạch đô thị, nông thôn; Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo

phương thức đối tác công tư (PPP)... Cùng với đó, chính sách tài chính và tiền tệ đang được điều hành linh hoạt hơn, bao gồm cả đối với thị trường trái phiếu doanh nghiệp, mang lại nguồn lực quan trọng và hỗ trợ hiệu quả cho sự phục hồi của thị trường BDS. Luật mới với các quy định chặt chẽ sẽ hạn chế việc lợi dụng kẽ hở để hoạt động một cách không lành mạnh. Tất cả sẽ hội tụ tạo ra những yếu tố tích cực, giúp củng cố quá trình phục hồi và mở rộng quy mô vốn trên thị trường BDS.

Thứ hai, thị trường BDS công nghiệp tăng mạnh cùng dòng vốn FDI

BDS công nghiệp và hậu cần năm 2025 tiếp tục là điểm sáng của thị trường, là tâm điểm thu hút vốn đầu tư nước ngoài, gắn với nhu cầu thuê cao, nguồn cung và giá thuê tăng ổn định tại các thị trường trọng điểm, đi kèm tỉ lệ lấp đầy cao; từ đó, tạo tác động lan tỏa cho dòng đầu tư phát triển, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân, cũng như các khu vực dịch vụ hỗ trợ và thương mại. Lực đẩy chính của xu hướng này đến từ dòng FDI vào các ngành sản xuất, đặc biệt là xu hướng đa dạng hóa chuỗi cung ứng và dịch chuyển sản xuất khỏi Trung Quốc. Niềm tin thị trường của các doanh nghiệp FDI được củng cố qua con số FDI đăng ký vào ngành kinh doanh BDS năm 2024 tăng đến gần 90% so với cùng kỳ, đạt khoảng 5,63 tỉ USD. Theo khảo sát của JETRO (Nhật Bản), trong hai năm 2024 - 2025, hơn 60% công ty Nhật Bản tại Việt Nam có kế hoạch mở rộng kinh doanh vào Việt Nam với lí do Việt Nam là điểm phát triển kinh doanh hấp dẫn nhất trong ASEAN. Những nỗ lực cải thiện khung pháp lý BDS và phát triển hạ tầng đang góp phần giúp thị trường ngày càng hấp dẫn hơn với các nhà đầu tư quốc tế.

Thứ ba, thị trường nhà ở sẽ tăng cung và cải thiện cân đối cơ cấu

Năm 2025, dòng vốn đầu tư và khả năng thanh khoản cho phân khúc nhà ở xã hội sẽ được cải thiện và bút phá gắn với hệ quả tích cực từ triển khai Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030", Chỉ thị số 34-CT/TW ngày 24/5/2024 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới và Quyết định số 927/QĐ-TTg ngày 30/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ ban hành kế hoạch triển khai Chỉ thị số 34-CT/TW ngày 24/5/2024. Bên cạnh đó, năm 2025 dòng vốn sẽ chảy mạnh vào phân khúc đất nền do nhiều dự án đấu thầu đất được tiếp tục triển khai tại Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh và nhiều địa phương khác. Cùng với đó, dòng vốn BDS cũng sẽ tiếp tục chảy trong phân khúc nhà ở thương mại do những nỗ lực tháo gỡ vướng mắc pháp lý. Nhiều địa phương như Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Định, Bình Dương đã có những bước tiến đáng kể trong giải quyết các vấn đề pháp lý, qua đó, tạo niềm tin cho sự phục hồi mạnh mẽ của thị trường trong năm 2025. Đặc biệt, dòng vốn cho phân khúc nhà ở thương mại còn tăng do giá chung cư sẽ điều chỉnh về mức phù hợp hơn.

Phân tích SWOT



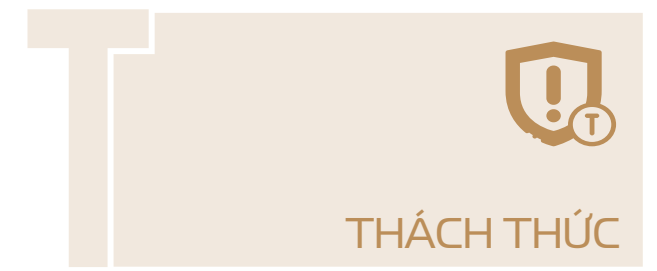
1. Kinh nghiệm phát triển và kinh doanh thành công nhiều dự án lớn tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh;
2. Uy tín và thương hiệu trên thị trường BĐS, với các cấp chính quyền, các ngân hàng, các đối tác đầu tư; và quan trọng nhất, được khách hàng công nhận;
3. Quỹ đất của công ty được tích lũy tại vị trí đặc địa trên cả nước để phát triển dự án trong tương lai, trong đó một số dự án đã cơ bản hoàn thành thủ tục chủ đầu tư;
4. Hoạt động xây dựng và phát triển thương hiệu chuyên nghiệp; chiến lược marketing, bán hàng, hậu mãi bài bản mang lại hiệu quả cao, tạo được ấn tượng tốt với cộng đồng.
5. Công ty đã hoàn thành tái cơ cấu và hoàn thiện mô hình quản trị, bộ máy quản lý phù hợp trong giai đoạn phát triển mới;
6. Đội ngũ nhân sự gắn bó lâu năm, có kinh nghiệm và năng lực chuyên môn, cơ bản đáp ứng yêu cầu công việc trong giai đoạn phát triển mới; công tác đào tạo nhân sự được duy trì thường xuyên và liên tục;
7. Nhóm công ty Long Giang đã hoàn thành việc cơ cấu tổ chức theo hướng chuyên nghiệp, hỗ trợ toàn diện cho hoạt động của công ty;
8. Hệ thống các nhà thầu, nhà cung cấp, đơn vị tư vấn... có năng lực, có uy tín, đặc biệt trong lĩnh vực quản lý bán hàng;
9. Sản phẩm của công ty đã được đa dạng hoá với 3 loại hình với nhiều phân khúc, dễ dàng thích nghi với sự thay đổi của thị trường.



1. Công ty mới có kinh nghiệm trong việc phát triển sản phẩm bất động sản là căn hộ chung cư, chưa có nhiều kinh nghiệm phát triển bất động sản thương mại - du lịch;
2. Nguồn nhân lực còn thiếu, nhất là nhân lực quản lý cấp trung và cấp cao;
3. Quỹ đất hiện nay chưa tương xứng với tiềm năng phát triển của công ty;
4. Quy mô vốn chưa đáp ứng được nhu cầu đầu tư theo chiến lược phát triển của công ty, phải dựa nhiều vào nguồn vốn vay và vốn liên doanh - liên kết;
5. Công ty đã triển khai ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý điều hành và phát huy hiệu quả, tuy nhiên mức độ triển khai còn hạn chế khiến cho hiệu quả chưa đạt kỳ vọng;
6. Cổ phiếu LGL chưa được biết đến rộng rãi trong cộng đồng nhà đầu tư, giá và thanh khoản chưa cao;



1. Việt Nam là một trong số ít những nền kinh tế vẫn giữ được tốc độ tăng trưởng dương trong giai đoạn suy thoái và được dự đoán sẽ tiếp tục phát triển mạnh hơn nữa;
2. Những khó khăn từ thị trường tài chính, chứng khoán và BĐS tạo thuận lợi cho việc M&A các dự án đầu tư mới;
3. Chính phủ đã thành lập tổ công tác để hỗ trợ giải quyết vướng mắc của các dự án BĐS trên cả nước do Bộ Xây dựng chủ trì;
4. Việc áp dụng triệt để quy định về đấu thầu, đấu giá đất tạo thuận lợi cho các nhà đầu tư có năng lực, có uy tín;
5. Các doanh nghiệp BĐS lớn gặp khó khăn nghiêm trọng, tạo cơ hội, thuận lợi cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ;
6. Hàng loạt dự án hạ tầng được phê duyệt và đưa vào triển khai sẽ đóng vai trò đòn bẩy cho thị trường bất động sản tại các địa phương trên khắp cả nước;
7. Nhu cầu về nhà ở giai đoạn 2021- 2030 sẽ tiếp tục gia tăng, đặc biệt tại các khu vực đô thị;
8. Chính sách đẩy mạnh giải ngân đầu tư công, trong đó nhóm dự án hạ tầng chiếm tỷ trọng lớn sẽ tạo ra nhiều khu kinh tế, du lịch, đô thị... Điều này sẽ kéo theo nhu cầu về nhà ở, nghỉ dưỡng, dịch vụ, văn phòng...



1. Chiến tranh Ukraina - Nga, chiến tranh thương mại Mỹ - Trung Quốc gây suy thoái ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế thế giới;
2. Việc Ngân hàng Nhà nước siết chặt tín dụng và trái phiếu với bất động sản đã đẩy thị trường bất động sản vào nguy cơ đóng băng;
3. Lãi suất vay dự kiến sẽ tăng cao gây áp lực về chi phí tài chính cho các doanh nghiệp trên thị trường;
4. Thị trường chứng khoán dự kiến sẽ tiếp tục diễn biến tiêu cực, ảnh hưởng tới việc huy động vốn trên thị trường chứng khoán. Việc sử dụng trái phiếu doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản thời gian qua đang tiềm ẩn nhiều rủi ro, tạo ra nguy cơ mất khả năng thanh toán và ảnh hưởng xấu tới lòng tin của nhà đầu tư, tác động tiêu cực đến toàn bộ thị trường;
5. Rủi ro pháp lý trong lĩnh vực bất động sản vẫn khá cao. Hành lang pháp lý cho sản phẩm bất động sản du lịch chưa rõ ràng. Các quy định trong lĩnh vực quản lý nhà đất, quản lý xây dựng, quy hoạch còn tồn tại nhiều bất cập, các chính sách về việc định giá đất, thủ tục pháp lý kéo dài... còn gây nhiều khó khăn và làm gia tăng chi phí phát triển dự án. Việc thực thi các luật mới ban hành năm 2024 về đất đai và kinh doanh bất động sản tồn tại nhiều vướng mắc, gây lúng túng, dẫn tới sự chậm trễ và gây rủi ro cho doanh nghiệp khi thực hiện các thủ tục pháp lý đầu tư;
6. Các hoạt động thanh tra, kiểm tra, giám sát đối với các doanh nghiệp và dự án bất động sản được triển khai ngày càng sát sao và với cường độ lớn;
7. Quỹ đất khu vực trung tâm các thành phố ngày càng hạn hẹp và chi phí đầu vào ngày càng cao trong khi sản phẩm đầu ra chịu sự cạnh tranh gay gắt;
8. Các tranh chấp trong các khu chung cư tiềm ẩn bất ổn xã hội, giảm niềm tin của khách hàng với thị trường chung cư;
9. Cùng với quá trình hội nhập, các hoạt động M&A ngày càng phát triển, nhiều doanh nghiệp bất động sản nước ngoài có kinh nghiệm và tiềm lực tài chính mạnh đang tạo nên áp lực cạnh tranh không nhỏ cho các doanh nghiệp trong nước. Bản thân các doanh nghiệp trong nước cũng đang phát triển mạnh mẽ dẫn tới sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt hơn.

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

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

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

Chiến lược phát triển trung và dài hạn



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

Cụ thể :

• Về mặt phát triển dự án BDS:

- Tập trung các nguồn lực để phát triển thêm quỹ đất tại các thành phố lớn với thị trường BĐS tiềm năng, đặc biệt là Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Nha Trang (Khánh Hòa), Phú Quốc (Kiên Giang)... tạo tiền đề cho sự tăng trưởng trong giai đoạn 5 – 10 năm tới;
- Phát huy thế mạnh về xây dựng của Long Giang E&C – thành viên nhóm công ty Long Giang, vừa giúp mảng BĐS tối ưu hiệu quả đầu tư, vừa kiểm soát tốt được chất lượng và tiến độ xây dựng, mang đến các sản phẩm khác biệt cho khách hàng;
- Duy trì và phát triển hệ thống các đối tác chiến lược của công ty, đặc biệt trong lĩnh vực thiết kế, marketing và quản lý bán hàng;
- Không ngừng tìm kiếm và đẩy mạnh hoạt động M&A, hợp tác đầu tư, qua đó sở hữu hoặc tham gia phát triển các dự án bất động sản tiềm năng và mang lại hiệu quả, gia tăng danh mục các dự án của Long Giang Land;
- Phát triển các dòng sản phẩm, dịch vụ bất động sản mới đáp ứng với nhu cầu và thị hiếu của khách hàng.

• Về mặt tài chính:

- Tạo lập, duy trì và phát triển mối quan hệ với các đối tác tài chính: ngân hàng, tổ chức tín dụng, công ty chứng khoán... để có thể tiếp cận nguồn vốn tín dụng tài trợ cho các dự án của Công ty;
- Xây dựng hệ thống quản trị tài chính hiệu quả. Chủ động rà soát, điều chỉnh để có một cơ cấu tài chính minh bạch, tiềm lực tài chính vững vàng;
- Nâng cao năng lực tài chính của công ty thông qua việc gia tăng các nguồn vốn: phát hành trái phiếu doanh nghiệp, phát hành cổ phiếu...;
- Cải thiện khả năng tối ưu nguồn vốn công ty thông qua việc nâng cao năng lực kinh doanh, quản trị dòng tiền, chủ động rà soát, cắt giảm và sử dụng chi phí hiệu quả;
- Tái cấu trúc tài sản, danh mục các khoản đầu tư để tối đa hóa lợi nhuận, tập trung nguồn lực vào một số khoản đầu tư hiệu quả;
- Liên kết với các đối tác phù hợp đầu tư để tăng năng lực tài chính và số lượng dự án đang triển khai;
- Tăng cường công tác quản trị và phòng ngừa rủi ro, hạn chế tác động tiêu cực đối với hoạt động của Công ty.

• Về mặt hệ thống quản trị và vận hành:

- Kịp thời đánh giá, đưa ra các kịch bản ứng phó với tình hình dịch bệnh, kinh tế, chính trị để duy trì hiệu quả của công tác quản trị điều hành;
- Thực hiện chiến lược phát triển bền vững phù hợp với giai đoạn phát triển mới;
- Rà soát, tái cấu trúc Long Giang Land cả về mô hình sở hữu và quản trị các công ty mẹ - con và các công ty liên kết để hiệu quả hơn và phù hợp với từng giai đoạn phát triển dự án, đảm bảo được tính liên kết và khép kín của chuỗi sản phẩm – dịch vụ BĐS;
- Tập trung hoàn thiện hệ thống các tài liệu quản trị doanh nghiệp, nâng cao năng lực quản trị điều hành theo hướng chuyên nghiệp, đáp ứng yêu cầu của giai đoạn mới;
- Điều chỉnh lại quy trình phát triển dự án để cân đối giữa tính thanh khoản của sản phẩm và tốc độ xử lý các công việc trước khi mở bán (pháp lý, thiết kế...);
- Đẩy mạnh việc đầu tư và ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác quản trị điều hành.

• Về nguồn nhân lực:

- Tập trung cải thiện tính hấp dẫn của môi trường doanh nghiệp để giữ chân nhân sự có năng lực, kinh nghiệm hiện có và thu hút thêm các nhân sự mới đáp ứng yêu cầu phát triển của doanh nghiệp;
- Nâng cấp chất lượng nhân sự hiện có đặc biệt là các cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý thông qua đào tạo và đào tạo nội bộ;
- Tuyển dụng bổ sung các nhân sự có chất lượng cao là cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý có kinh nghiệm, cán bộ trẻ có năng lực;
- Tăng cường các hoạt động tập thể, đào tạo nội bộ, đối thoại để cải thiện môi trường văn hóa doanh nghiệp, đưa giá trị “nhân văn” vào từng hoạt động thường ngày của Công ty;
- Tăng cường đào tạo và cải thiện chất lượng nhân sự thích ứng với thời đại công nghệ số.

• Về định vị thương hiệu:

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



Các mục tiêu môi trường, xã hội và cộng đồng

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

• Môi trường

Phát triển các dự án thân thiện với môi trường luôn được Công ty xác định là hướng đi dài hạn và bền vững để bảo vệ nguồn tài nguyên thiên nhiên và môi trường. Cụ thể:

- Tiết kiệm năng lượng:
 - Áp dụng tối đa phương pháp thông gió tự nhiên cho các công trình để làm mát và đảm bảo thông thoáng cho tòa nhà một cách thụ động;
 - Thiết kế toà nhà luôn tận dụng tối đa ánh sáng và gió tự nhiên;
 - Giảm lượng nhiệt xâm nhập vào toà nhà bằng việc sử dụng các vật liệu cao cấp, có khả năng cách nhiệt, chặn tia UV hiệu quả;
 - Sử dụng hệ thống điều hòa tiên tiến, tiết kiệm điện với khả năng làm mát hiệu quả. Kết hợp cùng hệ thống vật liệu cao cấp có thể giảm mức năng lượng tiêu thụ của căn hộ lên đến 30%;
 - Ưu tiên sử dụng các thiết bị chiếu sáng tiết kiệm điện, hiệu suất cao (đèn LED) thay vì hệ thống chiếu sáng hiệu suất thấp, sử dụng nhiều năng lượng (bóng sợi đốt, đèn huỳnh quang chấn lưu sắt từ).
- Hạn chế hiệu ứng nhà kính
 - Xây dựng quy trình thiết kế và thi công đáp ứng các tiêu chuẩn Công trình Xanh;
 - Sử dụng hệ thống điều hòa hiện đại tiết kiệm năng lượng, qua đó góp phần giảm mức độ phát thải khí gây hiệu ứng nhà kính;
 - Các công trình đều được bố trí nhiều cây xanh, góp phần điều hoà không khí và hấp thụ CO2, giảm hiệu ứng nhà kính.
- Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường: Ưu tiên sử dụng các vật liệu xanh có xuất xứ tự nhiên, không gây ảnh hưởng tới môi trường thiên nhiên và khí hậu, có thể tái chế nhưng vẫn đảm bảo chất lượng và công năng sử dụng.
- Xử lý chất thải hiệu quả: Các dự án mang thương hiệu Rivera Park đều được đầu tư hệ thống xử lý nước thải và rác thải hiện đại, đạt chuẩn và hoạt động hiệu quả, góp phần giữ cho môi trường xanh – sạch, bảo vệ sức khỏe của cư dân.
- Xây dựng các quần thể du lịch theo mô hình nghỉ dưỡng sinh thái, thiết kế hạ tầng hạn chế tối đa việc làm gián đoạn hay ảnh hưởng đến cảnh quan tự nhiên, nhằm phát huy hiệu quả tiềm năng của vùng đất, tạo nên không gian sống - nghỉ dưỡng trong lành, hài hòa với thiên nhiên.

• Cộng đồng – Xã hội

■ Đầu tư đầy đủ các tiện ích để đáp ứng nhu cầu cuộc sống của các cộng đồng dân cư và khách hàng: Các dịch vụ và tiện ích luôn được quan tâm, đầu tư và vận hành hiệu quả; đảm bảo việc phục vụ đời sống cư dân được thực hiện một cách chu đáo nhất.

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

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

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

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

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



Các rủi ro

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

• Rủi ro về bất ổn về kinh tế, chính trị

Nguy cơ xung đột leo thang và lan rộng ở Trung Đông, chiến tranh Nga - Ukraine kéo dài, cuộc cạnh tranh gay gắt giữa Mỹ và Trung Quốc và siêu chu kỳ bầu cử được đánh giá là rủi ro lớn nhất đối với kinh tế toàn cầu. Nền kinh tế Việt Nam chịu ảnh hưởng mạnh từ nhu cầu tiêu dùng của Mỹ, với sản xuất hàng xuất khẩu phục hồi tích cực, nhưng dễ tổn thương trước sự suy giảm chi tiêu hộ gia đình Mỹ và thay đổi chính sách thương mại nhằm ngăn chặn nhập khẩu hàng hóa Trung Quốc qua các nền kinh tế trung gian. Việt Nam có tốc độ tăng xuất khẩu cao nhất vào thị trường Mỹ, dẫn đầu là hàng dệt may, giày dép, đồ nội thất bằng gỗ và máy móc. Với việc Tổng thống mới đắc cử Donald Trump lên nắm quyền, các chính sách liên quan đến thương mại và hàng rào thuế quan có thể là những thách thức cho tăng trưởng thương mại trong tương lai gần.

Ban Lãnh đạo Công ty đã chỉ đạo các phòng ban theo dõi sát sao, cập nhật thường xuyên diễn biến thị trường cũng như tình hình kinh tế, chính trị để có những giải pháp, hiệu chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp, đảm bảo doanh thu, lợi nhuận cũng như hoạt động của công ty.

• Rủi ro thị trường

Bất động sản là ngành có sự gắn kết chặt chẽ với tình hình kinh tế vĩ mô và dễ tổn thương trước sự thay đổi của thị trường. Bất kỳ một sự thay đổi nhỏ nào của nền kinh tế cũng sẽ mang lại ảnh hưởng lớn đến thị trường bất động sản. Ngoài ra, thị trường ngày càng cạnh tranh khốc liệt do khách hàng đã dần nắm bắt thị trường sâu sát hơn, tìm hiểu kỹ và lựa chọn kỹ càng hơn. Thị hiếu cũng như nhu cầu của khách hàng cũng liên tục thay đổi, đòi hỏi các công ty bất động sản cũng phải nỗ lực thay đổi để thích ứng với thị trường. Ngoài ra, rủi ro về thị trường có sự liên kết chặt chẽ, chịu tác động trực tiếp từ rủi ro dịch bệnh.

Nhằm hạn chế rủi ro thị trường, bộ phận Đầu tư của Long Giang Land luôn duy trì việc theo dõi và dự đoán các xu hướng chung của nền kinh tế, thị trường chứng khoán nói chung và ngành bất động sản nói riêng để có thể hoạch định và tham mưu cho Ban Giám đốc chiến lược phát triển phù hợp trong từng giai đoạn.

• Rủi ro pháp lý

Rủi ro pháp lý phát sinh từ việc tuân thủ và thay đổi các chính sách pháp luật. Cụ thể, các chính sách và quy định về thuế, ngân hàng, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư... có ảnh hưởng trực tiếp đến mọi mặt hoạt động của Long Giang Land: từ chuẩn bị đầu tư, phát triển, kinh doanh dự án đến quản lý tòa nhà. Đặc biệt là hành lang pháp lý liên quan đến loại hình sản phẩm bất động sản du lịch.

Trong năm 2024, việc ban hành hàng loạt các luật và văn bản dưới Luật mới về đất đai và kinh doanh bất động sản đã gây ra không ít lúng túng, khó khăn trong quá trình áp dụng và thực hiện. Nhiều quy định còn bất hợp lý và gây khó khăn cho các doanh

ngiệp bất động sản như: Quy định về giá đất quá cao, các thủ tục pháp lý còn rườm rà, phức tạp gây kéo dài thời gian triển khai dự án ở tất cả các khâu, làm gia tăng các chi phí vô hình cho doanh nghiệp, chậm trễ tiến độ; vấn đề giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa còn gặp rất nhiều vướng mắc và phức tạp...

Nhằm đảm bảo tính tuân thủ khi có sự thay đổi trong các chính sách pháp luật và quản lý ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, bộ phận Pháp chế thường xuyên cập nhật các thay đổi của hệ thống luật pháp liên quan, đưa ra các đề xuất, kiến nghị và điều chỉnh các quy trình, quy định của công ty cho phù hợp. Đồng thời, bộ phận Pháp chế cũng phối hợp với các Phòng/Ban chuyên môn trong việc phân tích ảnh hưởng cụ thể, giúp Ban Lãnh đạo xây dựng hoặc điều chỉnh chiến lược hoạt động kinh doanh phù hợp. Thêm vào đó, với hơn 20 năm hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, Long Giang Land tin rằng sẽ đủ kinh nghiệm để nhận định phân tích và quản trị các rủi ro liên quan đến những thay đổi pháp lý của thị trường.

• Rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính mà Long Giang Land gặp phải là rủi ro tín dụng, lãi suất và thanh khoản.

Chủ trương thắt chặt tín dụng cho lĩnh vực bất động sản từ năm 2019 đến nay vẫn đang gây ra nhiều khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn để triển khai dự án. Thủ tục vay vốn cũng phức tạp hơn dẫn đến tình trạng kéo dài thời gian và chi phí trong việc phát triển dự án, dẫn đến khó khăn cho công ty trong việc huy động nguồn vốn từ các ngân hàng trong nước. Ngoài ra, với việc phần lớn vốn đầu tư được huy động từ các khoản tín dụng tại các ngân hàng, việc biến động lãi suất cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro đối với hoạt động của công ty.

Bên cạnh đó, vấn đề nguồn vốn vẫn là thách thức lớn, khung giá đất tăng, vấn đề đền bù giải tỏa mặt bằng, các thủ tục hành chính chậm và phức tạp nên thời gian phát triển dự án dễ bị kéo dài sẽ tạo áp lực tăng chi phí phát triển nếu không kiểm soát tốt. Việc thanh tra, kiểm tra, giám sát đối với hoạt động tài chính của các công ty bất động sản thời gian gần đây cũng được chính phủ chỉ đạo sát sao và cường độ lớn, khiến cho việc huy động vốn trở nên khó khăn và cần nhiều thời gian, thủ tục phức tạp hơn. Để đảm bảo sức khỏe tài chính, Long Giang Land luôn kiểm soát chặt chẽ dòng tiền, định kỳ hàng tháng đều đánh giá tình hình tài chính của công ty, chủ động điều chỉnh cấu trúc vốn linh hoạt và cân đối thanh khoản. Việc giữ uy tín tín dụng với các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước cũng được xem là ưu tiên hàng đầu trong hoạt động quản lý tài chính của Long Giang Land.

Bên cạnh đó, trước các quy định mới về tín dụng cho ngành bất động sản, Long Giang Land đã chủ động tìm kiếm những giải pháp thay thế nhằm giảm sự phụ thuộc vào nguồn tín dụng ngân hàng như: Tìm kiếm cơ hội phát hành trái phiếu doanh nghiệp, kêu gọi đầu tư góp vốn và liên doanh liên kết. Năm 2024, Long Giang Land sẽ duy trì và tăng cường việc liên doanh, liên kết với những đối tác có tiềm lực tài chính mạnh, uy tín trên thị trường hỗ trợ về kỹ thuật, công nghệ và nguồn tài chính trung dài hạn, giảm áp lực đi vay.

• **Rủi ro an toàn thông tin**

Rủi ro an toàn thông tin là các mối nguy hại có thể tác động, làm ảnh hưởng đến tính bảo mật, tính toàn vẹn và tính sẵn sàng của thông tin. Đối với một công ty bất động sản đang trên đà phát triển với hàng loạt dự án lớn và nhiều kế hoạch kinh doanh tham vọng như Long Giang Land, thông tin luôn phải được bảo mật và sẵn sàng để phục vụ hoạt động của các Phòng/Ban. Việc mất mát, rò rỉ thông tin có thể ảnh hưởng nghiêm trọng đến tài nguyên thông tin, tài chính, uy tín Tập đoàn. Các phương thức tấn công thông qua mạng ngày càng tinh vi, phức tạp, có thể dẫn đến rủi ro mất mát thông tin, thậm chí có thể làm sụp đổ hoàn toàn hệ thống thông tin.

Hiện tại, hệ thống CNTT đạt chuẩn đang được công ty tập trung nghiên cứu và đầu tư. Nguyên tắc bảo mật được phổ biến đến từng CBNV. Công ty luôn chú trọng đảm bảo an toàn thông tin cho Khách hàng, Nhà đầu tư và các Cổ đông. Thời gian tới, với hàng loạt ứng dụng công nghệ thông tin được triển khai trong hoạt động quản lý điều hành, công tác bảo mật thông tin sẽ được củng cố hơn nữa.

• **Rủi ro môi trường**

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

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

• **Rủi ro an toàn lao động và sức khỏe**

Đi kèm với rủi ro về môi trường là những rủi ro ảnh hưởng đến an toàn lao động và sức khỏe của CBNV khối gián tiếp cũng như CBNV và công nhân trực tiếp làm việc tại công trường. Hiện nay, với sự phát triển của truyền thông cũng như nhận thức của xã hội, tính mạng - sức khỏe con người là những giá trị được đặt cao nhất và không thể thay thế hay bù đắp nếu như bị tổn hại.

Do đó, ý thức đảm bảo môi trường làm việc an toàn là vấn đề được quan tâm hàng đầu tại Long Giang Land. Các khóa đào tạo được tổ chức thường xuyên nhằm đảm bảo CBNV cũng như đội ngũ lao động hiểu rõ kiến thức an toàn nơi làm việc, từ đó thực hiện an toàn cho bản thân mình và gìn giữ uy tín thương hiệu. Công ty cũng chú trọng duy trì chính sách kiểm tra sức khỏe thường niên, chính sách bảo hiểm y tế/ bảo hiểm nhân thọ, thiết lập khung giờ làm việc phù hợp với đặc thù từng công việc để đảm bảo sức khỏe cho nhân viên. Chính sách hiệu quả về an toàn và sức khỏe cho người lao động đóng vai trò thiết yếu trong việc tăng hiệu suất làm việc cũng như cải thiện tinh thần và chỉ số hạnh phúc của nhân viên.



Sẵn sàng cho
CHẶNG ĐƯỜNG
mới

02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2024

- 64 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024
- 66 Tổ chức và nhân sự
- 74 Tình hình đầu tư & tình hình thực hiện các dự án
- 82 Tình hình tài chính
- 86 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu

Tổng quan

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024

Năm 2024 vẫn là một năm khó khăn với các doanh nghiệp bất động sản khi tình hình thế giới nói chung chứng kiến nhiều biến động. Xu thế hợp tác cùng phát triển trong quan hệ quốc tế gặp nhiều thách thức do bối cảnh xung đột, đối đầu gia tăng. Nhiều điểm nóng xung đột cũ tiếp tục diễn biến phức tạp, đồng thời, một số xung đột mới bùng nổ. Nền kinh tế thế giới trong năm 2024 bị chi phối sâu sắc bởi các cuộc xung đột và sự cạnh tranh của các cường quốc trên thế giới.

Tại Việt Nam, dù bối cảnh trong nước vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức, nền kinh tế vẫn đang tiếp tục phục hồi sau đại dịch COVID-19. Theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư, năm 2024, tăng trưởng kinh tế ước đạt trên 7% GDP (vượt mức mục tiêu đề ra là 6 - 6,5% GDP), thuộc nhóm số ít các nước có tốc độ tăng trưởng cao trong khu vực và thế giới. Kinh tế vĩ mô tiếp tục ổn định, lạm phát được kiểm soát dưới 4%, tăng trưởng kinh tế được thúc đẩy, các cân đối lớn của nền kinh tế được bảo đảm.

Tuy nhiên, các quy định của pháp luật về Bất động sản còn thiếu các hướng dẫn thực hiện và có những bất cập chưa được tháo gỡ, nhất là khi trong năm 2024, hàng loạt các văn bản pháp luật liên quan tới lĩnh vực đất đai: Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản,... được ban hành. Đa số địa phương còn khó khăn, lúng túng, nhất là trong thời gian đầu nên chưa ban hành kịp thời, đầy đủ các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Vì vậy, chưa tạo hành lang pháp lý đầy đủ, đồng bộ, chưa phát huy tối đa hiệu lực, hiệu quả của các quy định mới của pháp luật đất đai; chưa giải quyết kịp thời các yêu cầu của người dân, doanh nghiệp trong tiếp cận đất đai. Đồng thời, việc chống tham nhũng tiêu cực và việc xử lý những vụ án lớn đã làm ảnh hưởng đến việc hoàn thiện thủ tục pháp lý của các dự án đầu tư trên thị trường. Trước tình hình khó khăn, Hội đồng quản trị tiếp tục tập trung: Bảo toàn nguồn lực, nỗ lực triển khai các thủ tục pháp lý đầu tư khi đủ điều kiện, củng cố và chuẩn bị về nhân sự cũng như hệ thống quản trị để phục vụ hoạt động của công ty cho phù hợp với tình hình thực tế.

Tuy nhiên, cùng chịu ảnh hưởng chung của thị trường Bất động sản kế hoạch của công ty trong năm qua chưa đạt được kỳ vọng, công tác chuẩn bị đầu tư các dự án bị chậm so với kế hoạch đã đặt ra vì vậy gây ảnh hưởng tới kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của công ty trong năm 2024. Để khắc phục trong năm 2024 công ty đã thực hiện cơ cấu lại danh mục đầu tư nhằm đảm bảo hoạt động bình thường của doanh nghiệp và tiếp tục thực hiện các công việc gối đầu cho năm tiếp theo.

• Kết quả sản xuất kinh doanh so với cùng kỳ năm 2023 (theo BCTC đã kiểm toán)

(Đơn vị: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023	% Thực hiện 2024 so với 2023
Doanh thu thuần	45	79	56%
Lợi nhuận trước thuế	(56)	29	(193)%
Lợi nhuận sau thuế	(56)	19	(295)%

• Kết quả sản xuất kinh doanh công ty mẹ so với kế hoạch năm 2024

(Đơn vị: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	% Hoàn thành kế hoạch năm
Tổng doanh thu	450	48	10,66%
Lợi nhuận sau thuế	6	(56)	(9,17)%

Ghi chú: Số liệu năm 2024 theo BCTC đã được kiểm toán ngày 29/03/2025

Năm 2024, tổng doanh thu công ty đạt gần 48 tỷ đồng, chỉ hoàn thành 10,66% kế hoạch năm. Trong đó doanh thu thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh đạt 44 tỷ đồng, chiếm 92% tổng doanh thu. Lợi nhuận sau thuế đạt (56) tỷ đồng, không đạt kế hoạch năm đã đề ra.

• Cơ cấu doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và 2024 (theo BCTC kiểm toán)

(Đơn vị: tỷ đồng)

	2023	2024
Doanh thu bán bất động sản	2,7	2,1
Doanh thu cung cấp dịch vụ	62,4	25,3
Doanh thu khác	14,7	18
Tổng	79,8	45



Tổ chức và Nhân sự

Tình hình hoạt động tổ chức và nhân sự năm 2024

• Ban điều hành công ty

Giới thiệu Ban điều hành:

Cơ cấu thành viên Ban Giám đốc Công ty bao gồm các thành viên:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BDH	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu LGL	Ghi chú
Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	Từ 01/01/2020 đến nay	0,141%	
Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Từ 08/07/2019 đến nay	0,095%	Đã miễn nhiệm ngày 06/5/2024
Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	Từ 08/07/2019 đến nay	0,042%	Đã miễn nhiệm ngày 27/2/2025
Nguyễn Trọng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	Từ 12/09/2023 đến nay	0%	
Đặng Thị Loan	Kế toán trưởng	Từ 08/07/2019 đến nay	0,053%	



ÔNG NGUYỄN MẠNH HÀ

Tổng Giám đốc Long Giang Land

Năm sinh: 1973

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Kinh tế - Học viện Ngân hàng

Kinh nghiệm:

Ông có hơn 20 năm làm việc tại Long Giang Land trong đó có 6 năm giữ vị trí Trưởng phòng Đầu tư của Công ty. Ông đã từng giữ vị trí thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2011-2016.

Chức vụ công tác đã trải qua:

- Chuyên viên - Công ty Chiếu sáng và Thiết bị Đô thị Hà Nội
- Chuyên viên phòng Đầu tư - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- Phó phòng Đầu tư - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- Trưởng phòng Đầu tư - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- Phó Tổng Giám đốc - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- Quyền Tổng Giám đốc - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- Tổng Giám đốc - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang



BÀ NGUYỄN THỊ HỒNG SINH

Phó Tổng Giám đốc Long Giang Land

Năm sinh: 1982

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Kinh tế - Đại học Kinh tế Quốc dân

Kinh nghiệm:

Bà đã có gần 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán.

Chức vụ công tác đã trải qua:

- Kế toán viên - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- Kế toán tổng hợp - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- Kế toán trưởng - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang

Đã miễn nhiệm chức vụ từ ngày 06/5/2024.



ÔNG LÊ QUỐC TRUNG

Phó Tổng Giám đốc Long Giang Land

Năm sinh: 1981

Trình độ chuyên môn:

Kỹ sư Xây dựng - Học viện đa ngành kỹ thuật cao cấp JOSE ANTONIO ECH-
EVERRIA - CUBA

Kinh nghiệm:

Ông Trung đã có gần 10 năm công tác trong lĩnh vực chuyên môn quản lý dự án và trên 02 năm giữ vị trí Giám đốc điều hành công ty xây dựng.

Chức vụ công tác đã trải qua:

- Phó phòng Quản lý dự án - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- Phó Giám đốc - Công ty CP Long Giang Hà Nội
- Giám đốc - Công ty CP Long Giang Hà Nội
- Phó Tổng giám đốc - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang



ÔNG NGUYỄN TRỌNG KHOA

Phó Tổng Giám đốc Long Giang Land

Năm sinh: 1978

Trình độ chuyên môn:

Kỹ sư Xây dựng Cầu Đường – Đại học xây dựng

Kinh nghiệm:

Ông đã có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực thi công xây dựng công trình dân dụng và gần 15 năm kinh nghiệm quản lý.

Chức vụ công tác đã trải qua:

- Phó phòng Kế hoạch và Đầu tư - Công ty cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam
- Phó Tổng Giám đốc - Công ty CP Confitech số 3
- Tổng Giám đốc - Công ty CP Confitech số 3
- Trưởng phòng QLDA – Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang
- Phó Tổng giám đốc - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang



BÀ ĐẶNG THỊ LOAN

Kế toán trưởng Long Giang Land

Năm sinh: 1982

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Tài chính Kế toán - Đại học Thương mại Hà Nội

Kinh nghiệm:

Bà đã có gần 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán.

Chức vụ công tác đã trải qua:

- Kế toán viên – Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- Kế toán tổng hợp – Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- Kế toán trưởng – Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang

Các thay đổi thể hiện trên số liệu chính như sau

Tính đến 31/12/2024, tổng số CBNV Công ty Long Giang Land và các công ty liên kết là 134 người, số lượng nhân sự có giảm nhẹ so với năm 2023 nhưng đảm bảo nhân sự tinh gọn, hiệu quả và chất lượng.

Cán bộ nhân viên tập trung ở bộ phận gián tiếp, chủ yếu là những lao động có trình độ cao. Long Giang Land và các đơn vị quản lý khai thác bất động sản có nguồn nhân lực chủ yếu tập trung cho công tác quản lý điều hành và xúc tiến các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án bất động sản.

Năm 2024, số lao động có trình độ từ cao đẳng, đại học và trên đại học chiếm 96%, lao động này tập trung chủ yếu ở đội ngũ lãnh đạo, cán bộ quản lý và khối chuyên viên tại các phòng ban chức năng, độ tuổi bình quân của Long Giang Land là 40 tuổi.

Năm 2024 Long Giang Land và các công ty liên kết đã hoàn thành giai đoạn thay đổi nội dung của tổ chức:

- Xây dựng và nâng cao tính chuyên nghiệp trong công tác quản lý điều hành
- Cải thiện môi trường văn hóa doanh nghiệp
- Nâng cao đời sống vật chất tinh thần của Cán bộ nhân viên

• Nhân sự

Nhân sự Công ty Long Giang Land và các công ty liên kết đến ngày 31/12/2024 là

134 nhân sự,
trong đó:

Công ty	Số lao động tính đến 31/12		
	Tổng	LĐGT	LĐTT
Long Giang Land	27	26	01
Rivera Homes	80	38	42
Rivera Invest	18	16	02
Nghĩa Đô	09	5	04
Tổng cộng	134	85	49

Năm 2024 là năm của những khó khăn và thuận lợi đan xen. Nền kinh tế ghi nhận những cơn sóng tăng trưởng ấn tượng nhưng với một số lĩnh vực như bất động sản thì bước chuyển mình còn khá chậm và không đồng đều, sức mua của thị trường tiếp tục suy giảm. Tình hình được cải thiện ở hơn nửa sau năm 2024 khi Quốc Hội thông qua Luật đất đai, Luật kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở bước đầu tháo gỡ khó khăn cho thị trường. Trong bối cảnh đó Long Giang Land vừa nỗ lực thích ứng vừa tranh thủ nắm bắt mọi cơ hội để từng bước tháo gỡ khó khăn, khơi thông nguồn lực cho hoạt động phát triển kinh doanh. Song song với mục tiêu sản xuất kinh doanh, Long Giang Land tập trung thực hiện chương trình kiện toàn và nâng cao năng lực quản trị một cách toàn diện, tạo nền tảng phát triển bền vững.

• Thay đổi trong Ban Điều hành

Ngày 06/5/2024, Ban Giám đốc công ty miễn nhiệm 01 Phó Tổng Giám đốc giúp việc cho Tổng Giám đốc trong hoạt động SXKD của Công ty, cơ cấu thành viên Ban Giám đốc công ty tính đến 31/12/2024 như sau:

Thành viên Ban Giám đốc	Chức danh	LĐTT
Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	1. Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Bất động sản – May theu Việt Hưng 2. Chủ tịch HĐQT Công ty CP TMDV Nghĩa Đô
Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	
Nguyễn Trọng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	
Đặng Thị Loan	Kế toán trưởng	

• Công tác tuyển dụng

Long Giang Land và các công ty liên kết luôn nỗ lực không ngừng để xây dựng các chính sách nhằm thu hút, phát triển và giữ chân nhân tài. Với tâm niệm "con người" là nguồn lực quý giá nhất. Do đó, việc tuyển dụng cán bộ quản lý có kinh nghiệm và cán bộ trẻ có năng lực vẫn là mục tiêu chính trong năm 2024.

Định biên nhân sự được xây dựng từ đầu năm dựa trên kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty, việc xây dựng và triển khai kế hoạch tuyển dụng hàng quý, hàng tháng và có sự điều chỉnh kịp thời phù hợp với biến động thị trường và đảm bảo nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

Trong năm 2024, Long Giang Land và các công ty liên kết đã tuyển bổ sung được 32 nhân sự trong đó có 04 cán bộ quản lý, 07 cán bộ trẻ có năng lực và 10 CBNV ở các bộ phận/phòng ban và 07 lao động trực tiếp nhằm đáp ứng kịp thời bổ sung nguồn lực cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

• Công tác đào tạo

Năm 2024 Công ty đã hoàn thành soạn thảo bộ tài liệu đào tạo nội bộ mang bản sắc riêng và triển khai các khoá đào tạo nội bộ, kiểm tra sau đào tạo để cải thiện các kiến thức và kỹ năng cho các cán bộ nhân viên: Kỹ năng lãnh đạo, kỹ năng quản lý, kỹ năng chuyên môn, kỹ năng mềm, kiến thức về pháp luật. Trong năm 2024 đã triển khai được 108 khoá đào tạo nội bộ và tổ chức 94 khoá kiểm tra sau đào tạo nội bộ cho CBNV Công ty. Song song với công tác đào tạo nội bộ và kiểm tra sau đào tạo thì trong năm 2024 Long Giang cũng cử 04 cán bộ tham gia các khoá đào tạo về Giám đốc điều hành chuyên nghiệp, Giám đốc Tài chính, kỹ năng quản lý con người, Giám đốc Marketing và Giám đốc sản xuất tại Tổ chức Giáo dục đào tạo PTI nhằm nâng cao kiến thức và kỹ năng cần có cho công tác Quản lý điều hành.

Song song với đó, Long Giang Land và các công ty liên kết cũng tập trung phát triển kỹ năng mềm cho đội ngũ nhân sự, giúp họ hòa nhập với văn hóa tổ chức, kết nối với đồng nghiệp và cùng nhau làm việc theo định hướng tương lai của công ty.

• Công tác quản lý và sử dụng nhân sự

Hướng tới tiêu chí Xây dựng và nâng cao tính chuyên nghiệp trong công tác quản lý điều hành Long Giang Land đã xây dựng và ban hành một số văn bản quản lý như : Tiêu chuẩn nhân sự, nâng cấp mô tả vị trí nhân sự, quy trình chuyên môn chính, biểu mẫu của các phòng ban, đơn vị ... đặc biệt là việc ban hành tiêu chuẩn nhân sự đã thiết lập được yêu cầu, quy định và tiêu chí rõ ràng cho việc tuyển dụng, đào tạo, phát triển và đánh giá nhân viên của Công ty. Đây là yếu tố quan trọng giúp tổ chức tối ưu hóa nguồn nhân lực, nâng cao hiệu quả công việc và bảo đảm tính bền vững trong hoạt động của tổ chức. Việc ban hành tiêu chuẩn nhân sự không chỉ giúp cải thiện hiệu quả hoạt động của tổ chức mà còn đóng vai trò quan trọng trong việc xây dựng một môi trường làm việc lành mạnh, công bằng và phát triển bền vững.

Long Giang Land đã chủ động triển khai nâng cấp chất lượng các kế hoạch của Công ty, Đơn vị và Cá nhân nhằm tối ưu hóa hiệu quả công việc và đạt được những mục tiêu chiến lược. Việc này không chỉ giúp cải thiện sự phối hợp giữa các bộ phận mà còn nâng cao năng suất lao động và sự sáng tạo trong mỗi cá nhân. Đồng thời, việc cải tiến các kế hoạch, Công ty cũng tạo ra cơ hội để nâng cao thu nhập và thăng tiến cho nhân viên, đồng thời xây dựng một môi trường làm việc hiệu quả và năng động hơn.

• Chính sách quy hoạch, đề bạt và luân chuyển cán bộ

Long Giang Land đã quy định rất cụ thể tại Quy chế Quản trị nội bộ Công ty đối với công tác quy hoạch, đề bạt cán bộ nhằm giúp cán bộ nhân viên có ý thức phấn đấu .

Năm 2024, Long Giang Land bổ nhiệm 02 vị trí Trợ lý bổ sung nguồn lao động trẻ có năng lực nhằm hỗ trợ cho các Cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý.

• Chính sách lương thưởng, phúc lợi

Năm 2024 triển khai áp dụng quy chế tiền lương và thu nhập năm 2023 Long Giang Land đã thực hiện rà soát thu nhập cho toàn thể CBNV Công ty và ban hành bổ sung Quy định Khen thưởng đột xuất 2024. Đây là bước tiến lớn hướng tới việc áp dụng triệt để tới CBNV nhằm tạo động lực thúc đẩy cho CBNV nói chung và CBNV trẻ nói riêng.

Việc ban hành Quy chế tiền lương nhằm mục đích thực hiện theo quy định của Pháp luật về tiền lương và các chế độ đối với Người lao động. Đảm bảo cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đúng kế hoạch đề ra. Để Người lao động yên tâm công tác, khuyến khích tăng năng suất, hiệu quả trong công việc, đảm bảo tính công bằng và cạnh tranh. Để động viên và ghi nhận kịp thời và những đóng góp của Người lao động trong việc thực hiện công việc, thu hút nhân tài và giữ chân Người lao động có năng lực.

Công ty tiếp tục duy trì và hỗ trợ 50% chi phí mua Bảo hiểm sức khỏe cho CBNV để giúp CBNV có điều kiện được chăm sóc sức khỏe tại các bệnh viện có uy tín với chất lượng dịch vụ tốt nhất,

Công ty tiếp tục duy trì hỗ trợ cấp trang phục cho CBNV thông qua tặng quà noel, đặc biệt ngày hội tháng kết hợp tổ chức sinh nhật cho CBNV vẫn được diễn ra đều đặn trong không khí vui vẻ và ấm cúng.

• Văn hóa doanh nghiệp

Văn hoá doanh nghiệp tại Long Giang được coi là một phần không thể thiếu trong đời sống tinh thần, cùng với việc soạn thảo và ban hành Sổ tay văn hóa doanh nghiệp Long Giang mang bản sắc riêng của mình, Long Giang cũng đã thay đổi căn bản môi trường văn hoá của công ty. Không giống 5 năm về trước, ngày nay Long Giang đã trở thành một môi trường mà các cán bộ nhân viên mới khá dễ để hoà nhập khi mới gia nhập công ty. Đặc biệt các nhân sự trẻ đã có một môi trường riêng để sinh hoạt tập thể và có thể phát huy được hết khả năng của mình thông qua hoạt động của Câu lạc bộ Thanh niên Long Giang.

Tình hình đầu tư & tình hình thực hiện các dự án

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

• Hoạt động góp, chuyển nhượng vốn

Trong năm 2024, Long Giang Land chỉ có hoạt động chuyển nhượng cổ phần liên quan đến Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ Nghĩa Đô

- Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Nghĩa Đô có quyền sử dụng lô đất rộng 5.417 m² tại Số 01 phố Nghĩa Tân, Phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội.
- Năm 2024, Công ty đã chuyển nhượng 60.823 cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Nghĩa Đô tương đương 3% vốn điều lệ.
- Hiện nay, Long Giang Land chỉ còn nắm giữ 49,46% cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Nghĩa Đô



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



• **Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ**

Vị trí dự án: đường Trần Quang Khải, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang

Hình thức đầu tư: Long Giang Land là chủ đầu tư dự án.

Loại hình sản phẩm: Nhà phố, trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ

Quy mô dự án:

- Tổng diện tích đất dự án: 6.228 m²
- Khu nhà cao tầng gồm có: 01 tòa nhà hỗn hợp cao 25 tầng có 03 tầng hầm để xe, 236 căn hộ, khoảng 6.000 m² diện tích sàn thương mại dịch vụ, văn phòng.
- Khu nhà thấp tầng gồm: 04 lô nhà phố và 06 lô nhà vườn cao 5 tầng.

Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng: 680 tỷ đồng

Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:

- Hoàn thành thủ tục thu hồi và giao đất thực hiện dự án: tháng 7/2025
- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 8/2025
- Hoàn thành thi công và đưa dự án vào khai thác sử dụng: tháng 4/2027



• **Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ - khách sạn, văn phòng và nhà ở Long Giang (tên thương mại dự kiến là Rivera Premier Hà Nội)**

Vị trí dự án: Khu đô thị mới Việt Hưng, Quận Long Biên, TP. Hà Nội

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang

Hình thức đầu tư: Long Giang Land hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang.

Loại hình sản phẩm: Nhà thương mại liền kề, trung tâm thương mại dịch vụ văn phòng

Quy mô dự án:

- Tổng diện tích đất dự án: 12.404 m²
- Khu nhà cao tầng gồm có: 01 tòa nhà hỗn hợp cao 17 tầng, 7.522 m² diện tích sàn thương mại dịch vụ, 17.084 m² diện tích sàn văn phòng, khách sạn.
- Khu nhà thấp tầng gồm: 34 lô nhà thương mại liền kề.

Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng: 920 tỷ đồng

Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:

- Hoàn thiện thủ tục về điều chỉnh giao đất, tiền sử dụng đất: tháng 5/2025
- Hoàn thiện thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi: tháng 6/2025
- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 8/2025
- Hoàn thành thi công và đưa dự án vào khai thác sử dụng: tháng 12/2026



• **Dự án Khu biệt thự Rivera Park**
(tên thương mại dự kiến là
Rivera Park Mũi Né)

Vị trí dự án: Phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Minh Phát

Hình thức đầu tư: Công ty Cổ phần Minh Phát làm chủ đầu tư, Long Giang Land là đơn vị phát triển dự án.

Loại hình sản phẩm: Biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ khách sạn

Quy mô dự kiến của dự án:

- Tổng diện tích đất dự án: 116.204 m²
- Khu nhà cao tầng: gồm có tòa nhà căn hộ khách sạn cao từ 9 -12 tầng
- Khu nhà thấp tầng: gồm hơn 150 căn biệt thự diện tích từ 250-300 m²

Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng: 1.800 tỷ đồng

Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:

- Hoàn thành điều chỉnh chủ trương: tháng 5/2025
- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 12/2025
- Hoàn thành thi công và đưa dự án vào khai thác sử dụng: tháng 08/2027



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

Vị trí dự án: Số 01 phố Nghĩa Tân, Phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô

Hình thức đầu tư: Dự án do công ty liên kết của Long Giang Land là Công ty cổ phần TMDV Nghĩa Đô làm chủ đầu tư

Loại hình sản phẩm: Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ

Quy mô dự kiến của dự án:

- Tổng diện tích đất dự án: 5.417 m²
- Dự án gồm 01 tòa nhà hỗn hợp với 02 tháp cao 25 tầng, 29.600m² diện tích sàn căn hộ, 23.000 m² diện tích sàn thương mại dịch vụ, văn phòng, 04 tầng hầm

Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng: 800 tỷ đồng

Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:

- Hoàn thành chủ trương lập và phê duyệt quy hoạch 1/500: tháng 6/2025
- Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: tháng 06/2026
- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 04/2027
- Hoàn thành thi công và đưa dự án vào khai thác sử dụng: tháng 04/2029

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

Theo BCTC kiểm toán, tính đến thời điểm cuối năm 2024, các công ty con, công ty liên kết của Long Giang Land bao gồm:

- 1 công ty con là Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô với tỷ lệ sở hữu là 52,46%. Tính đến ngày 19/11/2024, Long Giang Land đã hoàn thành giảm tỷ lệ sở hữu của công ty tại Công ty TMDV Nghĩa Đô xuống còn 49,46%.
- 1 công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực đầu tư khai thác bất động sản thương mại và du lịch là Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Rivera Invest với tỷ lệ sở hữu là 48%.
- 1 công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực Quản lý bất động sản là Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Bất động sản Rivera - Rivera Homes với tỷ lệ sở hữu là 49%.

• Công ty CP Đầu tư Rivera (Rivera Invest): Công ty liên kết của Long Giang Land

Tổng quát tình hình tài chính:

(Đơn vị: triệu đồng)

KẾT QUẢ KINH DOANH	Năm 2024
Doanh thu thuần	236.091
Lợi nhuận gộp	26.403
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	25.449
Lợi nhuận sau thuế	21.544
Tỷ suất lợi nhuận	
Tỷ lệ lãi gộp	9,1%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	10,7%
CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	
Tài sản ngắn hạn	214.447
Tổng tài sản	499.757
Nợ phải trả	147.846
Nợ ngắn hạn	122.845
Vốn chủ sở hữu	351.911

Rivera Invest sở hữu 22.480 m2 diện tích sàn thương mại văn phòng tại tòa nhà Rivera Park Sài Gòn (số 7/28 đường Thành Thái, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh). Doanh thu năm 2024 của công ty đạt 236 tỷ đồng và lợi nhuận hợp nhất sau thuế đạt 21,5 tỷ đồng.

Dự kiến năm 2025, công ty sẽ đẩy mạnh hoạt động tiếp thị - kinh doanh, phấn đấu lấp đầy đến 100% diện tích thương mại – văn phòng tòa nhà Rivera Park Sài Gòn. Rivera Invest cũng sẽ là đối tác hợp tác đầu tư và khai thác diện tích bất động sản thương mại và du lịch tại các dự án mang thương hiệu Rivera mà Long Giang Land sẽ triển khai.

• Công ty CP Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera – Rivera Homes: Công ty liên kết của Long Giang Land

(Đơn vị: triệu đồng)

KẾT QUẢ KINH DOANH	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Doanh thu thuần	48,180	78,378	104,545	91,845	106.788
Lợi nhuận gộp	1,214	2,148	2,336	1,728	2.359
Lợi nhuận thuần từ KĐKD	1,667	1,928	2,268	1,886	1.639
Lợi nhuận sau thuế	1,433	1,436	1,666	1,482	1.100
Tỷ suất lợi nhuận					
Tỷ lệ lãi gộp	2.52%	2.74%	13.74%		1%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	3.46%	2.46%	2.03%		2,2%
CÂN ĐỐI KẾ TOÁN					
Tài sản ngắn hạn	48,989	52,569	57,903	53,669	68.535
Tổng tài sản	51,075	54,735	59,968	55,722	68.577
Nợ phải trả	28,307	30,532	35,624	29,897	42.401
Nợ ngắn hạn	28,307	30,532	35,624	29,897	42.401
Vốn chủ sở hữu	22,767	24,203	24,344	25,825	26.176

Công ty hiện đang là đơn vị quản lý trung tâm thương mại – văn phòng các tòa nhà Rivera Park Hà Nội, Rivera Park Sài Gòn và Xuân Thủy Tower; đồng thời quản lý khu căn hộ chung cư tòa nhà Rivera Park Hà Nội. Rivera Homes sẽ là đơn vị quản lý vận hành, khai thác các dự án Long Giang Land đã triển khai.

Năm 2024, doanh thu của Rivera Homes đạt 106,7 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 1,1 tỷ đồng. Công ty luôn duy trì việc đầu tư để nâng cấp chất lượng công tác quản lý vận hành, tích cực triển khai công tác chuẩn bị để có thể gia hạn/ ký lại hợp đồng quản lý các tòa nhà hiện tại và tìm kiếm, tham gia đấu thầu quản lý vận hành các tòa nhà chung cư tại thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô

Là công ty sở hữu dự án, trong năm 2024 chủ yếu tiến hành hoàn thành các thủ tục pháp lý để chuẩn bị triển khai. Do đó không phát sinh các hoạt động kinh doanh chủ yếu.

Tình hình tài chính

Tổng quan tình hình tài chính

(Đơn vị: Đồng)

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Tăng/giảm	Tỷ lệ
Tổng tài sản	1,383,837,213,955	1.395.552.262.217	11.715.048.262	0,85%
Vốn chủ sở hữu	732,580,965,170	677.059.697.556	(55.521.267.614)	-7,58%
Doanh thu thuần	79,877,436,467	44.908.822.785	(34.968.613.682)	-43,78%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	36,984,276,389	(48.308.147.228)	(85.292.423.617)	-230,62%
Lợi nhuận trước thuế	28,799,314,764	(55.521.267.614)	(84.320.582.378)	-292,79%
Lợi nhuận sau thuế	18,566,519,785	(55.521.267.614)	(74.087.787.399)	-399,04%

- Tổng tài sản của công ty tính đến 31/12/2024 đạt 1.396 tỷ đồng, tăng 12 tỷ so với năm 2023 tương ứng mức tăng khoảng 0,8% do sự thay đổi về cơ cấu danh mục các khoản đầu tư dự án.
- Nguồn vốn chủ sở hữu giảm 56 tỷ tương đương giảm 7,6%, chủ yếu do khoản lỗ hoạt động SXKD trong năm.

Tuy nhiên, công ty chưa hoàn thành các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận theo kế hoạch SXKD đã đề ra do các nguyên nhân sau:

Về chỉ tiêu doanh thu:

- Trong năm mặc dù liên ngành thành phố HCM đã hoàn thành thẩm định giá trị hoàn thành công trình lô C và Sở Tài chính trình UBND thành phố phê duyệt giá trị Quyết toán giai đoạn 1 cho Dự án là 289 tỷ, hiện nay UBND Thành phố HCM đang xem xét phê duyệt nên công ty chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu và được thanh toán tiền.
- Các thủ tục pháp lý để khởi công dự án mới trong năm 2024 bị ảnh hưởng do các luật mới (Luật Đất đai, Luật Nhà ở) có hiệu lực, dẫn đến sự lúng túng trong việc áp dụng luật ở cả cơ quan Nhà nước và doanh nghiệp. Điều này gây ra sự chậm trễ trong việc phê duyệt và chấp thuận các hồ sơ thủ tục liên quan đến pháp lý đầu tư. Vì vậy, tiến độ hoàn thành các thủ tục pháp lý chậm so với kế hoạch, dẫn đến Công ty chưa có nguồn thu bán hàng từ dự án mới và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản.
- Công ty chưa triển khai được việc chuyển nhượng 01 dự án theo kế hoạch do gặp khó khăn trong việc tiếp cận nhà đầu tư tiềm năng, các nhà đầu tư có tâm lý thận trọng khi thị trường bất động sản chưa hoàn toàn hồi phục. Việc huy động vốn và tiếp cận tín dụng liên quan đến bất động sản chưa được nới lỏng khiến các nhà đầu tư gặp khó khăn tiếp cận vốn để mua lại dự án.
- Về lợi nhuận sau thuế âm chủ yếu xuất phát từ việc không có doanh thu từ hoạt động SXKD chính của công ty trong khi Công ty vẫn phải duy trì các khoản chi phí hoạt động cơ bản để đảm bảo vận hành hệ thống: chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính, chi phí đầu tư/phát triển dự án,....

Về chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế:

- Lợi nhuận sau thuế âm chủ yếu xuất phát từ doanh thu chỉ đạt 10% so với kế hoạch đã đề ra.
- Công ty vẫn phải duy trì các khoản chi phí hoạt động cơ bản để đảm bảo vận hành hệ thống: chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính, các chi phí liên quan đến công tác chuẩn bị đầu tư/phát triển dự án,...

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

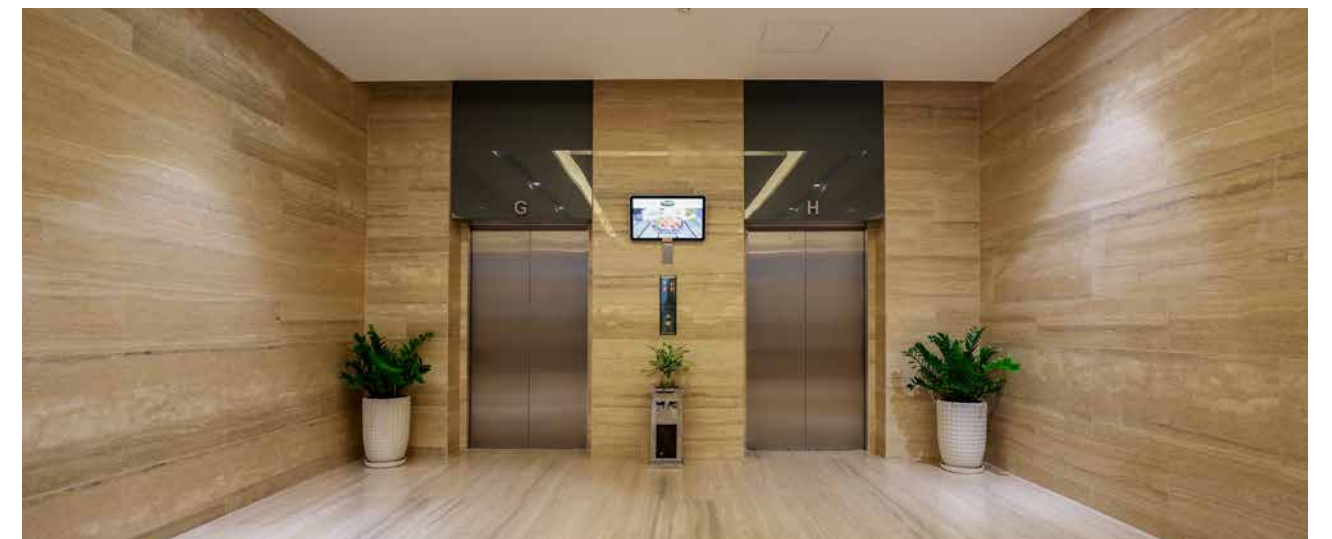
• Cơ cấu nguồn vốn công ty tại ngày 31/12/2024

(Đơn vị: Đồng)

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Tăng/giảm	Tỷ lệ
Nợ phải trả	651,256,248,785	718.492.564.661	67.236.315.876	10,3%
Nợ ngắn hạn	650,924,759,630	647.317.065.510	(3.607.694.120)	-0,6%
Vay và nợ ngắn hạn	241,169,060,524	250.109.711.779	8.940.651.255	3,7%
Phải trả người bán	96,658,633,985	95.280.709.508	(1.377.924.477)	-1,4%
Người mua trả tiền trước	13,369,053,504	7.848.976.540	(5.520.076.964)	-41,3%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	67,263,564,992	67.014.552.730	(249.012.262)	-0,4%
Phải trả người lao động	988,049,216	842.726.514	(145.322.702)	-14,7%
Chi phí phải trả	16,298,891,461	1.180.681.094	(15.118.210.367)	-92,8%
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	196,785,827,515	206.901.946.818	10.116.119.303	5,1%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18,391,678,433	18.137.760.527	(253.917.906)	-1,4%
Nợ dài hạn	331,489,155	71.175.499.151	70.844.009.996	21371,4%
Vốn chủ sở hữu	732,580,965,170	677.059.697.556	(55.521.267.614)	-7,6%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	1,383,837,213,955	1.395.552.262.217	11.715.048.262	0,8%

Năm 2024, tổng nguồn vốn tăng 11,7 tỷ tương đương tăng 0,8% so với năm 2023 trong đó

- Nợ phải trả tăng 66,8 tỷ tương đương tăng 10,3% do trong năm công ty thực hiện việc huy động vốn để phục vụ hoạt động SXKD của công ty.
- Vốn chủ sở hữu giảm 55,6 tỷ tương đương giảm 7,5% so với vốn chủ sở hữu năm 2023.
 - + Nợ ngắn hạn giảm 3,6 tỷ tương đương giảm 0,6%
 - + Nợ dài hạn tăng 71 tỷ do trong năm công ty cơ cấu lại các khoản nợ vay, chuyển từ nợ ngắn hạn sang nợ trung và dài hạn. Từ đó cho thấy công ty luôn giữ được uy tín và niềm tin với khách hàng. Việc huy động nguồn vốn của công ty phục vụ cho việc mở rộng đầu tư, tăng quy mô sản xuất trong dài hạn, vị thế của doanh nghiệp đang dần mở rộng, và phát triển.



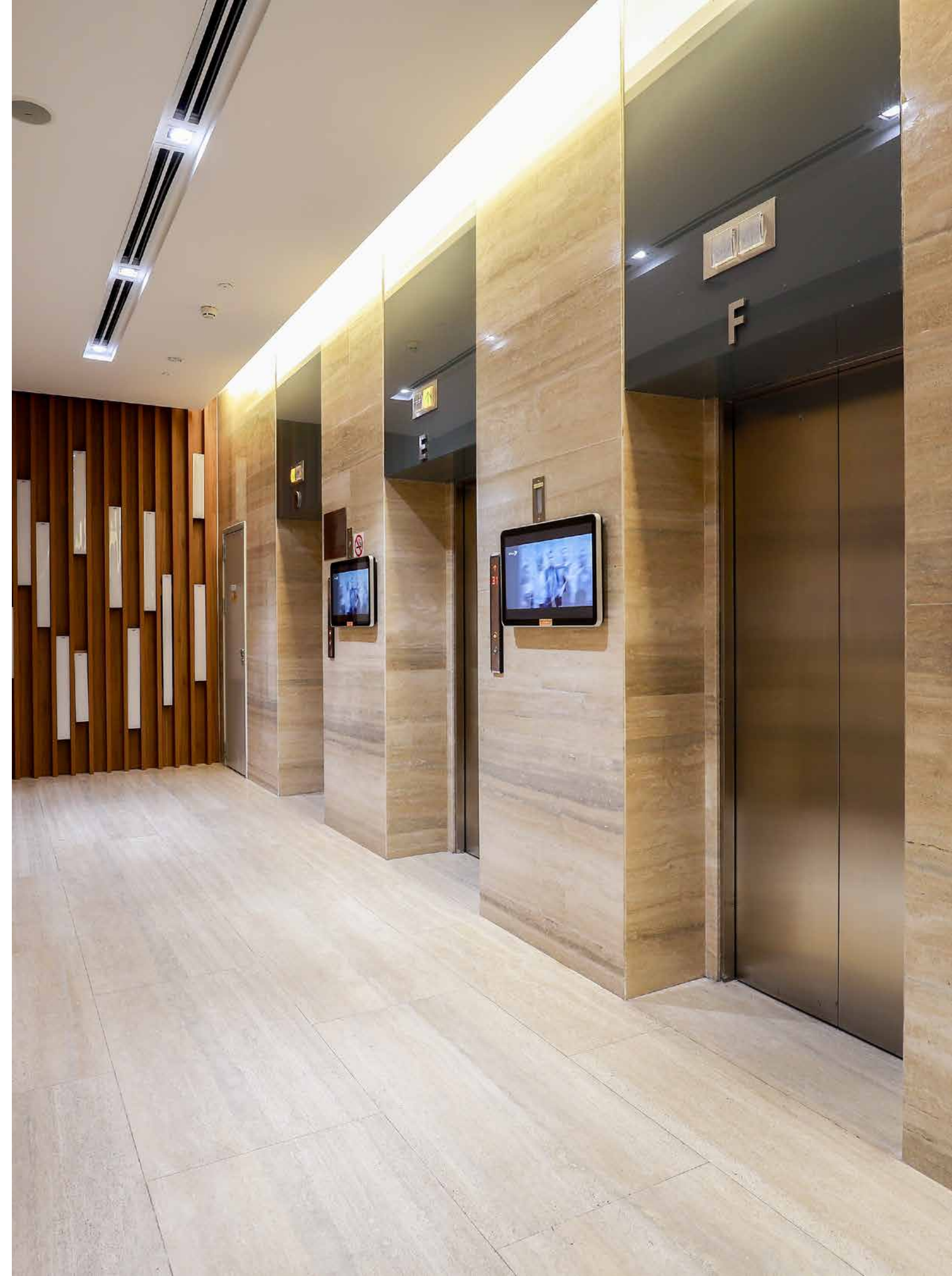
• Cơ cấu tài sản công ty tại ngày 31/12/2024

(Đơn vị: Triệu đồng)

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Tăng/giảm	Tỷ lệ
Tài sản ngắn hạn	1,088,306,277,413	673.993.152.613	(414.313.124.800)	-38,1%
Tiền và các khoản tương đương tiền	8,580,880,619	5.677.043.366	(2.903.837.253)	-33,8%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1,229,800	1.425.325	195.525	15,9%
Các khoản phải thu ngắn hạn	720,774,765,904	275.365.156.208	(445.409.609.696)	-61,8%
Hàng tồn kho	353,259,470,566	385.604.016.413	32.344.545.847	9,2%
Tài sản ngắn hạn khác	5,689,930,524	7.345.511.301	1.655.580.777	29,1%
Tài sản dài hạn	295,530,936,542	721.559.109.604	426.028.173.062	144,2%
Phải thu dài hạn	22,060,590,250	456.738.590.250	434.678.000.000	1970,4%
Tài sản cố định	2,061,857,003	987.377.159	(1.074.479.844)	-52,1%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	270,337,410,000	262.731.958.408	(7.605.451.592)	-2,8%
Tài sản dài hạn khác	1,071,079,289	1.101.183.787	30.104.498	2,8%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1,383,837,213,955	1.395.552.262.217	11.715.048.262	0,8%

- Tổng tài sản của công ty tính đến 31/12/2024 đạt 1.395 tỷ đồng, tăng 11,7 tỷ so với năm 2023 tương ứng mức tăng khoảng 0,85%.
 - + Tài sản ngắn hạn giảm 414 tỷ đồng so với năm 2023 tương đương giảm 38%
 - + Tài sản dài hạn tăng 426 tỷ đồng so với năm 2023 tương đương tăng 144%

Do Công ty nắm bắt được cơ hội từ các khoản đầu tư dự án, trong năm công ty cơ cấu các khoản đầu tư chuyển từ khoản đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng nguyên tắc sang khoản hợp tác đầu tư dài hạn để mang lại sự phát triển ổn định của công ty trong tương lai.



Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu

(Theo danh sách cổ đông chốt ngày 26/03/2025)

Cổ phần

Thông tin cổ phiếu

• Vốn điều lệ của công ty	515.000.000.000 đồng
• Số lượng cổ phiếu niêm yết	51.500.000 cổ phiếu
• Loại cổ phiếu	Phổ thông
• Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	51.497.100 cổ phiếu
• Số lượng cổ phiếu quỹ	2.900 cổ phiếu
• Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do	51.183.800 cổ phiếu
• Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	313.300 cổ phiếu

Cơ cấu cổ đông

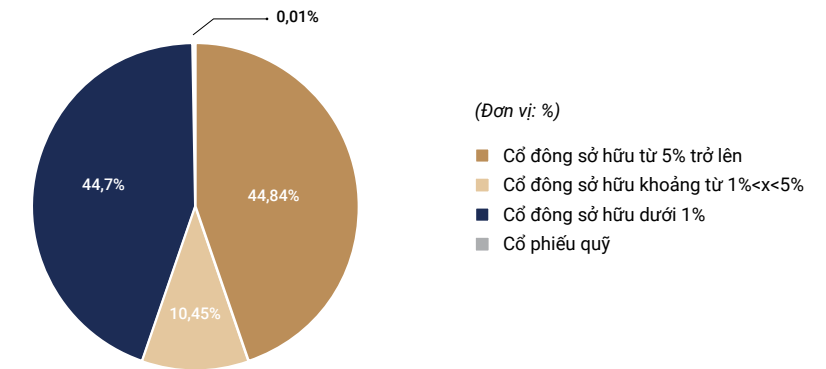
• Tỷ lệ sở hữu vốn cổ phần:

Cơ cấu cổ đông	Cổ đông trong nước			Cổ đông nước ngoài			Tổng số cổ phiếu	Tỷ lệ /VĐL (%)
	Số lượng CĐ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ/ VĐL (%)	Số lượng CĐ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ/ VĐL (%)		
Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-	-	-	-
Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)	2	23,094,952	44.84	-	-	-	23,094,952	44.84
Cổ đông sở hữu trong khoảng từ 1%<X<5%	6	5,380,900	10.45	-	-	-	5,380,900	10.45
Cổ đông sở hữu dưới 1%	2,796	22,757,107	44.19	22	264,141	0.51	23,021,248	44.7
Cổ phiếu quỹ	1	2,900	0.01	-	-	-	2,900	0.01
TỔNG	2,805	51,235,859	99	22	264,141	1	51,500,000	100

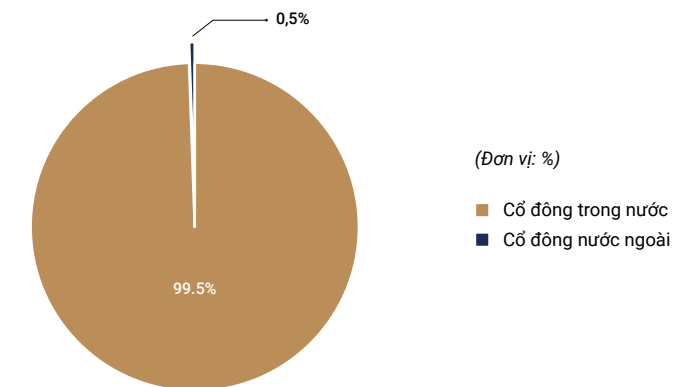
• Cơ cấu cổ đông phân theo cá nhân/tổ chức:

Cơ cấu cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Tỷ lệ % sở hữu
Cổ phiếu quỹ	1	2,900	0.01
Cổ đông trong nước	2,804	51,232,959	99.49
• Tổ chức	11	12,458,840	24.19
• Cá nhân	2,793	38,774,119	75.3
Cổ đông nước ngoài	22	264,141	0.5
• Tổ chức	9	232,288	0.45
• Cá nhân	13	31,853	0.05
TỔNG	2,827	51,500,000	100

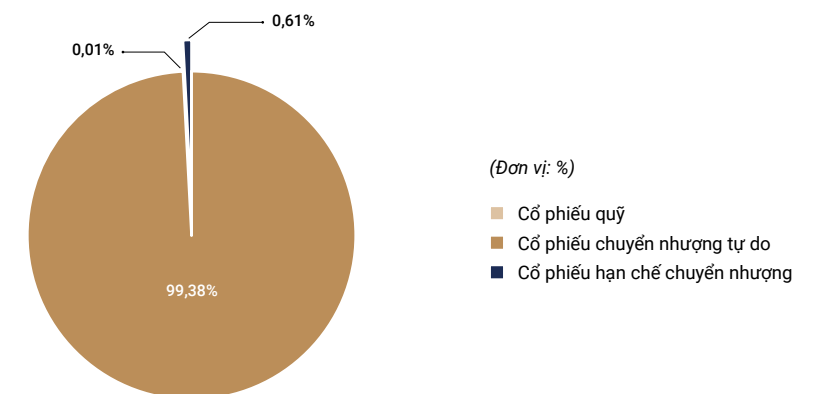
• Cơ cấu sở hữu theo tỷ lệ nắm giữ:



• Cơ cấu sở hữu trong nước, nước ngoài:



• Cơ cấu cổ phiếu phân theo điều kiện chuyển nhượng:



• Danh sách cổ đông lớn:

Tên cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL (%)	Ghi chú
Lê Hà Giang	10,685,369	20.75	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang (LGG)	12,409,583	24.09	
TỔNG	23,094,952	44.84%	

Giao dịch cổ phiếu quỹ

- Số lượng cổ phiếu quỹ đến 31/12/2024: **2.900 cổ phiếu**
- Trong năm 2024 không có giao dịch cổ phiếu quỹ.

Sẵn sàng cho
CHẶNG ĐƯỜNG
mới

03

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

- 90 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- 92 Tình hình tài chính
- 96 Báo cáo công tác phát triển dự án
- 98 Báo cáo công tác Quản lý dự án
- 99 Báo cáo Công tác Kinh doanh
- 100 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 102 Hoạt động của Công ty con - Công ty liên kết
- 104 Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Kết quả sản xuất kinh doanh giai đoạn 2020 - 2024

(Đơn vị: Tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Doanh thu thuần	155	110	132	80	45
LN trước thuế	28	20	18	29	(56)
LNST	14	12	9	19	(56)

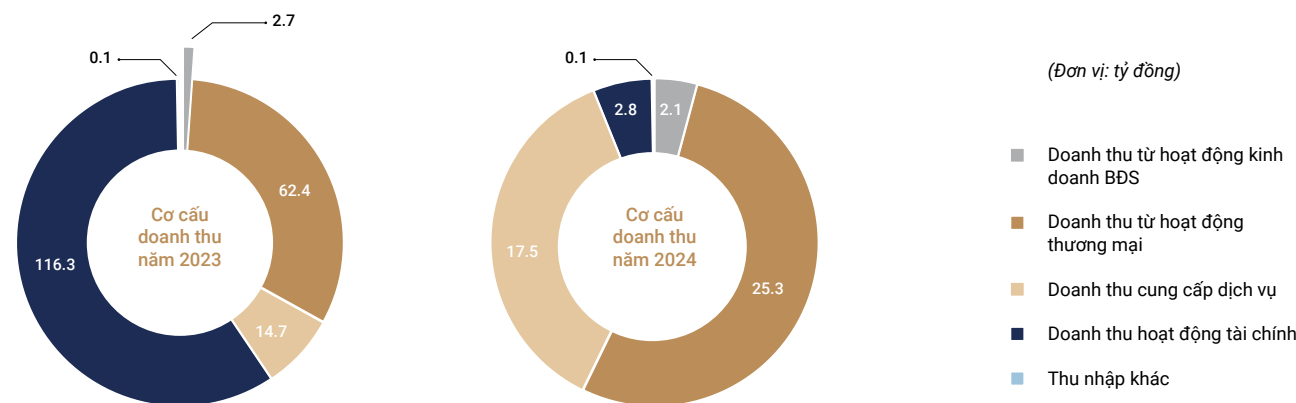
Năm 2020 và 2021, do chịu tác động kép của của dịch bệnh Covid-19 và những khó khăn của thị trường bất động sản; doanh thu và lợi nhuận của Công ty đã sụt giảm đáng kể so với năm 2019.

Năm 2022, các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận cũng như biên lợi nhuận của Công ty đã có sự tăng trưởng nhẹ nhờ việc chủ động cơ cấu lại danh mục đầu tư.

Năm 2023, lợi nhuận của Công ty tăng trưởng mạnh so với năm 2022 nhờ việc ghi nhận doanh thu từ việc cơ cấu khoản đầu tư vào Công ty liên kết.

Năm 2024: Công ty ghi nhận khoản lỗ (56 tỷ đồng) cho thấy tác động tiêu cực từ hoạt động SXKD của công ty. Nguyên nhân do một phần chịu ảnh hưởng của thị trường và chu kỳ kinh doanh của công ty.

Cơ cấu doanh thu và thu nhập khác năm 2023 và 2024 theo BCTC



Tập trung vào phát triển và kinh doanh các dự án bất động sản mang thương hiệu Rivera vẫn là chiến lược xuyên suốt trong hoạt động của Long Giang Land. Trong giai đoạn khó khăn, song song với việc nỗ lực hoàn thành các thủ tục pháp lý để có thể khởi công các dự án mới. Đồng thời Công ty tiếp tục chủ động cơ cấu lại danh mục đầu tư tài chính cũng như mở rộng các lĩnh vực SXKD để cải thiện doanh thu và lợi nhuận.

Trong năm 2024, doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản cũng không có sự chênh lệch nhiều so với năm 2023 do Công ty hầu như không ghi nhận doanh thu từ chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản.

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 so với kế hoạch năm

(Đơn vị: Tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	% Hoàn thành kế hoạch năm
Tổng doanh thu	450	48	10,66%
Lợi nhuận sau thuế	6	(56)	(9,17)%

Ghi chú: Số liệu năm 2024 theo BCTC đã được kiểm toán ngày 29/03/2025

Năm 2024, tổng doanh thu công ty đạt gần 48 tỷ đồng, chỉ hoàn thành 10,66% kế hoạch năm. Trong đó doanh thu thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh đạt 44 tỷ đồng, chiếm 92% tổng doanh thu. Lợi nhuận sau thuế đạt (56) tỷ đồng, không đạt kế hoạch năm đã đề ra.

Công ty chưa hoàn thành các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận và vốn điều lệ theo kế hoạch SXKD đã đề ra do các nguyên nhân sau:

• Về chỉ tiêu doanh thu:

- Trong năm mặc dù liên ngành thành phố HCM đã hoàn thành thẩm định giá trị hoàn thành công trình lô C và Sở Tài chính trình UBND thành phố phê duyệt giá trị Quyết toán giai đoạn 1 cho Dự án là 289 tỷ, hiện nay UBND Thành phố HCM đang xem xét phê duyệt nên công ty chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu và được thanh toán tiền.
- Các thủ tục pháp lý để khởi công dự án mới trong năm 2024 bị ảnh hưởng do các luật mới (Luật Đất đai, Luật Nhà ở) có hiệu lực, dẫn đến sự lúng túng trong việc áp dụng luật ở cả cơ quan Nhà nước và doanh nghiệp. Điều này gây ra sự chậm trễ trong việc phê duyệt và chấp thuận các hồ sơ thủ tục liên quan đến pháp lý đầu tư. Vì vậy, tiến độ hoàn thành các thủ tục pháp lý chậm so với kế hoạch, dẫn đến Công ty chưa có nguồn thu bán hàng từ dự án mới và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản.
- Công ty chưa triển khai được việc chuyển nhượng 01 dự án theo kế hoạch do gặp khó khăn trong việc tiếp cận nhà đầu tư tiềm năng, các nhà đầu tư có tâm lý thận trọng khi thị trường bất động sản chưa hoàn toàn hồi phục. Việc huy động vốn và tiếp cận tín dụng liên quan đến bất động sản chưa được nổi lòng khiến các nhà đầu tư gặp khó khăn tiếp cận vốn để mua lại dự án.
- Về lợi nhuận sau thuế âm chủ yếu xuất phát từ việc không có doanh thu từ hoạt động SXKD chính của công ty trong khi Công ty vẫn phải duy trì các khoản chi phí hoạt động cơ bản để đảm bảo vận hành hệ thống: chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính, chi phí đầu tư/phát triển dự án,....

• Về chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế:

- Lợi nhuận sau thuế âm chủ yếu xuất phát từ doanh thu chỉ đạt 10% so với kế hoạch đã đề ra.
- Công ty vẫn phải duy trì các khoản chi phí hoạt động cơ bản để đảm bảo vận hành hệ thống: chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính, các chi phí liên quan đến công tác chuẩn bị đầu tư/phát triển dự án,...

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

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

Tình hình tài chính

Tình hình tăng vốn điều lệ: Công ty không thực hiện thủ tục tăng vốn điều lệ trong năm.

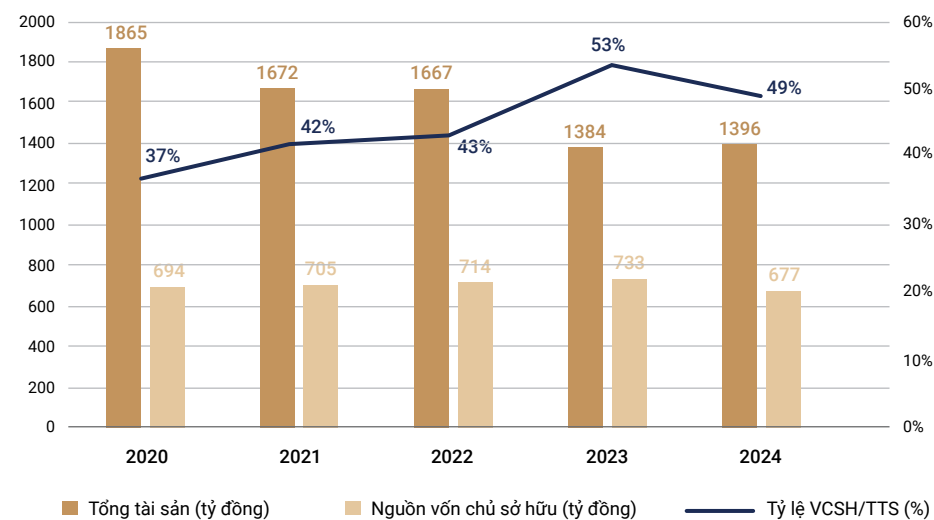
Tình hình tài sản (theo BCTC năm kiểm toán)

• Tổng quan tình hình tài sản năm 2024 so với năm 2023

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024		Năm 2023		Tỷ lệ Tăng/ giảm	
		Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Giá trị (tỷ đồng)	%
A	Tổng tài sản	1,396	100%	1,384	100%	12	0.8%
I	Tài sản ngắn hạn	674	48%	1,088	79%	(414)	-38%
II	Tài sản dài hạn	722	52%	296	21%	426	144%
B	Tổng nguồn vốn	1,396	100%	1,384	100%	12	0.8%
I	Nợ phải trả	718	51%	651	47%	67	10.3%
1	Nợ ngắn hạn	647	46%	651	47%	(4)	-0.6%
2	Nợ dài hạn	71	5%	0.3	0.02%	71	21371%
II	Nguồn vốn chủ sở hữu	677	49%	733	53%	(56)	-7.6%

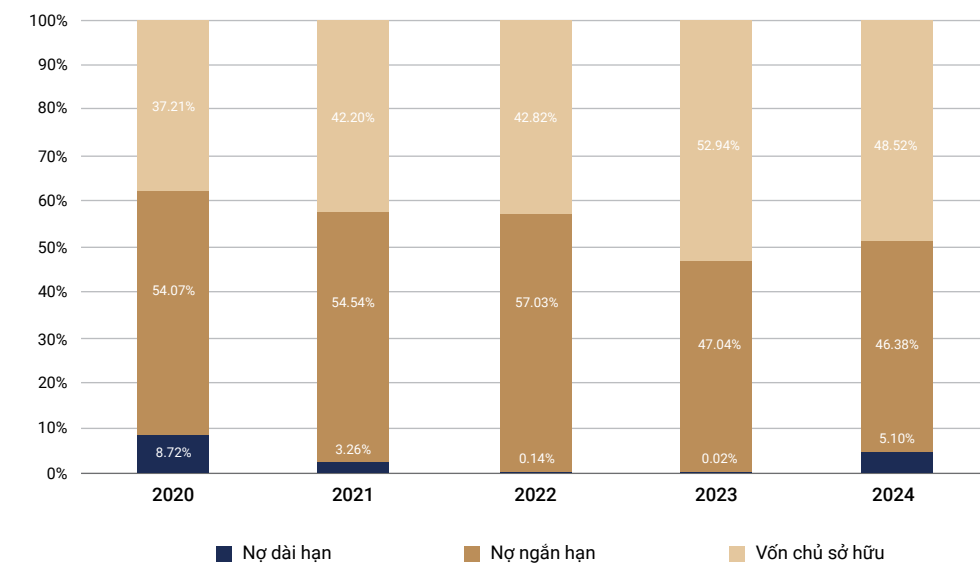
- Tổng tài sản của công ty tính đến 31/12/2024 đạt 1.396 tỷ đồng, tăng 12 tỷ so với năm 2023 tương ứng mức tăng khoảng 0,8% do sự thay đổi về cơ cấu danh mục các khoản đầu tư dự án.
- Nguồn vốn chủ sở hữu giảm 56 tỷ tương đương giảm 7,6%, chủ yếu do khoản lỗ hoạt động SXKD trong năm.
- Nợ phải trả tăng 67 tỷ tương đương tăng 10,3% do trong năm công ty thực hiện việc huy động vốn để phục vụ hoạt động SXKD của công ty.

• Tổng hợp tài sản và vốn chủ sở hữu giai đoạn 2020 – 2024 (theo BCTC đã kiểm toán)



Sau khi hoàn thành bàn giao dự án Rivera Park Hà Nội năm 2019, trong 3 năm 2020 – 2022, tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của Công ty được giữ ở mức ổn định, không có sự biến động đột biến. Riêng năm 2024 tổng tài sản tăng 0,8% so với năm 2023.

• Tổng hợp cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2020 - 2024 (Theo BCTC đã kiểm toán)



Cơ cấu nguồn vốn từ năm 2020 – 2024 của Công ty không có nhiều thay đổi. Tỷ lệ Nợ phải trả và Nguồn vốn chủ sở hữu trong cơ cấu Tổng nguồn vốn tương đối cân bằng.

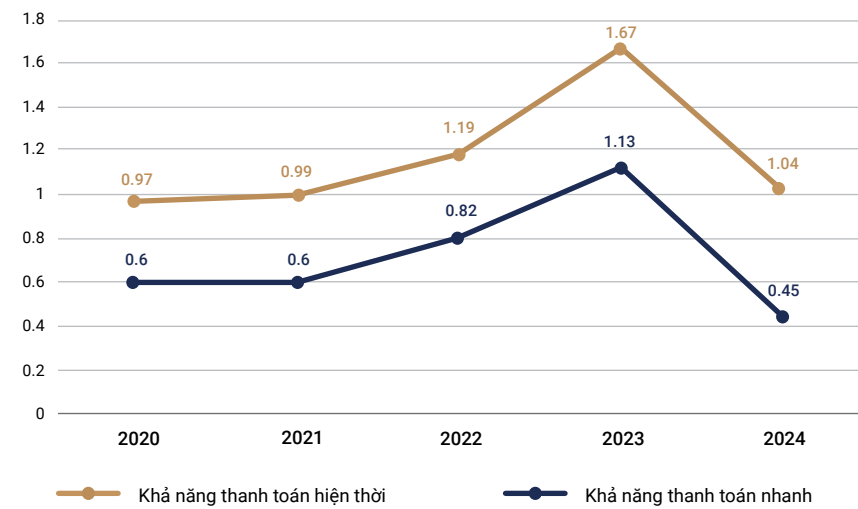
Tình hình công nợ và khả năng thanh toán

• Tình hình công nợ theo BCTC

Chỉ số	Năm 2023	Năm 2024	Tăng/giảm
Nợ phải trả/ Tổng tài sản	47%	51%	4%
Nợ phải trả/ Nguồn vốn chủ sở hữu	89%	106%	17%
Vay ngắn hạn và dài hạn/ Tổng tài sản	17%	23%	6%
Vay ngắn hạn và dài hạn/ Nguồn vốn chủ sở hữu	33%	47%	14%

Nhìn chung, các chỉ số không có sự biến động lớn qua các năm do công ty không có nguồn thu từ hoạt động SXKD chính.

• Khả năng thanh toán theo BCTC đã kiểm toán

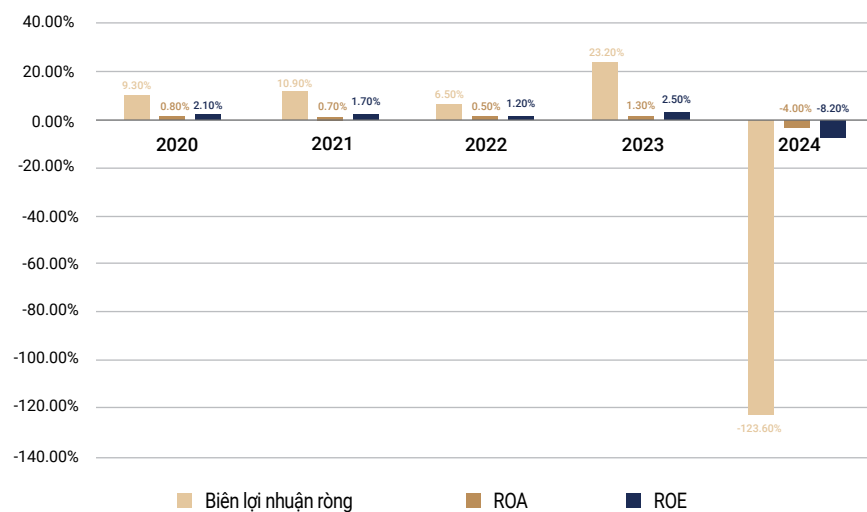


Nhìn chung, các chỉ số thể hiện khả năng thanh toán của Long Giang Land trong 3 năm 2021 – 2023 đã được cải thiện.

Năm 2024, khả năng thanh toán hiện thời và khả năng thanh toán nhanh đều giảm, nhưng vẫn được giữ ở ngưỡng an toàn so với tiêu chuẩn chung và các doanh nghiệp cùng ngành.

Tuy nhiên năm 2025, việc thu hồi công nợ tồn đọng lô C sẽ cải thiện các chỉ số thanh toán và tái đầu tư vào các hoạt động SXKD của công ty.

• Khả năng sinh lời theo BCTC đã kiểm toán



Năm 2024, lợi nhuận của Công ty giảm mạnh so với năm 2023 do kết quả hoạt động SXKD không đạt so với kế hoạch đề ra. Vì vậy biên lợi nhuận ròng, hệ số lợi nhuận trên tổng tài sản, hệ số lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu cũng bị sụt giảm.

Năm 2025, với kế hoạch khởi công dự án mới, việc cơ cấu lại danh mục đầu tư dự kiến sẽ mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận, Long Giang Land kỳ vọng sẽ cải thiện năng lực tài chính cũng hiệu quả hoạt động để gia tăng khả năng sinh lời trong hoạt động SXKD của Công ty.



Báo cáo công tác phát triển dự án

Dự án Rivera Park Cần Thơ:

Năm 2024, tiếp tục chịu ảnh hưởng từ khó khăn chung của nền kinh tế, đặc thù của chu kỳ kinh doanh của ngành bất động sản cũng như việc tiếp cận dòng vốn đầu tư bất động sản và các vướng mắc về pháp luật liên quan đến các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án bất động sản, các dự án đầu tư của Long Giang Land hiện nay đang triển khai chậm so với kế hoạch đã đề ra, tuy nhiên nhờ nghiêm túc thực hiện theo chỉ đạo và định hướng của HĐQT trong năm 2024 Ban Giám đốc Công ty cũng đã đạt được một số kết quả nhất định như sau:



Thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đã được hoàn thành vào tháng 8/2024, thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư đã được UBND thành phố Cần Thơ phê duyệt vào tháng 10/2024 đã triển khai bước thiết kế bản vẽ kỹ thuật thi công. Nửa đầu năm 2025 tập trung hoàn thiện thủ tục giao đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất và thẩm duyệt thiết kế. Dự kiến dự án hoàn thiện thủ tục pháp lý để đủ điều kiện khởi công vào tháng 8/2025.

Dự án Việt Hưng (tên thương mại là “Rivera Premier Hà Nội”)



Dự án do Công ty hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Long Giang. Trong năm 2024, pháp lý Dự án đã có tiến triển đáng kể tạo tiền đề để thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo, cụ thể: Dự án đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 vào tháng 12/2024. Trong nửa đầu năm

Dự án Rivera Park Mũi Né

2025 sẽ tập trung hoàn thiện thủ tục về đất và lập, thẩm định thiết kế và Báo cáo nghiên cứu khả thi, thủ tục xin cấp phép xây dựng của dự án để đủ điều kiện pháp lý khởi công vào tháng 8/2025.



Dự án do Công ty Cổ phần Minh Phát làm chủ đầu tư, Long Giang Land là đơn vị phát triển dự án: Trong năm 2024, pháp lý Dự án tập trung hoàn thiện thủ tục xin điều chỉnh chủ trương đầu tư. Bước đầu đã có các văn bản của tỉnh Bình Thuận và các bộ ngành nhằm tháo gỡ các vướng mắc phục vụ thủ tục xin điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Dự án Kim Bôi:



Công ty Long Giang Land đã được UBND tỉnh Hòa Bình cho phép tài trợ quy hoạch, đồng thời công ty cũng tiến hành nghiên cứu, lập đề xuất để tham gia thực hiện dự án khi đủ điều kiện. Đồ án quy hoạch phân khu của khu vực Dự án đang được đơn vị tư vấn triển khai thực hiện. Dự án đã được cập nhật vào danh mục dự án cần thu hồi đất và kế hoạch sử dụng đất năm 2024. UBND huyện Kim Bôi đã chủ trì lập đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 đối với 3 điểm dân cư nông thôn tại huyện Kim Bôi, làm tiền đề cho việc triển khai các thủ tục lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án.

Ngoài ra, Công ty cũng đã triển khai công tác nghiên cứu, đề xuất quy hoạch phục vụ việc phát triển dự án đầu tư như: Dự án tại Thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam, Dự án tại huyện Đà Bắc, tỉnh Hòa Bình,...



Báo cáo công tác quản lý dự án

Trong năm 2024, công ty tập trung vào việc tổng kết 02 dự án 69 Vũ Trọng Phụng và Thành Thái, các công tác chuẩn bị để triển khai thi công 02 dự án Cái Khế và dự án Việt Hưng, công tác quản lý hiện trường thi công nhà mẫu – phòng bán hàng phục vụ kinh doanh dự án Cái Khế, cụ thể như sau:

- Công ty đã hoàn thành bộ tài liệu quản lý dự án phục vụ triển khai thi công 02 dự án Cái Khế và dự án Việt Hưng như: Các kế hoạch, quy trình, biểu mẫu,...
- Công ty đã hoàn thành thi công hạng mục nhà mẫu – phòng bán hàng của Dự án Cái Khế và các công tác chuẩn bị khác để có thể triển khai khởi công xây dựng dự án trong năm 2025.
- Công ty cũng đã hoàn thành việc lựa chọn các đơn vị tư vấn, nhà thầu, nhà cung cấp tiềm năng phục vụ triển khai 02 Dự án Cái Khế và Việt Hưng trong năm 2025.

Báo cáo công tác kinh doanh

Trong năm 2024, công ty tập trung vào các công tác chuẩn bị kinh doanh cho 02 dự án Rivera Park Cần Thơ và dự án Rivera Premier Hà Nội và các công tác chuẩn bị kinh doanh khác, cụ thể như sau:

- Công ty đã hoàn thành bộ tài liệu quản lý dự án phục vụ công tác kinh doanh của 02 dự án Rivera Park Cần Thơ và dự án Rivera Premier Hà Nội như: Phương án kinh doanh, các kế hoạch, quy trình, biểu mẫu,...
- Công ty đã thường xuyên thực hiện khảo sát thị trường, lập báo cáo đánh giá phân tích về thị trường bất động sản tại khu vực công ty có dự án đầu tư phục vụ việc quản lý điều hành công tác kinh doanh.
- Công ty tiếp tục thực hiện hợp đồng tư vấn quản lý bán hàng với đơn vị tư vấn trong việc chuẩn bị kinh doanh của dự án Rivera Park Cần Thơ.
- Công ty cũng đã hoàn thành việc lắp đặt trang thiết bị phục vụ cho nhà mẫu – phòng bán hàng của Dự án Rivera Park Cần Thơ và sẵn sàng đưa vào hoạt động theo kế hoạch.
- Trong năm 2024, Ban Giám đốc đã tích cực làm việc với UBND thành phố Hồ Chí Minh và các Sở ngành để giải quyết các vướng mắc và hoàn thiện các thủ tục để được phê duyệt chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho các căn hộ Dự án Rivera Park Sài Gòn.



Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Cải tiến hệ thống văn bản quản lý và phương thức quản lý điều hành của công ty cho phù hợp với tình hình thực tế

- Năm 2024, Công ty đã tiếp tục hoàn thiện hệ thống văn bản quản lý và ban hành Quy chế phối hợp, Quy chế quản trị nội bộ của Công ty, các đơn vị phiên bản 2024 bao gồm: Mô tả, quy trình, tiêu chuẩn, biểu mẫu, hướng dẫn.
- Ban Giám đốc công ty đã tiếp tục cải tiến chất lượng các kế hoạch của công ty, đơn vị và cải thiện hiệu quả việc tổ chức triển khai thực hiện kế hoạch.
- Vai trò và trách nhiệm cá nhân của cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý công ty đã tiếp tục được cải thiện trong năm vừa qua. Năm 2024, trách nhiệm cá nhân của Tổng Giám đốc và các Giám đốc khối tiếp tục được nâng cao trong công tác quản lý điều hành.



Tập trung nâng cấp chất lượng Nhân sự

- Trong năm 2024, công ty tiếp tục nâng cấp chất lượng nhân sự thông qua việc tổ chức thường xuyên các khóa đào tạo nội bộ định kỳ hàng tháng, ban hành tiêu chuẩn nhân sự là cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý và cán bộ nhân viên Công ty. Đồng thời, công ty đẩy mạnh công tác kiểm tra, đánh giá hiệu quả thực hiện công việc của cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý và cán bộ nhân viên trên cơ sở phân công công việc, báo cáo và kế hoạch làm việc của nhân sự công ty.
- Công ty cũng đã duy trì các khóa đào tạo bên ngoài cho 100% cán bộ lãnh đạo và một số cán bộ quản lý của Công ty.
- Công ty cũng đã tuyển dụng bổ sung thêm được một số cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý và cán bộ trẻ có năng lực với số lượng tăng thêm là 15% so với năm 2024 để bổ sung cho nguồn nhân cũ và cải thiện một bước chất lượng nhân sự.
- Cán bộ nhân viên công ty, đặc biệt là cán bộ trẻ được tạo điều kiện để phát huy tối đa năng lực, kinh nghiệm, từ đó nâng cao hiệu suất công việc thông qua việc thành lập Câu lạc bộ Thanh niên Long Giang và các dự án do Câu lạc bộ Thanh niên Long Giang chủ trì.

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

- Công ty đã có nhiều nỗ lực để duy trì thu nhập thường xuyên cho CBNV công ty trong bối cảnh hoạt động SXKD của công ty gặp nhiều khó khăn.
- Công ty cũng đã duy trì chế độ phúc lợi phù hợp cho người lao động trong giai đoạn khó khăn.
- Công ty cũng quan tâm đến đời sống tinh thần của CBNV thông qua việc duy trì các hoạt động sinh hoạt tập thể, tổ chức các ngày hội tháng, qua đó tăng cường gắn kết và nâng cao tinh thần làm việc cho CBNV.
- Để cải thiện môi trường làm việc của công ty, công ty tiếp tục triển khai đưa Văn hóa doanh nghiệp Long Giang vào hoạt động hàng ngày của công ty.

Hoạt động của công ty con – công ty liên kết

Nhóm Công ty hoạt động trong lĩnh vực Đầu tư Bất động sản

Công ty CP TMDV Nghĩa Đô - Công ty liên kết của Long Giang Land (Long Giang Land đã thực hiện giảm tỷ lệ sở hữu từ 52,46% xuống 49,46% ngày 19/11/2024):

- Công ty CP TMDV Nghĩa Đô đang là chủ sở hữu khu đất rộng hơn 5.400 m² tại số 1 phố Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội và dự kiến sẽ phát triển dự án Rivera Park Nghĩa Đô.
- Song song với việc triển khai các thủ tục pháp lý đầu tư, công ty đang duy trì hoạt động cho thuê mặt bằng, mang lại doanh thu và lợi nhuận ổn định. Doanh thu năm 2024 của công ty đạt khoảng 57,2 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 2,4 tỷ đồng.
- Trong năm 2024, công ty tiếp tục phối hợp, cập nhật thông tin việc UBND quận Cầu Giấy lập đồ án QH chi tiết khu tập thể Nghĩa Tân. Sau khi UBND thành phố Hà Nội phê duyệt đồ án QH này Công ty sẽ có căn cứ để tiếp tục thực hiện các thủ tục đầu tư theo quy định.

Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Rivera Invest) hoạt động trong lĩnh vực Đầu tư khai thác bất động sản thương mại và du lịch: Công ty liên kết của Long Giang Land

Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (Rivera Invest) được thành lập trên cơ sở hợp nhất các công ty sở hữu bất động sản thương mại và du lịch thuộc nhóm công ty Long Giang, với tầm nhìn trở thành một trong số các doanh nghiệp đầu tư, khai thác bất động sản thương mại và du lịch có uy tín hàng đầu Việt Nam.

Năm 2024, Rivera Invest sở hữu 22.480 m² diện tích sàn thương mại văn phòng tại tòa nhà Rivera Park Sài Gòn (số 7/28 đường Thành Thái, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh). Doanh thu năm 2024 của công ty đạt 236 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 21,5 tỷ đồng.

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

Công ty cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes hiện đang là đơn vị quản lý trung tâm thương mại – văn phòng của 03 tòa nhà Rivera Park Hà Nội, Rivera Park Sài Gòn, Xuân Thủy Tower và khối căn hộ chung cư của tòa nhà Rivera Park Hà Nội. Rivera Homes sẽ là đơn vị quản lý các dự án Long Giang Land đã và đang triển khai.

Năm 2024, doanh thu của Rivera Homes đạt 106,7 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 1,1 tỷ đồng. Công ty luôn duy trì việc đầu tư để nâng cấp chất lượng công tác quản lý vận hành, tích cực triển khai công tác chuẩn bị để có thể gia hạn/ ký lại hợp đồng quản lý các tòa nhà hiện tại và tìm kiếm, tham gia đấu thầu quản lý vận hành các tòa nhà chung cư tại thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.



Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

Các mục tiêu chính của Kế hoạch SXKD công ty trong năm 2025

• Công tác Đầu tư

- Hoàn thành thủ tục để ứng vốn đạt tối thiểu 200 tỷ đồng giá trị lô C dự án Thành Thái trước ngày 31/10/2025.
- Hoàn thành thủ tục cấp phép xây dựng và khởi công Dự án Cái Khế trước ngày 20/8/2025.
- Hoàn thành gia hạn dự án đầu tư, thẩm định phê duyệt báo cáo khả thi của dự án Mũi Né trước ngày 31/12/2025 (Công ty hợp tác phát triển dự án Mũi Né với Công ty cổ phần Minh Phát).
- Hoàn thành thủ tục cấp phép xây dựng và khởi công dự án Việt Hưng trước ngày 30/8/2025 (Công ty hợp tác phát triển dự án Việt Hưng với Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Long Giang).
- Hoàn thành lập đề xuất quy hoạch của dự án Nghĩa Đô – Hà Nội trên cơ sở quy hoạch 1/500 cải tạo khu tập thể Nghĩa Tân được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt trước 31/10/2025 (Dự án do công ty liên kết của Long Giang Land là Công ty cổ phần TMDV Nghĩa Đô làm chủ đầu tư).
- Hoàn thành phê duyệt quy hoạch phân khu IV và quy hoạch 1/500 điểm dân cư nông thôn dự án Kim Bôi – tỉnh Hòa Bình trước ngày 31/10/2025.

• Công tác Quản lý dự án

- Hoàn thành các công tác chuẩn bị để khởi công dự án Dự án Cái Khế - Cần Thơ trong tháng 8/2025; Hoàn thành thi công phần cọc đại trà, tường vây và phần móng, tầng hầm dự án.
- Hoàn thành các công tác chuẩn bị để khởi công dự án Dự án Việt Hưng – Hà Nội trong tháng 8/2025; Hoàn thành thi công hạng mục móng và thí nghiệm cọc, hạng mục móng, tầng hầm và phần hoàn thiện thô khối nhà thấp tầng, hạng mục móng, tầng hầm khối cao tầng dự án.
- Hoàn thiện hồ sơ, làm việc với chủ đầu tư để thu hồi công nợ thi công xây lắp tồn đọng cũ (trước năm 2016).

• Công tác Kinh doanh

- Hoàn thành phê duyệt KH kinh doanh 02 dự án: Rivera Park Cần Thơ và Rivera Premier Hà Nội.
- Hoàn thành phối hợp việc triển khai xây dựng nhà mẫu – Phòng bán hàng DA Rivera Park Cần Thơ.
- Hoàn thành phối hợp việc triển khai xây dựng nhà mẫu – Phòng bán hàng DA Rivera Premier Hà Nội.
- Hoàn thành việc chuyển nhượng 70% số nhà liên kế thương mại của dự án Rivera Premier Hà Nội và ký Thoả thuận đặt cọc 30% số căn hộ của dự án Rivera Park Cần Thơ.
- Kiểm soát việc triển khai công tác bán hàng của đơn vị tư vấn bán hàng/môi giới theo hợp đồng.
- Triển khai công tác chăm sóc khách hàng tại 2 dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn liên quan đến cung cấp thông tin, hoàn thiện nghĩa vụ của Chủ đầu tư dự án, hoàn thiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...

• Công tác tài chính

- Hoàn thành kế hoạch doanh thu của công ty đạt 360 tỷ, lợi nhuận sau thuế là 18 tỷ.
- Hoàn thành ký hợp đồng tín dụng tài trợ vốn cho dự án Rivera Park Cần Thơ với giá trị là 340 tỷ.
- Hoàn thành ký hợp đồng tín dụng tài trợ vốn cho dự án Rivera Premier Hà Nội với giá trị dự kiến là 500 tỷ.
- Hoàn thành huy động nguồn vốn vay từ các tổ chức, cá nhân với số tiền dự kiến là 60 tỷ đồng.
- Cải thiện công tác quan hệ nhà đầu tư – IR để tạo thanh khoản và duy trì giá cổ phiếu của công ty ở mức hợp lý
- Triển khai quản lý công tác tài chính của công ty theo đúng Quy chế tài chính đã được ban hành;
- Duy trì và phát triển mối quan hệ tốt với các tổ chức tín dụng, định chế tài chính để đa dạng hóa nguồn tài chính, huy động đủ nguồn vốn để đáp ứng nhu cầu tài chính của công ty;
- Rà soát lại danh mục đầu tư của công ty, xem xét chuyển nhượng một số khoản đầu tư và dự án đầu tư hiệu quả chưa cao.
- Hoàn thành thanh toán 120 tỷ công nợ cũ của công ty, trong đó thanh toán dứt điểm 100% nợ thuế tồn đọng với số tiền gần 46 tỷ đồng.

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

- Tiếp tục nâng cao tính chủ động trong công tác quản lý điều hành của các cán bộ lãnh đạo và cán bộ quản lý công ty.
- Triển khai ứng dụng trí tuệ nhân tạo AI để nâng cao công tác quản lý điều hành, tăng năng suất lao động và cải thiện chất lượng soạn thảo hồ sơ tài liệu trong quá trình làm việc.
- Hoàn thành đầu tư để ứng dụng công nghệ thông tin trong tất cả các lĩnh vực quản lý điều hành của công ty như: các phần mềm, ứng dụng quản lý doanh nghiệp, triển khai phê duyệt trực tuyến,...
- Hoàn thành nâng cấp Quy chế Quản trị nội bộ phiên bản năm 2025 của công ty;
- Triển khai áp dụng triệt để Quy chế tiền lương trong đó gắn thu nhập của người lao động với hiệu quả công việc của cá nhân, đơn vị của công ty.
- Tiếp tục duy trì công tác đào tạo nội bộ và đào tạo bên ngoài theo kế hoạch, đồng thời kiểm tra sau đào tạo kỹ năng quản lý, kỹ năng chuyên môn để tiêu chuẩn hóa 100% cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý và cán bộ nhân viên của công ty;
- Tiếp tục nâng cấp chất lượng nhân sự thông qua tuyển dụng các nhân sự là cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý có năng lực, kinh nghiệm và các cán bộ trẻ có năng lực; dự kiến tuyển dụng bổ sung 01 cán bộ lãnh đạo, 02 cán bộ quản lý và 04 cán bộ trẻ có năng lực.
- Tiếp tục cải thiện môi trường doanh nghiệp với việc nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của CBNV để giữ chân các nhân sự hiện có cũng như thu hút nguồn nhân lực có chất lượng cao về công ty.
- Phấn đấu tăng tối thiểu 10% cho người lao động thông qua việc cải thiện hiệu quả hoạt động của các đơn vị và cá nhân.
- Tiếp tục việc triển khai đưa văn hóa doanh nghiệp Long Giang vào hoạt động hàng ngày, có đánh giá định kỳ hàng tháng.



Các chỉ tiêu chính của kế hoạch SXKD năm 2024

(Đơn vị: Tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Kết quả 2024	Kế hoạch 2025
Tổng doanh thu	48	360
Lợi nhuận sau thuế	(56)	18

Ghi chú: Chỉ tiêu kế hoạch phụ thuộc vào sự phê duyệt và thông qua của HĐQT.

• Giải trình cơ sở của Kế hoạch kinh doanh 2025:

Chỉ tiêu doanh thu:

- Năm 2025, dự kiến ghi nhận một phần doanh thu từ việc hoàn thành bàn giao lô C dự án Rivera Park Sài Gòn cho Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh với giá trị là 200 tỷ đồng.
- Công ty dự kiến ghi nhận doanh thu kinh doanh khối nhà thấp tầng của 2 Dự án Cái Khế và Việt Hưng với doanh thu dự kiến là 160 tỷ đồng.
- Ngoài ra, doanh thu tài chính dự kiến có thể phát sinh từ việc chuyển nhượng 01 dự án sẽ là nguồn dự phòng doanh thu cho kế hoạch của Công ty trong năm 2025.

Chỉ tiêu lợi nhuận: Chỉ tiêu lợi nhuận của công ty được ước tính dựa trên kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch chi tiết các mảng hoạt động.

• Kế hoạch phân phối lợi nhuận:

Chỉ tiêu và tỷ lệ trích lập trích lập các quỹ, chi trả thù lao HĐQT và BKS, chia cổ tức năm 2024 dự kiến trình Đại Hội đồng Cổ đông của công ty như sau:

- Cổ tức 2024: Không thực hiện.
- Thù lao HĐQT, BKS: 1 tỷ đồng

Sẵn sàng cho
CHẶNG ĐƯỜNG
mới

04

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- 110 Đánh giá công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2024
- 118 Định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2025

Đánh giá công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2024

Năm 2024, dòng chảy kinh tế thế giới vẫn không ngừng biến động dù lạm phát đã xuống thang và nền kinh tế toàn cầu đã cho thấy sức chống chịu tốt. Tuy nhiên, những rủi ro mới vẫn tiếp tục xuất hiện, từ căng thẳng địa chính trị gia tăng, nguy cơ sụt tụt của một số nền kinh tế lớn, nợ nần và thâm hụt ngân sách cho đến khả năng gia tăng chủ nghĩa bảo hộ thương mại.

Các cuộc chiến tranh ở Trung Đông và Đông Âu chưa đi đến hồi kết, thậm chí có những bước leo thang mới, vẫn là một rủi ro đối với kinh tế thế giới. Những cuộc chiến này đặt ra nguy cơ gián đoạn nguồn cung hàng hóa cơ bản và đứt gãy chuỗi cung ứng – những sự cố có thể khiến lạm phát toàn cầu trở lại, đặt ra thách thức đối với các nhà hoạt động chính sách tiền tệ. Cùng với chiến tranh, mỗi lo nợ nần là một nguyên nhân quan trọng khác thúc đẩy giá vàng – một tài sản an toàn – liên tục lập kỷ lục năm 2024.

Tại Việt Nam, kinh tế nước ta dần phục hồi, với dấu hiệu tốt dần lên theo từng quý, mặc dù có những tháng sự phục hồi khá mong manh. Doanh nghiệp phải đương đầu với nhiều khó khăn, thách thức do nhu cầu của thị trường trong nước thấp và khó khăn về tài chính. Đồng thời, trong năm 2024, việc hiệu chỉnh và ban hành hàng loạt các văn bản pháp luật liên quan tới lĩnh vực đất đai: Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản,...cũng gây ra không ít sự khó khăn, lúng túng trong việc áp dụng và thực hiện.

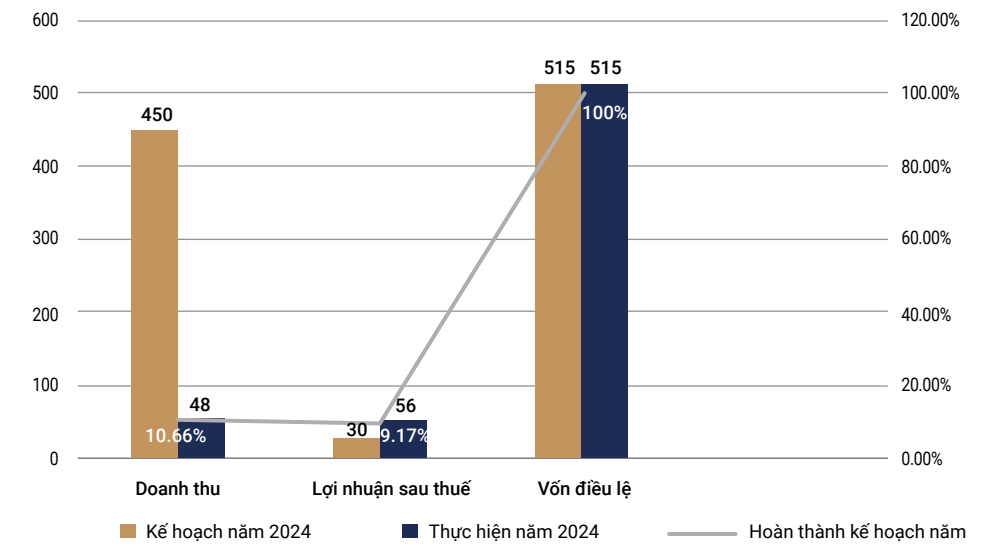
Giữa bối cảnh đó, kết quả hoạt động SXKD của Long Giang Land cũng bị tác động lớn. Những mục tiêu quan trọng khác của Công ty bị chậm tiến độ so với kế hoạch đề ra như: Chưa hoàn thành dứt điểm thu hồi công nợ tồn đọng tại Lô C dự án Thành Thái; Công tác chuẩn bị đầu tư các dự án mới - Chưa đạt tiến độ theo kế hoạch được phê duyệt, điều này đã ảnh hưởng lớn tới doanh thu và lợi nhuận của công ty trong năm 2024.

Tuy nhiên, Ban Lãnh đạo công ty đã đưa ra các định hướng, phương án cải thiện tích cực, tối ưu hóa các nguồn lực, cùng với các cán bộ nhân viên công ty nỗ lực quyết liệt triển khai các giải pháp kinh doanh phù hợp, giúp công ty vượt qua giai đoạn khó khăn. Long Giang Land đã dồn lực nhằm tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án đầu tư, hoàn thiện hệ thống quản trị điều hành, xem xét cơ cấu lại danh mục đầu tư của công ty cho phù hợp để duy trì hoạt động của công ty, các công việc tuy chậm nhưng có các bước tiến triển tích cực như: Đã có văn bản chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh về tháo gỡ khó khăn vướng mắc của dự án Rivera Park Sài Gòn; Dự án Rivera Park Cần Thơ đã được điều chỉnh chủ trương (tiến độ) dự án, được UBND Quận Ninh Kiều phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch 1/500 và đã hoàn thành đăng ký biến động quyền sử dụng đất đã GPMB sang Long Giang Land; Dự án Rivear Park Mũi Né dù chưa đạt được mục tiêu là được gia hạn dự án đầu tư và khởi công dự án, tuy nhiên cũng đã có văn bản hướng dẫn của Bộ Nông nghiệp và Môi trường tháo gỡ vướng mắc để hoàn thành các thủ tục pháp lý. Công ty cũng triển khai cơ cấu lại danh mục đầu tư phù hợp với tình hình SXKD của công ty; đã cải thiện năng lực tài chính để chuẩn bị khởi công các dự án mới khi điều kiện thuận lợi; bộ máy nhân sự đã được tinh gọn và nâng cao chất lượng nhân sự tạo tiền đề để công ty có thể phát triển trong giai đoạn tiếp theo.

Đánh giá về kết quả sản xuất kinh doanh 2024

• Kết quả sản xuất kinh doanh công ty năm 2024 so với kế hoạch năm

Kết quả SXKD



Ghi chú: Số liệu năm 2024 theo BCTC đã kiểm toán năm 2024

Kết quả Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế của công ty năm 2024 chưa đạt kế hoạch do ĐHCĐ đề ra do một số nguyên nhân như sau:

Nguyên nhân

- Trong năm mặc dù liên ngành thành phố HCM đã hoàn thành thẩm định giá trị hoàn thành công trình lô C và Sở Tài chính trình UBND thành phố phê duyệt giá trị Quyết toán giai đoạn 1 cho Dự án là 289 tỷ, hiện nay UBND Thành phố HCM đang xem xét phê duyệt nên công ty chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu và được thanh toán tiền.
- Các thủ tục pháp lý để khởi công dự án mới trong năm 2024 bị ảnh hưởng do các luật mới (Luật Đất đai, Luật Nhà ở) có hiệu lực, dẫn đến sự lúng túng trong việc áp dụng luật ở cả cơ quan Nhà nước và doanh nghiệp. Điều này gây ra sự chậm trễ trong việc phê duyệt và chấp thuận các hồ sơ thủ tục liên quan đến pháp lý đầu tư. Vì vậy, tiến độ hoàn thành các thủ tục pháp lý chậm so với kế hoạch, dẫn đến Công ty chưa có nguồn thu bán hàng từ dự án mới và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản.
- Công ty chưa triển khai được việc chuyển nhượng 01 dự án theo kế hoạch do gặp khó khăn trong việc tiếp cận nhà đầu tư tiềm năng, các nhà đầu tư có tâm lý thận trọng khi thị trường bất động sản chưa hoàn toàn hồi phục. Việc huy động vốn và tiếp cận tín dụng liên quan đến bất động sản chưa được nới lỏng khiến các nhà đầu tư gặp khó khăn tiếp cận vốn để mua lại dự án.
- Về lợi nhuận sau thuế âm chủ yếu xuất phát từ việc không có doanh thu từ hoạt động SXKD chính của công ty trong khi Công ty vẫn phải duy trì các khoản chi phí hoạt động cơ bản để đảm bảo vận hành hệ thống: chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính, chi phí đầu tư/phát triển dự án...

So sánh lợi nhuận năm 2024 với các năm trước

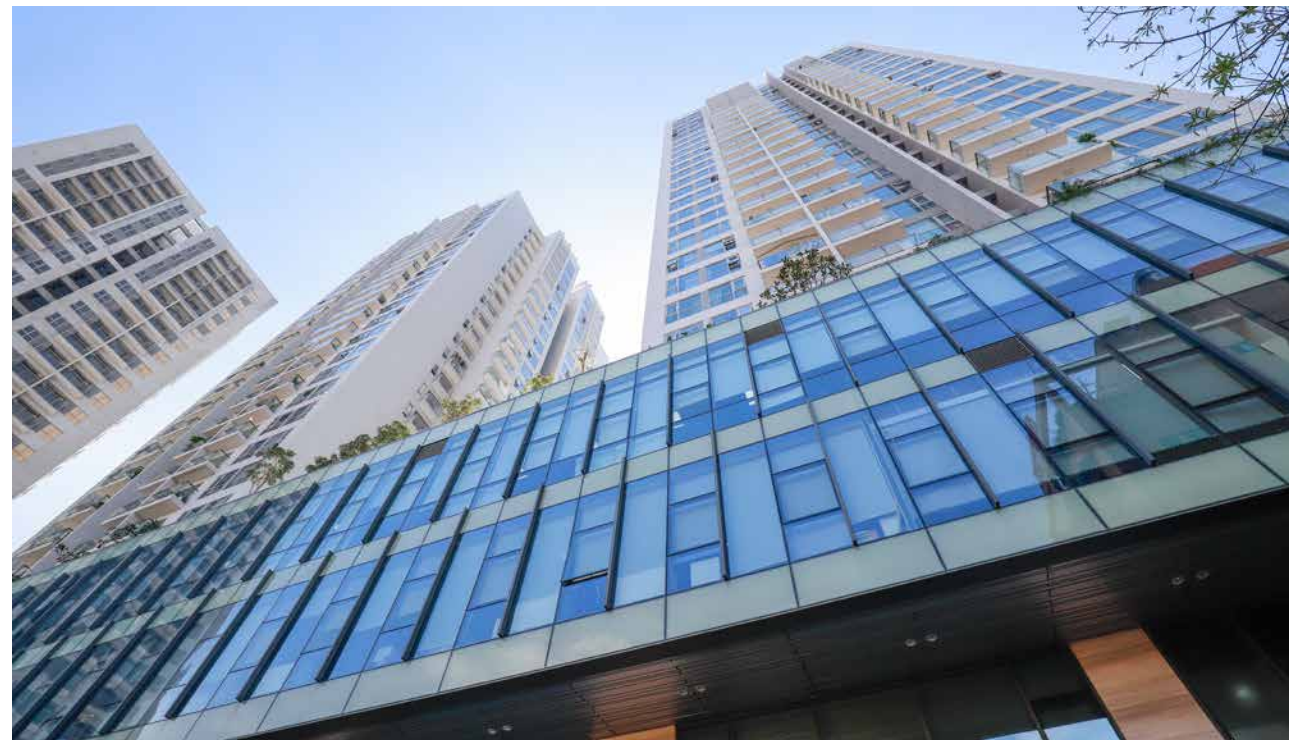
(Đơn vị: Tỷ đồng)

	2020	2021	2022	2023	2024
Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	27	20	18	28	(56)
Lợi nhuận hợp nhất sau thuế	14	12	8	18	(56)
Lợi nhuận của cổ đông công ty mẹ	14	12	8	18	(56)

Nguồn: Số liệu năm 2024 theo BCTC kiểm toán năm 2024

Giai đoạn 2020 – 2023: Lợi nhuận của Công ty tuy không cao và đạt kỳ vọng nhưng vẫn duy trì ở mức tăng trưởng dương.

Năm 2024: Công ty ghi nhận khoản lỗ (56 tỷ đồng) cho thấy tác động tiêu cực từ hoạt động SXKD của công ty. Nguyên nhân do một phần chịu ảnh hưởng của thị trường và chu kỳ kinh doanh của công ty.



Đánh giá của HĐQT về việc thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm năm 2024

Năm 2024, HĐQT ghi nhận sự nỗ lực của Ban Giám đốc trong việc triển khai các chỉ đạo/Nghị quyết/Quyết định của HĐQT và ĐHĐCĐ, tuy nhiên kết quả đạt được còn thấp, một số kế hoạch vẫn chưa đạt được theo kế hoạch đặt ra.

Để vượt qua giai đoạn khó khăn, Ban Giám đốc Long Giang Land đã chủ động triển khai hàng loạt giải pháp chiến lược, bao gồm tái cơ cấu danh mục đầu tư, đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện pháp lý, tìm kiếm đối tác chiến lược và tối ưu hóa chi phí vận hành. Những bước đi này không chỉ giúp công ty duy trì sự ổn định mà còn tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững trong những năm tiếp theo.

Trong năm qua, mặc dù bị ảnh hưởng bởi những khó khăn của thị trường bất động sản nói chung và những cố gắng nội tại của công ty nói riêng dẫn đến các chỉ tiêu chưa đạt kết hoạch năm đã được ĐHĐCĐ phê duyệt, nhưng Ban Giám đốc đã chủ động thích ứng và linh hoạt áp dụng nhiều giải pháp trong hoạt động SXKD để ứng phó, kiểm soát rủi ro, củng cố nội lực và các kết quả đạt được cũng đã tiệm cận với kế hoạch ĐHĐCĐ đề ra, cụ thể như sau:

• Công tác phát triển dự án:

Công việc triển khai thủ tục pháp lý còn chậm so với kế hoạch dẫn đến tiến độ khởi công các dự án bị đẩy lùi sang năm 2025. Tuy nhiên Ban Giám đốc công ty đã đạt được một số kết quả trong công tác phát triển dự án, cụ thể như sau:

- Dự án Rivera Park Cần Thơ: Hoàn thành thủ tục đăng ký biến động đất của Dự án vào tháng 8/2024, hoàn thành điều chỉnh chủ trương đầu tư đã được UBND thành phố Cần Thơ phê duyệt vào tháng 10/2024 đã triển khai bước thiết kế bản vẽ kỹ thuật thi công. Nửa đầu năm 2025 tập trung hoàn thiện thủ tục giao đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất và thẩm duyệt thiết kế. Dự kiến dự án hoàn thiện thủ tục pháp lý để đủ điều kiện khởi công vào tháng 8/2025.
- Dự án Rivera Premier Hà Nội – dự án do Công ty hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Long Giang: Trong năm 2024, pháp lý Dự án đã có tiến triển đáng kể tạo tiền đề để thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo, cụ thể: Dự án đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 vào tháng 12/2024. Trong nửa đầu năm 2025 sẽ tập trung hoàn thiện thủ tục về đất và lập, thẩm định thiết kế và Báo cáo nghiên cứu khả thi, thủ tục xin cấp phép xây dựng của dự án để đủ điều kiện pháp lý khởi công vào tháng 11/2025.
- Dự án Rivera Park Mũi Né – dự án do Công ty Cổ phần Minh Phát làm chủ đầu tư, Long Giang Land là đơn vị phát triển dự án: Trong năm 2024, pháp lý Dự án tập trung hoàn thiện thủ tục xin điều chỉnh chủ trương đầu tư. Bước đầu đã có các văn bản của tỉnh Bình Thuận và các bộ ngành nhằm tháo gỡ các vướng mắc phục vụ thủ tục xin điều chỉnh chủ trương đầu tư.
- Dự án Kim Bôi: Công ty Long Giang Land đã được UBND tỉnh Hòa Bình cho phép tài trợ quy hoạch, đồng thời công ty cũng tiến hành nghiên cứu, lập đề xuất để tham gia thực hiện dự án khi đủ điều kiện. Đồ án quy hoạch phân khu của khu vực Dự án đang được đơn vị tư vấn triển khai thực hiện. Dự án đã được cập nhật vào danh mục dự án cần thu hồi đất và kế hoạch sử dụng đất năm 2024. UBND huyện Kim Bôi đã chủ trì lập đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 đối với 3 điểm dân cư nông thôn tại huyện Kim Bôi, làm tiền đề cho việc triển khai các thủ tục lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án.
- Ngoài ra, Công ty cũng đã triển khai công tác nghiên cứu, đề xuất quy hoạch phục vụ việc phát triển dự án đầu tư như: Dự án tại Thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam, Dự án tại huyện Đà Bắc, tỉnh Hòa Bình...

• Công tác Quản lý dự án:

Trong năm 2024, Công ty chưa khởi công được dự án đầu tư mới theo kế hoạch. Tuy nhiên, Ban Giám đốc công ty đã nỗ lực triển khai các công việc của lĩnh vực quản lý dự án để có thể quyết toán dứt điểm các dự án cũ và chuẩn bị điều kiện để khởi công các dự án mới, cụ thể:

- Đã hoàn thành phê duyệt báo cáo tổng kết 02 dự án 69 Vũ Trọng Phụng và Thành Thái làm cơ sở cho việc chuẩn bị triển khai thi công các dự án trong năm 2025.
- Đã hoàn thành cơ bản hệ thống tài liệu quản lý dự án phục vụ triển khai thi công 02 dự án Cái Khế và dự án Việt Hưng như: Các kế hoạch, quy trình, biểu mẫu...
- Đã hoàn thành thi công hạng mục nhà mẫu – phòng bán hàng của Dự án Cái Khế và các công tác chuẩn bị khác để có thể triển khai khởi công xây dựng dự án trong năm 2025.

• Công tác kinh doanh:

Trong năm 2024 công ty chưa triển khai công tác kinh doanh sản phẩm của các dự án mới, nên các hoạt động chủ yếu là xây dựng kế hoạch kinh doanh và các công tác chuẩn bị kinh doanh của các dự án mới. Bên cạnh đó công tác hoàn thiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các căn hộ của Dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn tiếp tục được triển khai thực hiện.

Một số kết quả đạt được trong năm là:

- Đã duy trì việc khảo sát thị trường định kỳ tại các địa phương có dự án đầu tư để cập nhật kịp thời các thông tin thị trường phục vụ việc hoạch định kế hoạch kinh doanh phù hợp với tình hình thị trường
- Đã làm việc với một số đơn vị tư vấn quản lý bán hàng để xây dựng Kế hoạch kinh doanh của Công ty.
- Đã hoàn thành cơ bản hệ thống tài liệu quản lý dự án phục vụ công tác kinh doanh của 02 dự án Rivera Park Cần Thơ và dự án Rivera Premier Hà Nội như: Phương án kinh doanh sơ bộ, các kế hoạch, quy trình, biểu mẫu....

• Công tác tài chính:

Tình hình tài chính công ty tiếp tục gặp nhiều khó khăn do thiếu nguồn thu của các dự án mới và chưa thu hồi được khoản công nợ tồn đọng khoảng 300 tỷ giá trị hoàn thành Lô C Dự án Thành Thái. Tuy nhiên, trong bối cảnh khó khăn nêu trên Ban Giám đốc công ty đã nỗ lực và đạt được một số kết quả trong công tác tài chính công ty, cụ thể:

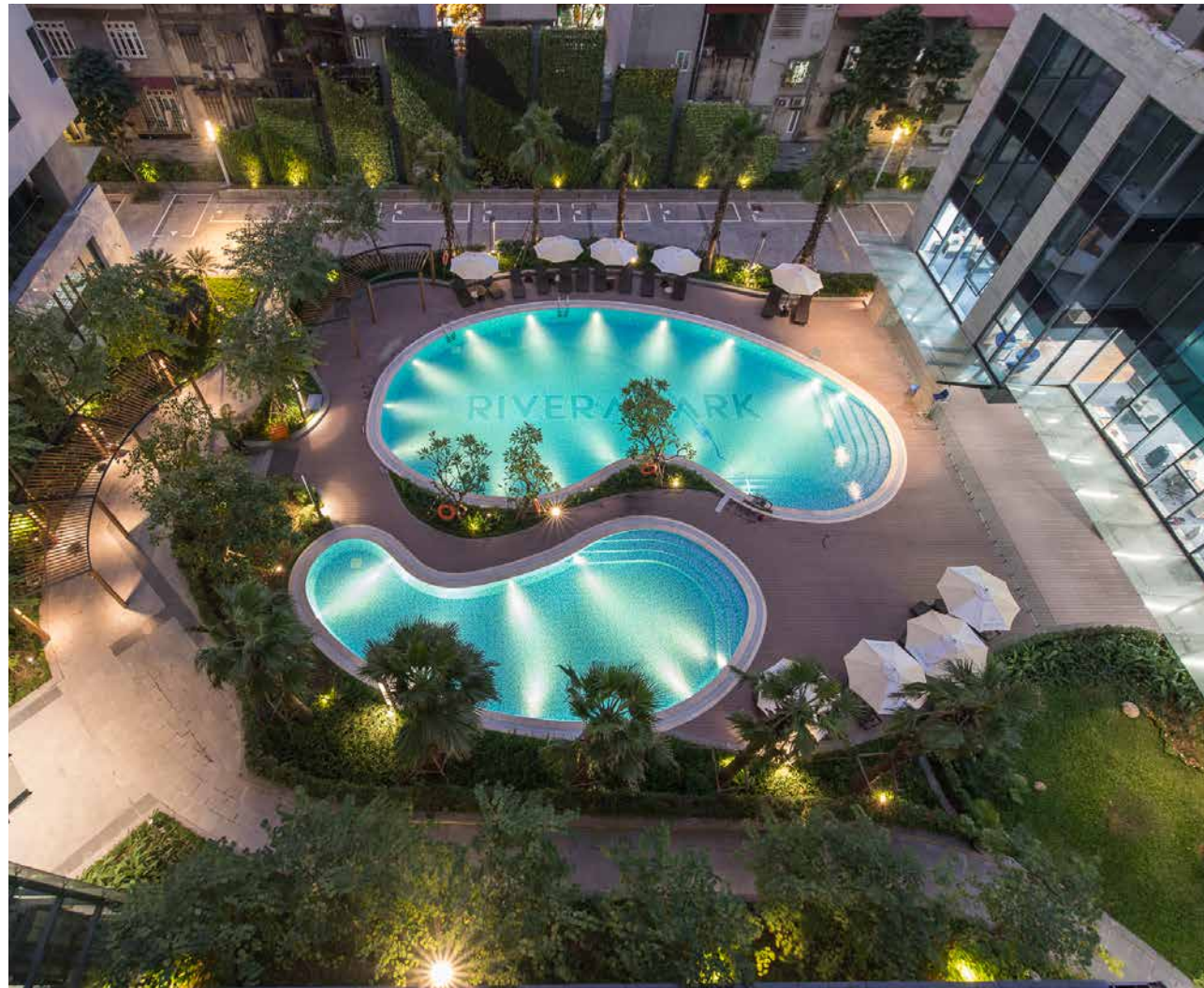
- Đã nỗ lực làm việc với các tổ chức tín dụng để tái cơ cấu nợ và tìm kiếm nguồn vốn bổ sung phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Đã nỗ lực trong việc tìm kiếm, hợp tác với các đối tác tài chính mới để mở rộng nguồn huy động vốn cho Công ty
- Đẩy mạnh các hoạt động thu hồi công nợ và quản lý dòng tiền để đảm bảo duy trì hoạt động công ty.
- Làm việc với một số Ngân hàng để tài trợ vốn cho Dự án Cần Thơ và Dự án Việt Hưng khi đủ điều kiện.

• Công tác nhân sự và quản trị điều hành:

Trong năm 2024, HĐQT tiếp tục chỉ đạo Tổng Giám đốc trong việc nâng cao hiệu quả công tác quản trị điều hành để cải thiện hiệu quả hoạt động SXKD của công ty. Ban Giám đốc công ty cũng có nhiều nỗ lực và đã đạt được một số kết quả trong công tác tổ chức nhân sự và quản trị điều hành, cụ thể:

- Đã hoàn thành soạn thảo và ban hành: Quy định khen thưởng đột xuất để tạo động lực, động viên tinh thần làm việc của cán bộ nhân viên công ty.
- Đã tiếp tục cải tiến chất lượng của các kế hoạch của công ty, đơn vị và cải thiện hiệu quả việc tổ chức triển khai thực hiện kế hoạch.
- Trong năm 2024, công ty tiếp tục nâng cấp chất lượng nhân sự thông qua việc tổ chức thường xuyên các khóa đào tạo nội bộ định kỳ hàng tháng với 48 khóa đào tạo dành cho cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý và cán bộ nhân viên công ty.
- Bên cạnh đó công ty cũng đã nỗ lực để có thể tuyển dụng bổ sung các cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý có năng lực, có kinh nghiệm và các cán bộ trẻ có năng lực để bổ sung nguồn lực cho công ty.
- Đã nỗ lực để duy trì thu nhập thường xuyên và các chế độ phúc lợi cho CBNV công ty trong bối cảnh hoạt động SXKD của công ty gặp nhiều khó khăn.





Công tác giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc và Ban Giám đốc

Năm 2024, công tác giám sát của HĐQT đã được hoàn thiện, đồng bộ hơn khi Quy chế tổ chức hoạt động của HĐQT được hiệu chỉnh, nấp cấp phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty và phù hợp với các quy định pháp luật. Theo đó, đã thực hiện công tác giám sát chặt chẽ đối với Tổng Giám đốc và Ban Giám đốc nhằm đảm bảo hoạt động quản lý, điều hành công ty tuân thủ đúng chiến lược, mục tiêu và quy định của HĐQT.

Trên tinh thần tuân thủ đúng theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty và các Quy chế nội bộ quản trị Công ty, Hội đồng quản trị thực hiện việc giám sát hoạt động của Ban Giám đốc. Công tác giám sát tuân thủ các chỉ đạo của HĐQT được chú trọng để đảm bảo tất cả các chỉ đạo được thực hiện phù hợp các nội dung Nghị Quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 và các Nghị quyết của Hội đồng quản trị đã ban hành trong năm 2024.

Hoạt động kiểm tra, giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc trong năm 2024 như sau:

• Các nội dung giám sát

- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ/HĐQT, kiểm tra tình hình triển khai hoạt động SXKD năm 2024, hàng quý, hàng tháng và công tác triển khai để hoàn thành các chỉ tiêu kết quả SXKD năm 2024 theo kế hoạch được duyệt;
- Rà soát các hoạt động quản trị của doanh nghiệp nhằm kiểm soát có hiệu quả các rủi ro trong quá trình SXKD của công ty;
- Giám sát việc cắt giảm các khoản chi phí không cần thiết, tái cơ cấu dòng tiền và làm việc với ngân hàng để tìm kiếm nguồn vốn của Ban Giám đốc.
- Giám sát hoạt động quản trị tại các Công ty thành viên/Công ty con, liên kết thông qua việc quản lý các nhân sự được công ty cử làm đại diện phần vốn góp và tham gia Ban điều hành các Công ty;
- Tổ chức giám sát tiến độ thực hiện các Dự án do Long Giang Land làm chủ đầu tư;
- Giám sát quá trình góp vốn và M&A trong lĩnh vực bất động sản của Công ty;
- Chỉ đạo, giám sát việc thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính của năm tài chính 2023, bán niên 2024 và các quý trong năm 2024;
- Giám sát việc thực hiện công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định;
- Giám sát việc tuân thủ quy định pháp luật trong hoạt động SXKD, đảm bảo lợi ích cổ đông cũng như lợi ích của người lao động trong Công ty;
- Tăng cường rà soát các hoạt động quản trị doanh nghiệp, các hoạt động kiểm soát nội bộ và kiểm soát rủi ro;
- Giám sát hoạt động quản lý của Ban Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và tiến độ hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra.

• Kết quả giám sát:

Năm 2024 vẫn là một năm với nhiều biến động và thách thức, nhưng Ban Giám đốc và các cấp quản lý đã triển khai công việc theo đúng quy định của Điều lệ, các Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT và trong phạm vi thẩm quyền được giao. Đồng thời, Ban Giám đốc duy trì việc báo cáo định kỳ và đột xuất tới HĐQT, kịp thời phản ánh những khó khăn, vướng mắc trong quá trình điều hành. Các báo cáo không chỉ nêu rõ các vấn đề tồn đọng mà còn đề xuất các phương án giải quyết tối ưu, đảm bảo xử lý nhanh chóng những tình huống bất thường, góp phần đảm bảo uy tín và duy trì ổn định trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

HĐQT tham gia các buổi họp sơ kết, tổng kết năm 2024 của công ty và nhận thấy rằng, về cơ bản Ban Giám đốc đã hoàn thành vai trò điều hành SXKD. Trong quá trình điều hành, Ban Giám đốc đã tuân thủ theo đúng phân cấp quản trị, triển khai theo đúng định hướng, chỉ đạo của HĐQT tại Điều lệ, Quy chế quản trị, các Quy chế nội bộ của Công ty cũng như các Nghị quyết, Quyết định chỉ đạo của HĐQT.

Kết quả giám sát cho thấy về cơ bản các chỉ đạo đã phân công theo đúng chức năng nhiệm vụ của các đơn vị. Các chỉ đạo của HĐQT được Ban Giám đốc và các đơn vị xác định là nhiệm vụ trọng tâm, cấp bách để tập trung, chú trọng thực hiện. Trong bối cảnh thị trường bất động sản vẫn gặp nhiều khó khăn và chu kỳ kinh doanh chưa phục hồi, Ban Giám đốc đã nỗ lực triển khai nhiều biện pháp như quản lý tài chính chặt chẽ, tối ưu hóa chi phí và tái cấu trúc nhân sự. Tuy nhiên, hiệu quả của những giải pháp này chưa thể hiện rõ nét. Đặc biệt, trong công tác triển khai dự án, việc hoàn thiện pháp lý và huy động vốn vẫn còn nhiều thách thức, đòi hỏi Ban Giám đốc cần có những giải pháp mạnh mẽ và quyết liệt hơn trong thời gian tới.

Định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2025



Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh

Hội đồng quản trị công ty sẽ tập trung chỉ đạo Ban Giám đốc công ty triển khai thực hiện kế hoạch hoạt động SXKD năm 2025 được ĐHCĐ thường niên năm 2025 thông qua, cơ bản như sau:

- Xây dựng và triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 phù hợp với tình hình kinh tế xã hội và tình hình cụ thể của Công ty.
- Hoàn thành thủ tục để ứng vốn đạt tối thiểu 200 tỷ đồng giá trị Lô C Dự án Thành Thái trước ngày 31/10/2025.
- Hoàn thành thủ tục cấp phép xây dựng và khởi công dự án Cái Khế trước ngày 20/08/2025.
- Hợp tác phát triển dự án Mũi Né: Hoàn thành gia hạn dự án đầu tư, thẩm định phê duyệt báo cáo khả thi của dự án Mũi Né trước ngày 31/12/2025.
- Hoàn thành thủ tục cấp phép xây dựng và khởi công dự án Việt Hưng trước ngày 30/8/2025.
- Hoàn thành lập đề xuất quy hoạch của dự án Nghĩa Đô – Hà Nội trên cơ sở quy hoạch 1/500 cải tạo khu tập thể Nghĩa Tân được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt trước 31/10/2025.
- Hoàn thành phê duyệt quy hoạch phân khu IV và quy hoạch 1/500 điểm dân cư nông thôn dự án Kim Bôi – tỉnh Hòa Bình trước ngày 31/10/2025.
- Hoàn thành phê duyệt quy hoạch phân khu III và đề xuất đầu tư dự án tại Thành phố Tam Kỳ - tỉnh Quảng Nam giai đoạn 1 trước ngày 31/10/2025.
- Tiếp tục cơ cấu lại danh mục các dự án đầu tư để tối ưu hiệu quả hoạt động của Long Giang Land.
- Duy trì chiến lược M&A trong lĩnh vực bất động sản nhằm gia tăng quỹ đất và các dự án đầu tư mới của công ty.
- Hỗ trợ và kiểm soát các công ty con, công ty liên kết trong việc xây dựng chiến lược phát triển cũng như công tác quản trị điều hành nhằm phát huy hết các tiềm năng và nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.
- Xây dựng và triển khai có hiệu quả kế hoạch công tác quan hệ nhà đầu tư để duy trì mức giá và thanh khoản của cổ phiếu LGL ở mức hợp lý.
- Triển khai vận hành hệ thống kiểm soát nội bộ, đặc biệt là kiểm soát công tác quản trị tài chính công ty để nâng cao hiệu quả công tác quản lý điều hành công ty, giảm thiểu các rủi ro trong hoạt động SXKD của công ty.

Đối với công tác quản trị nội bộ doanh nghiệp

Hội đồng quản trị chỉ đạo và hỗ trợ Ban Giám đốc công ty tiếp tục nâng cấp hệ thống quản trị nội bộ để đáp ứng yêu cầu SXKD, cụ thể là:

- Nâng cao vai trò của Hội đồng quản trị trong quản trị công ty với việc duy trì cuộc họp giao ban định kỳ của thường trực HĐQT với Tổng Giám đốc để hỗ trợ và kiểm soát việc triển khai kế hoạch của Ban Giám đốc Công ty.
- Triển khai ứng dụng trí tuệ nhân tạo AI để nâng cao công tác quản lý điều hành, tăng năng suất lao động và cải thiện chất lượng soạn thảo hồ sơ tài liệu trong quá trình làm việc.
- Hoàn thành đầu tư để ứng dụng công nghệ thông tin trong tất cả các lĩnh vực quản lý điều hành của công ty như: các phần mềm, ứng dụng quản lý doanh nghiệp, triển khai phê duyệt trực tuyến...
- Triển khai việc áp dụng triệt để Quy chế QTNB vào các hoạt động quản lý điều hành hàng ngày của công ty.
- Tiếp tục cải thiện môi trường doanh nghiệp với việc nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của CBNV để giữ chân các nhân sự hiện có cũng như thu hút nguồn nhân lực có chất lượng cao về công ty.
- Tiếp tục áp dụng sổ tay văn hóa doanh nghiệp, gắn kết nội bộ để nâng cao hiệu suất làm việc.
- Thiết lập cơ chế kiểm soát nội bộ hiệu quả nhằm giảm thiểu rủi ro tài chính và pháp lý.
- Kiểm soát việc tuân thủ Điều lệ công ty, các quy định nội bộ nhằm đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông.

05

QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 122 Các Nguyên tắc quản trị tại Long Giang Land
- 124 Hội đồng quản trị
- 132 Ban kiểm soát
- 140 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGD, BKS
- 142 Phân tích tình hình quản trị doanh nghiệp theo thể điểm quản trị công ty khu vực ASEAN

Quản trị công ty bao gồm hệ thống các nguyên tắc, luật lệ, chính sách nhằm định hướng hoạt động, vận hành và kiểm soát doanh nghiệp. Khi quản trị công ty hiệu quả giúp Công ty thúc đẩy hoạt động và nâng cao hiệu quả SXKD, hoạt động điều hành công ty được minh bạch, các Nhà đầu tư được giảm thiểu rủi ro và được đối xử công bằng, là nền tảng cho năng lực cạnh tranh và danh tiếng của doanh nghiệp, từ đó thuận lợi trong việc tiếp cận thị trường vốn, phát triển thị trường tài chính và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

Năm 2024, Long Giang Land tiếp tục triển khai áp dụng Bộ Nguyên tắc Quản trị công ty về quản trị công ty theo Thông lệ Tốt nhất trong quá trình xây dựng hệ thống quản trị nội bộ, chú trọng việc duy trì HĐQT chuyên nghiệp, khách quan.

Các Nguyên tắc quản trị tại Long Giang Land

Nguyên tắc 1:

Thiết lập rõ vai trò, trách nhiệm và cam kết của HĐQT

Hội đồng quản trị hành động trên cơ sở có đầy đủ thông tin vì lợi ích lâu nhất và lâu dài của Công ty:

- Vai trò và trách nhiệm của Hội đồng quản trị của Long Giang Land được thể hiện cụ thể tại Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. Các tài liệu được công bố minh bạch trên website của Long Giang Land - <https://longgiangland.com.vn/quan-he-co-dong/thong-tin-chung-ve-cong-ty/>
- HĐQT xác định chiến lược, lập kế hoạch, thiết lập chính sách quản lý rủi ro và duyệt ngân sách, kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty. HĐQT cũng giám sát các hoạt động đầu tư và/hoặc thoái vốn tại các khoản đầu tư sau đó có các chỉ đạo kịp thời trong quá trình triển khai.
- Các thành viên HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp nhằm định hướng, xử lý các công việc của Công ty theo đúng quy định và thẩm quyền. Các thành viên độc lập đều tham gia vào các tiểu ban trực thuộc HĐQT nhằm giám sát, đánh giá rủi ro, phối hợp, hỗ trợ Ban điều hành công ty.

Nguyên tắc 2:

Thiết lập một HĐQT có năng lực và chuyên nghiệp

- Các thành viên HĐQT đều là những người có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực chuyên môn và quản lý. Các lĩnh vực chuyên môn của từng thành viên đều phù hợp với định hướng, ngành nghề kinh doanh của công ty. Với năng lực đa dạng và phù hợp các thành viên HĐQT đã đóng vai trò định hướng, giám sát công ty hiệu quả.
- HĐQT cùng với sự hỗ trợ của Tiểu ban nhân sự luôn tìm kiếm và lập danh sách ứng viên HĐQT có đầy đủ phẩm chất, năng lực theo quy trình để khi cần bầu cổ sung, bầu mới thành viên HĐQT. HĐQT có đề xuất để các cổ đông bầu chọn khi cần thiết.
- Công ty có số lượng thành viên là 05 người phù hợp với quy mô, hoạt động của công ty. HĐQT đang có 01 thành viên là nữ và được bổ nhiệm là Phó Chủ tịch HĐQT đầu năm 2023.

2.5 HĐQT của Long Giang Land hiện nay có 4/5 thành viên không điều hành, hội tụ đủ các tiêu chuẩn để tham gia một cách hiệu quả và độc lập về hoạt động của Công ty.

2.6 Các thành viên HĐQT đều tham gia các khóa đào tạo quản trị công ty.

Nguyên tắc 3:

Bảo đảm vai trò lãnh đạo hiệu quả và tính độc lập của HĐQT

- HĐQT Long Giang Land có 03 thành viên độc lập, đảm bảo yêu cầu về số lượng thành viên độc lập theo quy định pháp luật. Các thành viên HĐQT có đầy đủ kiến thức, năng lực chuyên môn để thực hiện nhiệm vụ mà không chịu tác động của bất kỳ mối quan hệ cá nhân hay chuyên môn nào.
- Các thành viên HĐQT độc lập tham gia HĐQT của Long Giang land đều ít hơn 9 năm liên tục.

Nguyên tắc 4:

Thành lập các ủy ban thuộc HĐQT

- HĐQT của Long Giang Land hiện nay có 03 tiểu ban trực thuộc như sau:
 - Tiểu ban Lương thưởng
 - Tiểu ban Nhân sự
 - Tiểu ban kiểm toán
- Các thành viên độc lập HĐQT đều tham gia vào các tiểu ban của công ty.

Nguyên tắc 5:

Bảo đảm hoạt động của HĐQT

- HĐQT có đánh giá hàng năm các kết quả công việc nhằm rà soát và hiểu rõ hơn về vai trò của từng thành viên HĐQT.
- Thù lao HĐQT năm 2024 đã được ĐHCĐ thường niên năm 2024 thông qua là 1 tỷ đồng. Thù lao HĐQT sẽ được tính và chi trả theo đúng quy định. Mức chi trả cho từng thành viên sẽ do tiểu ban lương thưởng đề xuất cho HĐQT xét duyệt.

Nguyên tắc 6:

Thiết lập và duy trì văn hóa đạo đức Công ty

- HĐQT và Ban Giám đốc công ty cần bảo đảm để mọi quyết định và hành động dựa trên giá trị nòng cốt là nền tảng của quản trị tốt – trách nhiệm, công bằng và minh bạch.
- HĐQT chịu trách nhiệm cao nhất về quản trị, luôn phải đảm bảo công ty tuân thủ mọi quy định pháp luật; quy định, chuẩn mực và chính sách nội bộ.

Nguyên tắc 7:

Thiết lập khung quản lý rủi ro và môi trường kiểm soát vững mạnh

Long Giang Land đã xây dựng hệ thống kiểm soát nội bộ và khung quản lý rủi ro:

- HĐQT phê duyệt các kế hoạch chiến lược và theo dõi Ban Giám đốc thực hiện triển khai các kế hoạch, chỉ đạo kịp thời khi cần thiết.
- HĐQT đã thành lập tiểu ban kiểm toán nội bộ để đảm bảo khách quan và tư vấn độc lập cho phòng Tài chính kế toán. Hỗ trợ HĐQT trong công tác đánh giá và nâng cao hiệu quả quản lý rủi ro.
- HĐQT đã đưa ra các tiêu chí lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, đánh giá chất lượng công việc của kiểm toán độc lập cũng như quy trình theo dõi việc thực hiện các khuyến nghị mà kiểm toán độc lập đưa ra.

Nguyên tắc 8:

Tăng cường hoạt động công bố thông tin của công ty

HĐQT luôn hướng tới việc truyền thông đầy đủ các hoạt động của công ty tới cổ đông, nhà đầu tư, cơ quan quản lý thông qua các kênh truyền thông chính thống.

- Công ty cam kết luôn công bố đầy đủ, khách quan, chính xác và kịp thời mọi sự việc hoặc sự kiện trọng yếu xảy ra đến tất cả các cổ đông và các bên có quyền lợi liên quan khác.
- Công ty luôn công bố thông tin đầy đủ trên website Công ty, cổng công bố thông tin của Ủy ban chứng khoán, Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh,...

- HĐQT đảm bảo các giao dịch của công ty với các bên liên quan luôn được xem xét đúng thẩm quyền và công bố thông tin theo đúng quy định pháp luật.

- HĐQT cam kết bảo đảm việc công bố các thông tin phi tài chính, bao gồm báo cáo về môi trường và xã hội (chi tiết tại các Báo cáo thường niên của Công ty).

Nguyên tắc 9:

Các quyền của cổ đông

- Các chính sách mô tả đầy đủ các quyền của cổ đông được quy định đầy đủ tại Điều lệ và các quy chế quản trị của công ty. Các thủ tục và quy tắc tham gia họp ĐHĐCĐ được công bố hướng dẫn đầy đủ trên website của công ty.

- Hàng năm công ty đều tổ chức ĐHĐCĐ thường niên đúng quy định, hiệu quả phù hợp với chương trình công ty gửi tới các cổ đông. Công ty cũng niêm yết đầy đủ các thông tin liên quan tới ĐHĐCĐ để các cổ đông có thời gian nghiên cứu.

- Các giao dịch với bên liên quan luôn được thông qua theo đúng quy định và thẩm quyền đảm bảo các xung đột lợi ích được quản lý hợp lý và bảo vệ lợi ích của công ty và cổ đông. Giao dịch với các bên liên quan được công ty công bố đầy đủ tại Báo cáo quản trị và báo cáo thường niên định kỳ của công ty.

Hội đồng quản trị

Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị tại thời điểm 31/12/2024

Trong năm 2024, HĐQT Long Giang Land nhiệm kỳ 2021 – 2026 không có sự thay đổi về thành viên Hội đồng quản trị. HĐQT đang có 01 thành viên là nữ và được bổ nhiệm là Phó Chủ tịch HĐQT đầu năm 2023, từng bước đảm bảo nguyên tắc cân bằng giới trong HĐQT theo nguyên tắc G20/OECD, sau đây là thông tin cụ thể của các thành viên HĐQT:

Thành viên	Chức danh	Cổ phần sở hữu ngày 31/12/2021	Tỷ trọng (%)	Cổ phần sở hữu đến 31/12/2022	Tỷ trọng (%)	Lý do tăng/ giảm	Chức vụ tại các Công ty khác
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2021 - 2026							
Lê Hà Giang	Chủ tịch HĐQT, Thành viên không điều hành	10.685.369	20,75	10.685.369	20,75		Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang
Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên độc lập HĐQT, Thành viên không điều hành	107.024	0,21	107.024	0,21		Phó Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn ĐHXD
Phùng Thị Thanh Giang	Phó Chủ tịch HĐQT, Thành viên không điều hành	0	0	0	0		
Nguyễn Đình Thanh	Thành viên độc lập HĐQT, Thành viên không điều hành	50.000	0,097	50.000	0,097		TGD Công ty CP Tư vấn kiến trúc Đô thị Hà Nội
Đặng Anh Tâm	Thành viên độc lập HĐQT, không điều hành	50.000	0,097	50.000	0,097		Chủ tịch HĐQT Công ty CP Công nghiệp lạnh Hưng Trí

Giới thiệu hội đồng Quản trị năm 2024



ÔNG LÊ HÀ GIANG
Chủ tịch HĐQT

Năm sinh: 1969

Trình độ chuyên môn:
Kỹ sư xây dựng

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

ÔNG NGUYỄN TOÀN THẮNG
Thành viên độc lập HĐQT

Năm sinh: 1969

Trình độ chuyên môn:
Kiến trúc sư - Giảng viên trường Đại học Xây dựng

Kinh nghiệm:
Ông có gần 30 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực tư vấn thiết kế.



ÔNG NGUYỄN ĐÌNH THANH
Thành viên độc lập HĐQT

Năm sinh: 1967

Trình độ chuyên môn:
Kiến trúc sư

Kinh nghiệm:
Ông có gần 30 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực tư vấn thiết kế.



ÔNG ĐẶNG ANH TÂM
Thành viên độc lập HĐQT

Năm sinh: 1967

Trình độ chuyên môn:
Thạc sĩ

Kinh nghiệm:
Ông có gần 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý kinh doanh



BÀ PHÙNG THỊ THANH GIANG
Phó Chủ tịch HĐQT

Năm sinh: 1976

Trình độ chuyên môn:
Thạc sĩ ngành Quản trị kinh doanh

Kinh nghiệm:
Bà có gần 20 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực Tài chính, Quản trị doanh nghiệp.

Các tiểu ban thuộc HĐQT

• Tiểu ban Kiểm toán:

Hoạt động của các tiểu ban trực thuộc HĐQT trong năm 2024 có một số nội dung sau:

- Giám sát việc tuân thủ các quy định kế toán, tài chính và kiểm soát nội bộ;
- Thực hiện kiểm tra, đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm giảm thiểu rủi ro tài chính;
- Xem xét và đánh giá báo cáo tài chính định kỳ, đảm bảo minh bạch và chính xác;
- Kiến nghị các biện pháp giải quyết và khắc phục những tồn tại phát hiện ra trong quá trình kiểm tra, kiểm soát nhằm hoàn thiện hệ thống kiểm toán nội bộ, quản trị doanh nghiệp;
- Đánh giá mức độ chính xác và mức độ hoàn thiện của những thông tin tài chính trước khi công bố, thực thi những nhiệm vụ khác liên quan tới chức năng kiểm toán trong công ty do HĐQT giao phó;
- Phối hợp với kiểm toán độc lập trong việc soát xét báo cáo tài chính năm.

Nhìn chung, trong năm 2024, Tiểu ban Kiểm toán đã hoàn thành tốt nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho HĐQT thông qua việc kiểm tra, đánh giá rủi ro, rà soát việc tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ, các Quy trình, quy chế của Công ty, đồng thời đưa ra các kiến nghị độc lập tới HĐQT công ty.

Tiểu ban đã phát hiện và đề xuất khắc phục một số điểm yếu trong kiểm soát dòng tiền và quản lý công nợ và đề xuất cải thiện quy trình kiểm soát nội bộ nhằm hạn chế rủi ro tài chính và hoạt động.

• Tiểu ban Nhân sự:

Xây dựng kế hoạch nhân sự phù hợp với chiến lược phát triển của công ty trong bối cảnh thị trường khó khăn;

Xem xét và đánh giá hiệu quả hoạt động của Ban Giám đốc và các cấp quản lý;

Đề xuất các chính sách thu hút, giữ chân nhân tài và tối ưu hóa nguồn lực nhân sự;

Giám sát việc thực hiện quy trình tuyển dụng và đào tạo nhân sự;

Tiểu ban Nhân sự đã có đề xuất cải thiện môi trường làm việc, tạo nên một môi trường thu hút các nhân sự thông qua nâng cao các chính sách đãi ngộ cho CBNV.

Trong năm 2024, Tiểu ban Nhân sự tiếp tục theo dõi tình hình biến động nhân sự, tình hình thị trường lao động để ra các quyết định điều chỉnh các chính sách về lương, thưởng, các chương trình phúc lợi đối với người lao động.

Tiểu ban Nhân sự cũng đã đề xuất triển khai tái cấu trúc nhân sự, tinh gọn bộ máy, giảm chi phí nhưng vẫn đảm bảo hiệu quả hoạt động. Đánh giá hiệu suất làm việc của nhân sự quản lý và đề xuất các điều chỉnh phù hợp. Xây dựng chương trình đào tạo nội bộ nhằm nâng cao năng lực nhân viên trong bối cảnh thị trường biến động.

• Tiểu ban Lương thưởng:

- Xây dựng và điều chỉnh chính sách lương thưởng phù hợp với tình hình tài chính của công ty;
- Xem xét và phê duyệt chính sách đãi ngộ cho Ban Giám đốc và các cấp quản lý;
- Đánh giá hiệu quả chương trình thưởng theo hiệu suất làm việc;
- Đề xuất các phương án cải tiến chính sách phúc lợi nhằm tạo động lực cho nhân viên.

Năm 2024, tiểu ban Lương thưởng kết hợp với tiểu ban nhân sự đã rà soát và điều chỉnh lương thưởng phù hợp với tình hình kinh doanh, đảm bảo cân đối giữa chi phí và động lực làm việc. Xây dựng phương án thưởng linh hoạt, gắn với kết quả kinh doanh thực tế và kiến nghị bổ sung các chế độ đãi ngộ phi tài chính để giữ chân nhân sự quan trọng trong giai đoạn khó khăn.

• Nhận xét chung:

Các Tiểu ban trực thuộc HĐQT đã thực hiện tốt vai trò giám sát và tư vấn trong năm 2024. Mặc dù gặp nhiều khó khăn từ thị trường, các Tiểu ban đã đưa ra nhiều đề xuất quan trọng giúp công ty tối ưu hóa hoạt động và nâng cao hiệu quả quản lý. HĐQT đề nghị các Tiểu ban tiếp tục phát huy vai trò, đặc biệt là trong việc kiểm soát tài chính, nâng cao năng lực nhân sự và xây dựng chế độ đãi ngộ hợp lý để công ty vượt qua giai đoạn thách thức.



Hoạt động của HĐQT

Năm 2024, Hội đồng quản trị Long Giang Land đã hoạt động theo đúng quy định của pháp luật, theo Điều lệ và Quy chế quản trị nội bộ công ty. Các quyết định/chỉ đạo luôn phù hợp với tình hình thực tế, góp phần giúp công ty duy trì sự ổn định và vượt qua giai đoạn khó khăn. Hội đồng quản trị đã kiểm soát và thực hiện nghiêm công tác quản trị rủi ro, tuân thủ, kiểm toán nội bộ nhằm bảo vệ lợi ích của cổ đông và của công ty trong quá trình triển khai thực hiện kế hoạch hoạt động.

Trong năm 2024, ghi nhận HĐQT đã hoàn thành một số nhiệm vụ trọng yếu, chủ động và tích cực trong việc thực hiện trách nhiệm của mình. Thực hiện theo chỉ đạo đã được ĐHĐCĐ phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2024/NQ - ĐHĐCĐ ngày 26/04/2024 HĐQT cũng đã triển khai được một số công việc cụ thể như sau:

- HĐQT thực hiện các nhiệm vụ và quyền hạn theo Điều lệ, Quy chế QTNB và sự phân công của ĐHĐCĐ một cách trung thực, nghiêm túc vì lợi ích của công ty và các cổ đông.
- Đã chỉ đạo và hỗ trợ Ban Giám đốc trong quá trình làm việc với Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, Sở Tài chính về giải quyết vướng mắc trong việc thanh toán giá trị Lô C của dự án khu chung cư Thành Thái cho Long Giang Land.
- Đã hỗ trợ Ban Giám đốc làm việc với các cơ quan quản lý Nhà nước để thúc đẩy thủ tục pháp lý của các dự án: Rivera Park Cần Thơ, Rivera Park Mũi Né...
- Đã hỗ trợ Ban Giám đốc trong việc hoàn thành lập quy hoạch phân khu dự án tại Kim Bôi – Hòa Bình.
- Đã hỗ trợ Ban Giám đốc trong việc giải quyết một số vấn đề tồn tại trên BCTC của Công ty.
- HĐQT đã chỉ đạo Ban Giám đốc nghiên cứu và triển khai kế hoạch chuyển đổi số trong hoạt động quản lý doanh nghiệp giúp tối ưu hóa quy trình nội bộ và nâng cao hiệu quả làm việc.
- Hội đồng quản trị đã thực hiện việc tái cấu trúc, bổ nhiệm/miễn nhiệm các vị trí lãnh đạo chủ chốt nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và vận hành.
- Chỉ đạo Ban Giám đốc kiểm tra việc đưa Văn hóa Long Giang vào mọi hoạt động hàng ngày của công ty. Việc áp dụng Văn hóa doanh nghiệp góp phần nâng cao uy tín, thương hiệu của công ty, nâng cao sức mạnh của tập thể CBNV và tăng tính hấp dẫn của môi trường doanh nghiệp.
- HĐQT đã thực hiện kiểm soát, giám sát, đảm bảo lợi ích cổ đông của công ty theo đúng chức năng, quyền hạn và nhiệm vụ.

Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021 – 2026 đã họp 18 cuộc họp trong năm 2024. Các cuộc họp HĐQT đã tập trung giải quyết các vấn đề trọng tâm liên quan đến kế hoạch ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 đặt ra, xây dựng và chỉ đạo triển khai kế hoạch theo NQ của ĐHĐCĐ. Các Nghị quyết được HĐQT thống nhất là những định hướng quan trọng giúp Ban Giám đốc tổ chức thực hiện nhiệm vụ điều hành hoạt động SXKD của công ty đúng hướng, đúng trọng tâm và đạt hiệu quả. Đến thời điểm hiện tại, danh sách các thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021- 2026 như sau:

Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là/ không là TVHĐQT	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch HĐQT	29/04/2021	18/18	100%	
Bà Phùng Thị Thanh Giang	Phó Chủ tịch HĐQT	15/04/2022	18/18	100%	
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên HĐQT độc lập	29/04/2021	18/18	100%	
Ông Nguyễn Đình Thanh	Thành viên HĐQT độc lập	15/04/2022	18/18	100%	
Ông Đặng Anh Tâm	Thành viên HĐQT độc lập	29/4/2021	18/18	100%	

Trong năm 2024, HĐQT đã tham dự và quyết định thông qua 18 Biên bản/Nghị quyết liên quan đến hoạt động của công ty, cụ thể như sau:

Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01/2024/NQ-HĐQT	01/02/2024	Phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư thực hiện dự án Tổ hợp TTTM, Rivera Park Cần Thơ	100%
01A/2024/BB-NQ-HĐQT	29/02/2024	Cơ cấu lại thời hạn trả nợ gốc tại Agribank	100%
02/2024/BB-HĐQT	06/03/2024	Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024	100%
03/2024/BB-HĐQT	04/04/2024	Thông qua danh mục tài liệu ĐHĐCĐ thường niên 2024	100%
04/2024/BB-HĐQT	22/04/2024	Thành lập Ban tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2024	100%
05/2024/NQ-HĐQT	06/05/2024	Miễn nhiệm chức vụ Phó TGD đối với Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh	100%
06/2024/NQ-HĐQT	27/05/2024	Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC 2024	100%
07/2024/NQ-HĐQT	15/06/2024	Nhận chuyển nhượng phần vốn góp DA Việt Hưng từ công ty Minh Phát	100%
09/2024/BB-HĐQT	04/06/2024	Ủy quyền Tổng Giám đốc ký Hợp đồng công chứng	100%
09A/2024/BB-HĐQT	04/06/2024	Thông qua chủ trương vay vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty	100%
08/2024/NQ-HĐQT	03/07/2024	Thông qua chủ trương cấp bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	100%
10/2024/NQ-HĐQT	22/08/2024	Thông qua chủ trương cấp bảo lãnh cho Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	100%
11/2024/NQ-HĐQT	11/11/2024	Thông qua chủ trương sử dụng tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội tại Ngân hàng OCB	100%
12/2024/BB-NQ-HĐQT	05/12/2024	Vay vốn ngân hàng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	100%
13/2024/NQ-HĐQT	20/12/2024	Thông qua giao dịch với Người liên quan	100%
14/2024/NQ-HĐQT	25/12/2024	Thông qua chủ trương bổ sung vốn góp theo tỷ lệ sở hữu tại dự án Việt Hưng	100%
14A/2024/NQ-HĐQT	26/12/2024	Thông qua chủ trương sử dụng tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội tại Ngân hàng OCB	100%
15/2024/BB-NQ-HĐQT	30/12/2024	Rút tài sản thế chấp tại Ngân hàng	100%

Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập không điều hành

Long Giang Land đảm bảo cơ cấu thành viên HĐQT độc lập không điều hành theo quy định của pháp luật hiện hành. Thành viên độc lập HĐQT Long Giang Land trong năm 2024 đều tham gia đầy đủ vào các quyết định/vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT, tuân thủ các quy định và phần công của Chủ tịch HĐQT, đóng vai trò quan trọng trong việc giám sát, định hướng chiến lược, đưa ra các ý kiến khách quan về các quyết định quan trọng của công ty cũng như bảo vệ quyền lợi cho cổ đông.

Ngoài việc thực hiện quyền hạn và trách nhiệm của thành viên HĐQT theo luật và điều lệ công ty, các thành viên độc lập HĐQT còn thực hiện nhiệm vụ với tư cách là thành viên của các tiểu ban trực thuộc HĐQT, cụ thể như sau:

- Tham gia vào quá trình xây dựng các chiến lược phát triển dài hạn mục tiêu và kế hoạch ngắn hạn và trung hạn cũng như các chỉ tiêu cơ bản của công ty.
- Tham gia biểu quyết, ban hành các chính sách, các chiến lược hoạt động của Long Giang Land thuộc thẩm quyền của HĐQT.
- Giám sát hoạt động công bố thông tin của công ty theo quy định của pháp luật và đảm bảo về tính kịp thời, chính xác của các thông tin được công bố.

Ngoài nhiệm vụ chung của HĐQT, các thành viên độc lập HĐQT còn trực tiếp đảm nhiệm công việc tại các tiểu ban trực thuộc HĐQT trên tinh thần chủ động và tích cực. Với tính chất độc lập khi tham gia HĐQT, vai trò của thành viên độc lập trong HĐQT của Long Giang Land đã góp phần tích cực trong việc nâng cao tính khách quan, minh bạch, hiệu quả và chất lượng các quyết định của HĐQT.

Đào tạo về quản trị công ty

Công ty triển khai các khóa đào tạo nội bộ cho Cán bộ lãnh đạo và Cán bộ quản lý định kỳ hàng tháng.



Ban Kiểm soát

Thành viên và cơ cấu của Ban Kiểm soát

Ban kiểm soát hiện tại có 3 thành viên. Các thành viên Ban kiểm soát đều đáp ứng đủ tư cách và có đủ năng lực để thực thi nhiệm vụ theo quy định pháp luật và Điều lệ công ty. Các thành viên Ban kiểm soát đều hoạt động độc lập, không giữ chức vụ quản lý/không làm việc tại bộ phận kế toán của Long Giang Land hoặc kiểm toán viên độc lập kiểm toán báo cáo tài chính của Long Giang Land.

Trong năm 2024, Ban kiểm soát không có sự thay đổi, các thành viên Ban kiểm soát tại thời điểm 31/12/2024:

Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là TV BKS	Cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)	Chức vụ tại các Công ty khác
Lưu Thị Thanh Nga	Trưởng ban	21/4/2017	52.840	0,1	
Nguyễn Thị Mai Hương	Thành viên BKS	29/4/2021	17.320	0,033	
Nguyễn Thị Cẩm Tú	Thành viên BKS	29/4/2021	11.000	0,02	



Bà LƯU THỊ THANH NGA

Trưởng Ban kiểm soát

Năm sinh: 1979

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Đại học Kinh tế TP. Hồ Chí Minh

Kinh nghiệm:
Bà có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán và gần 15 năm kinh nghiệm quản lý.

Bà NGUYỄN THỊ MAI HƯƠNG

Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh: 1977

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Học viện Tài chính

Kinh nghiệm:
Bà có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực trong tài chính, kế toán.



Bà NGUYỄN THỊ CẨM TÚ

Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh: 1991

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Đại học Luật Hà Nội

Kinh nghiệm:
Bà có hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực pháp lý doanh nghiệp.



Hoạt động của Ban Kiểm soát

Nhiệm vụ trọng tâm của Ban kiểm soát là thực hiện giám sát HĐQT, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty vì vậy BKS luôn không ngừng nâng cao nghiệp vụ, tích cực triển khai công việc kiểm tra, giám sát,... nhằm giảm thiểu rủi ro cho công ty, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, nhà đầu tư.

- BKS luôn tuân thủ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty và các quy định, quy chế quản lý nội bộ khác có liên quan.
- Trong năm 2024, Ban Kiểm soát thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 170 Luật Doanh nghiệp và đã tiến hành họp 4 lần với sự tham dự đầy đủ các thành viên với các nội dung sau:

Lần họp	Thành viên dự họp	Nội dung chính
Lần 1 01/2/2024	4/4	<ol style="list-style-type: none"> Đánh giá kết quả hoạt động của BKS trong năm 2023, thông qua kế hoạch làm việc của Ban Kiểm soát năm 2024. Kiểm tra, kiểm soát đánh giá Báo cáo hoạt động năm 2023 của Ban Giám đốc, Hội đồng quản trị. Xem xét BCTC và BCTC hợp nhất quý IV.2023 và báo cáo năm tự lập của Công ty. Cập nhật, kiểm tra, theo dõi danh sách những người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên BKS, Ban Giám đốc của Long Giang Land.
Lần 2 30/3/2024	4/4	<ol style="list-style-type: none"> Phối hợp tổ chức thực hiện công tác chuẩn bị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 Kiểm tra, giám sát quá trình công bố thông tin liên quan tới việc tổ chức ĐHĐCĐ TN năm 2024. Xem xét BCTC và BCTC hợp nhất năm 2023 Kiểm tra định kỳ, đột xuất công tác điều hành của Ban Giám đốc công ty trong hoạt động SXKD. Đánh giá/giám sát các giao dịch, hợp đồng theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.
Lần 3 24/8/2024	4/4	<ol style="list-style-type: none"> Đánh giá việc tuân thủ các Nghị quyết của Đại HĐCĐ thường niên, các nghị quyết của HĐQT cũng như việc chấp hành các quy định Nhà nước trong Quý II/2024. Tham gia các cuộc họp của HĐQT khi thấy cần thiết. Xem xét Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2024 và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2024. Rà soát các giao dịch giữa Công ty và người nội bộ, người có liên quan. Kiểm tra tình hình, nội dung giao dịch và công bố thông tin 6 tháng đầu năm 2024
Lần 4 25/12/2024	4/4	<ol style="list-style-type: none"> Đánh giá việc tuân thủ các Nghị quyết của Đại HĐCĐ thường niên, các nghị quyết của HĐQT cũng như việc chấp hành các quy định Nhà nước trong 6 tháng cuối năm 2024. Xem xét Báo cáo tài chính Quý III/2024 và Quý IV/2024. Kiểm tra hoạt động công bố thông tin. Kiểm tra, rà soát các hoạt động SXKD của công ty định kỳ, đột xuất trong năm. Đánh giá tình hình tuân thủ quy chế, quy định công ty cũng như quy định của pháp luật hiện hành.

Trong năm 2024, BKS đã tham gia một số cuộc họp của HĐQT để nắm bắt tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình đầu tư và tham gia ý kiến, đưa ra các kiến nghị với HĐQT, Ban TGD trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của mình.

Kết quả thẩm định Báo cáo tài chính của công ty

Ban Kiểm soát thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính năm 2024 do Ban Tổng Giám đốc và Phòng Tài chính Kế toán của công ty lập. Ban Kiểm soát nhận thấy rằng Báo cáo tài chính năm 2024 do Ban Tổng Giám đốc và Phòng Tài chính Kế toán lập đã phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Báo cáo tuân thủ đúng các chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành, cùng các quy định pháp lý có liên quan.

Ban Giám đốc đã nỗ lực xử lý các tồn tại ảnh hưởng đến chất lượng Báo cáo tài chính. Tuy nhiên, kiểm toán vẫn đưa ra ý kiến nhấn mạnh đối với Báo cáo tài chính năm 2024. Vì vậy, Ban Kiểm soát đề xuất Ban Giám đốc xây dựng phương án khắc phục các vấn đề được nêu trong ý kiến kiểm toán và báo cáo kết quả thực hiện trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Trong năm 2024, Ban Giám đốc cũng đã công bố đầy đủ các Báo cáo tài chính quý, bán niên và năm theo đúng quy định hiện hành.

Một số các chỉ tiêu cơ bản thực hiện trong năm 2024 theo Báo cáo tài chính kiểm toán như sau:

Các chỉ tiêu về kết quả kinh doanh của công ty (theo BCTC đã kiểm toán)

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023	Thực hiện năm 2024	% Thực hiện so với năm 2023
Tổng doanh thu	196.225.068.789	47.731.093.394	24%
Doanh thu thuần	79.877.436.467	44.908.822.785	56%
Lợi nhuận trước thuế	28.799.314.764	(55.521.267.614)	(193)%
Lợi nhuận sau thuế	18.566.519.785	(55.521.267.614)	(299)%

(Đơn vị: Đồng)

Các chỉ tiêu về tài sản của công ty (theo BCTC đã kiểm toán)

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023	Thực hiện năm 2024	% Thực hiện so với năm 2023
Tài sản ngắn hạn	1.088.306.277.413	673.993.152.613	62%
Tài sản dài hạn	295.530.936.542	721.559.109.604	244%
Tổng tài sản	1.383.837.213.955	1.395.552.262.217	101%

(Đơn vị: Đồng)

Tình hình giám sát hoạt động của Ban Điều hành

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

Qua quá trình kiểm tra, giám sát, Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động sản xuất kinh doanh của Long Giang Land đã tuân thủ các quy định của luật pháp Việt Nam, Điều lệ Công ty và các quy định đối với công ty niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh. Các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2024 đã được Ban Điều hành tổ chức triển khai phù hợp với chủ trương của Đại hội đồng cổ đông và theo chỉ đạo, định hướng của Hội đồng quản trị, giúp phần đảm bảo thực hiện có hiệu quả mục tiêu sản xuất kinh doanh; tích cực triển khai các giải pháp tháo gỡ khó khăn nhằm giải quyết các công việc tồn đọng, chậm tiến độ; cân đối vốn được điều hành chủ động, linh hoạt; áp dụng việc chuyển đổi số trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

• Tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị

Nhân sự của Hội đồng quản trị đến trong năm không có sự biến động. Trong năm 2024, Hội đồng quản trị của công ty bao gồm các thành viên:

• Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch HĐQT
• Bà Phùng Thị Thanh Giang	Phó Chủ tịch HĐQT
• Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên HĐQT
• Ông Nguyễn Đình Thanh	Thành viên HĐQT
• Ông Đặng Anh Tâm	Thành viên HĐQT

- Hội đồng quản trị đã quản lý, chỉ đạo điều hành hoạt động của công ty theo đúng pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng quản trị đề ra.
- Hội đồng quản trị duy trì họp thường xuyên và đưa ra những Nghị quyết kịp thời để chỉ đạo điều hành Công ty, Các nghị quyết của HĐQT phù hợp với chức năng và quyền hạn theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Hội đồng quản trị cũng đã chỉ đạo Ban Giám đốc và các bộ phận chuyên môn trong việc xây dựng và thực hiện kế hoạch SXKD; xây dựng bổ sung các quy trình, quy chế hoạt động của Công ty các lĩnh vực để quản trị doanh nghiệp cũng như để xây dựng và nâng cao thương hiệu uy tín của công ty.
- Ban Kiểm soát nhận thấy, năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty Long Giang Land đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ trong việc định hướng, chỉ đạo, quản lý công ty phù hợp với thẩm quyền của HĐQT, Hội đồng quản trị duy trì họp thường kỳ và đột xuất bằng hình thức tập trung hoặc thông qua hình thức lấy ý kiến bằng văn bản để ban hành các Nghị quyết, quyết định giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền theo điều lệ công ty.

Năm 2024, công ty vẫn đang trong giai đoạn khó khăn và dần dần phục hồi nhưng BKS đánh giá HĐQT công ty đã có những định hướng đúng trong hoạt động Sản xuất kinh doanh cũng như kế hoạch cải thiện tình hình tài chính, nhờ đã đưa ra các chỉ đạo phù hợp HĐQT đã cải thiện được tình hình hoạt động SXKD của Công ty, hỗ trợ Ban Giám đốc thực hiện nhiệm vụ và gần hoàn thành mục tiêu kế hoạch do ĐHĐCĐ đề ra.

• Tình hình hoạt động của Ban Giám đốc Công ty

Về tình hình tài chính công ty:

- Chưa hoàn thành 100% chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh do ĐHĐCĐ đề ra.
- Chưa đảm bảo nguồn thu để hoàn thành nghĩa vụ về thuế với cơ quan Nhà nước.
- Chưa cân đối được nguồn tài chính để thanh toán các khoản công nợ còn tồn đọng.
- Chưa thu hồi được vốn Lô C dự án Rivera Park Sài Gòn gần 300 tỷ ...

Từ những tồn tại trên Ban Giám đốc chưa hoàn thành các công việc trọng tâm do HĐQT đề ra.

Năm 2024, việc quản lý điều hành của Ban Giám đốc đã có những cải thiện đáng kể giúp Công ty đạt được một số kết quả khả quan hơn so với năm 2023. Việc chủ động lập kế hoạch quản lý, điều hành sản xuất kinh doanh, cân bằng tài chính để đảm bảo hoạt động của bộ máy ổn định, chủ động điều chỉnh các kế hoạch để sát với tình hình thực tế hoạt động của Công ty giai đoạn vừa qua và đã áp dụng Quy chế tài chính phiên bản năm 2021 giúp Công ty quản trị tốt dòng tiền, quản lý doanh thu chi phí một cách hợp lý.

Về tình hình quản trị công ty: phát huy hiệu quả bộ máy tổ chức và quản lý sẵn có của Công ty, từng bước nâng cao chất lượng quản lý trong năm công ty đã hoàn thiện việc cải tiến hệ thống văn bản quản lý và phương thức quản lý điều hành của công ty cho phù hợp với tình hình thực tế; đã nỗ lực tuyển dụng bổ sung các cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý có năng lực, có kinh nghiệm và các cán bộ trẻ có năng lực để bổ sung nguồn lực cho công ty; đã tiếp tục nâng cấp chất lượng nhân sự thông qua việc tổ chức thường xuyên các khóa đào tạo nội bộ định kỳ hàng tháng cho cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý và cán bộ nhân viên; đã nỗ lực duy trì đầy đủ các chế độ phúc lợi cho CBNV phù hợp giai đoạn khó khăn của công ty.

Ban Giám đốc Công ty đã triển khai thực hiện đầy đủ và kịp thời các Quyết định, Nghị quyết của Hội đồng quản trị, tuân thủ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Năm vừa qua, Ban Giám đốc Công ty thường xuyên tổ chức các cuộc họp để kiểm điểm việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của các đơn vị trong toàn công ty, đồng thời đưa ra những chỉ đạo, chấn chỉnh và biện pháp khắc phục những tồn tại, thiếu sót...

• Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với HĐQT, Ban Giám đốc

Ban Kiểm soát tham dự các phiên họp định kỳ/đột xuất của HĐQT, BGD

Ban Kiểm soát đã nhận được sự phối hợp rất tích cực từ HĐQT, BGD trong quá trình kiểm tra, kiểm soát và cung cấp thông tin tài liệu về công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Long Giang Land.

Các thành viên BKS được mời tham dự các cuộc họp của HĐQT, BKS cử thành viên tham dự các cuộc họp giao ban định kỳ, tổng kết năm, sơ kết của Công ty để nắm bắt tình hình và làm cơ sở cho việc giám sát việc quản trị, điều hành của Công ty.

Ban Kiểm soát với HĐQT, Ban Giám đốc và các cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý đã duy trì được mối quan hệ công tác, phối hợp chặt chẽ trên nguyên tắc vì lợi ích hợp pháp, tối đa cho Công ty và các cổ đông. Để hoàn thành tốt nhiệm vụ Ban Kiểm soát thường xuyên họp, trao đổi với các bộ phận chức năng nhằm nắm bắt kịp thời các thông tin về quản trị, điều hành của Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc.

Kiến nghị

- Triển khai hiệu chỉnh, bổ sung Quy chế tài chính năm 2021 cho phù hợp với tình hình thực tế hoạt động của Công ty. Điều chỉnh các hoạt động trong công tác tài chính kế toán, xác lập các nguyên tắc tài chính - kế toán của công ty, xây dựng hệ thống kiểm soát các tầng và hệ thống kiểm soát nội bộ phù hợp với quy định pháp luật và quy định, quy chế hoạt động của Công ty.
- Căn cơ cơ chế, chế tài cụ thể trong điều hành sản xuất kinh doanh, kế hoạch thu hồi xử lý công nợ để đảm bảo việc sản xuất kinh doanh có hiệu quả. Tập trung thu hồi vốn Lô C dự án Thành Thái - Rivera Park Sài Gòn tối thiểu 200 tỷ để cân đối thanh toán các khoản nợ của Công ty.
- Ban Giám đốc cần nâng cao hiệu quả quản lý vốn đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết thông qua việc thiết lập cơ chế quản lý người đại diện vốn đầu tư của Long Giang Land tại các công ty này;

Phương hướng hoạt động năm 2025

Trên cơ sở Kế hoạch hoạt động năm 2025 của công ty, Ban Kiểm soát xác định phương hướng kế hoạch hoạt động năm 2025 như sau:

- Tiếp tục thực hiện giám sát các hoạt động điều hành, quản lý của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và cán bộ quản lý công ty; kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và cẩn trọng trong quản lý và điều hành hoạt động SXKD, trong công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính của Công ty;
- Triển khai hoàn thành kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2025, xây dựng kiểm toán nội bộ năm 2026 và hoàn thành các nội dung khác liên quan hoạt động của Ban Kiểm soát;
- Tiếp tục bổ sung, tăng cường nhân sự và đào tạo nâng cao chất lượng cán bộ kiểm toán nội bộ nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao về hoạt động kiểm toán, giám sát;
- Hoàn thiện hệ thống văn bản chế độ của BKS; chỉ đạo tăng cường nghiên cứu các ứng dụng công nghệ số vào hoạt động kiểm toán để nâng cao chất lượng kiểm toán;
- Xem xét sổ sách, chứng từ kế toán và các tài liệu khác của Công ty, các công việc quản lý, điều hành hoạt động của Công ty định kỳ và/hoặc đột xuất khi thấy cần thiết hoặc theo yêu cầu của cổ đông công ty (nếu có);
- Thẩm định báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính hàng quý, báo cáo 6 tháng và báo cáo năm của công ty đảm bảo tính hợp lý, hợp pháp, trung thực; Báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT công ty;
- Kiểm tra việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên;
- Xem xét báo cáo của công ty về các hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi trình HĐQT chấp thuận và xem xét kết quả điều tra nội bộ...;
- Duy trì sự phối hợp chặt chẽ giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và các đơn vị trực thuộc trong Công ty và các cổ đông;
- Các nhiệm vụ khác (nếu có).



Phân tích tình hình quản trị doanh nghiệp theo thể điểm quản trị công ty khu vực ASEAN

Long Giang Land luôn quan tâm hoạt động quản trị công ty vì mục tiêu hướng tới là đạt được sự hài hòa tối đa giữa lợi ích của cá nhân, của công ty và của xã hội. Ngoài ra khi quản trị công ty tốt sẽ góp phần cải thiện năng lực cạnh tranh, uy tín của công ty, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp cận thị trường vốn, nhờ đó thúc đẩy hoạt động SXKD của công ty. Vì vậy, bên cạnh việc tuân thủ các quy định về quản trị công ty theo pháp luật Việt Nam, Long Giang Land luôn áp dụng các quy chuẩn và từng bước nâng cao tính tuân thủ về quản trị công ty theo thể điểm quản trị công ty khu vực ASEAN cụ thể như sau:

Ghi chú:

- Thực hiện tốt thông lệ
- Đã thực hiện được một phần nhưng chưa đầy đủ theo thông lệ
- Chưa thực hiện theo thông lệ
- Không xảy ra trường hợp này tại Long Giang Land

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2023	2024		
A. QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG					
A1	Quyền cơ bản của cổ đông				
A1.1	Công ty trả cổ tức một cách bình đẳng và kịp thời trong vòng 30 ngày sau khi công bố hoặc sau khi được thông qua bởi ĐHĐCĐ.	●	●	Năm 2024 do tình hình hoạt động SXKD khó khăn ĐHĐCĐ đã thông qua việc không chi trả cổ tức năm 2023.	Khi hoạt động SXKD được cải thiện HĐQT sẽ có đề xuất tới ĐHĐCĐ về việc chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
A2	Quyền tham gia vào các quyết định liên quan đến những thay đổi quan trọng của công ty				
<i>Cổ đông có quyền tham gia:</i>					
A.2.1	Sửa đổi tài liệu, Quy chế (Điều lệ) Công ty.	●	●	Cổ đông có đầy đủ các quyền này và được quy định chi tiết tại Điều lệ Công ty.	
A.2.2	Biểu quyết phát hành thêm cổ phiếu.	●	●		
A.2.3	Chuyển nhượng toàn bộ hay phần lớn tài sản của công ty, dẫn đến việc bán Công ty.	●	●		
A3	Quyền tham gia một cách hiệu quả và biểu quyết tại ĐHĐCĐ và phải được thông tin về quy định hợp ĐHĐCĐ, bao gồm cả thủ tục biểu quyết				
A.3.1	Cổ đông có cơ hội, thể hiện bởi nội dung trên chương trình nghị sự, thông qua thù lao (phí, thù lao, các hình thức quyền lợi hiện vật và các khoản thù lao khác) hoặc mọi khoản tăng thù lao cho thành viên/ ủy viên HĐQT không điều hành.	●	●	Mọi cổ đông đều có quyền biểu quyết, tham gia góp ý kiến tại cuộc họp ĐHĐCĐ.	
A.3.2	Công ty có cho phép cổ đông không có quyền kiểm soát quyền đề cử thành viên/ủy viên HĐQT.	●	●	Đã quy định tại Quy chế và Điều lệ công ty.	
A.3.3	Công ty có cho phép cổ đông bầu chọn từng thành viên/ủy viên HĐQT.	●	●	Cổ đông có đầy đủ quyền bầu cử, ứng cử thành viên/ủy viên HĐQT theo Quy chế bầu cử công ty đã công bố.	
A.3.4	Công ty có công bố thủ tục biểu quyết được sử dụng trước khi đại hội tiến hành?	●	●	Công bố đầy đủ trong tài liệu và Ban bầu cử hướng dẫn trước khi tiến hành.	
A.3.5	Biên bản họp ĐHĐCĐ mới nhất có ghi nhận rằng cổ đông có cơ hội đặt câu hỏi và câu hỏi, câu trả lời có được ghi nhận.	●	●	Công ty đã ghi cụ thể về việc này tại Điều lệ cũng như thể hiện đầy đủ tại nội dung Biên bản họp ĐHĐCĐ 2024 đã được thông qua.	
A.3.6	Công ty có công bố kết quả bầu chọn bao gồm số phiếu thông qua, phản đối, và phiếu trắng cho mỗi nội dung dự thảo lấy ý kiến của ĐHĐCĐ gần nhất.	●	●	Được thể hiện đầy đủ tại Báo cáo kết quả kiểm phiếu công bố.	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2023	2024		
A.3.7	Công ty có công bố danh sách thành viên HĐQT tham dự ĐHĐCĐ gần nhất?	●	●	Được thể hiện tại BB ĐHĐCĐ 2024 đã được thông qua.	
A.3.8	Công ty có công bố rằng tất cả thành viên HĐQT và TGD tham dự ĐHĐCĐ gần nhất.	●	●		
A.3.9	Công ty có cho phép biểu quyết vắng mặt.	●	●	Quy định tại Quy chế biểu quyết, bầu cử tại ĐHĐCĐ.	
A.3.10	Công ty sử dụng hình thức biểu quyết căn cứ theo số phiếu biểu quyết của cổ đông (không phải bằng cách giơ tay) đối với Nghị quyết tại ĐHĐCĐ mới nhất.	●	●		
A.3.11	Công ty có công bố việc đã bổ nhiệm một bên độc lập (kiểm tra, giám sát viên) tham gia Ban Kiểm phiếu để đếm và/ hoặc thẩm định phiếu bầu tại ĐHĐCĐ.	●	●	Công ty sẽ cải thiện trong các đợt ĐHĐCĐ tiếp theo	
A.3.12	Công ty có công khai vào ngày làm việc tiếp theo kết quả biểu quyết đối với tất cả Nghị quyết trong ĐHĐCĐ gần nhất.	●	●	Công ty đã công bố Báo cáo các đợt biểu quyết tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2024	
A.3.13	Công ty thông báo ĐHĐCĐ và ĐHCĐ bắt thường trước tối thiểu 21 ngày.	●	●		
A.3.14	Công ty có cung cấp cơ sở, thông tin và giải trình cho mỗi mục trong dự thảo Nghị quyết cần cổ đông thông qua trong thông báo về ĐHĐCĐ/tài liệu ĐHĐCĐ/ Dự thảo và/hoặc báo cáo đính kèm.	●	●	Tài liệu tại ĐHĐCĐ 2024 đã cung cấp đầy đủ thông tin và cơ sở về các vấn đề trình ĐHĐCĐ thông qua.	
A.3.15	Cổ đông có được cho cơ hội để đóng góp (các) vấn đề thảo luận vào trong chương trình nghị sự của ĐHĐCĐ.	●	●	Các cổ đông hỏi trong khoảng thời gian thảo luận của cuộc họp. Các ý kiến được ghi vào BB	
A4	Thị trường giao dịch thầu tóm công ty phải được phép hoạt động một cách hiệu quả và minh bạch				
A.4.1	Trong trường hợp sáp nhập, mua lại và/ hoặc thầu tóm cần được cổ đông thông qua, thành viên/ủy viên HĐQT của công ty được đề nghị có bổ nhiệm một bên độc lập đánh giá sự hợp lý của giá giao dịch sáp nhập, mua lại.	●	●	Tại Long Giang Land chưa thực hiện các giao dịch này. Trường hợp có phát sinh, công ty cam kết thực hiện minh bạch, quy định và công bố rõ ràng tới các nhà đầu tư.	
A.5	Cần tạo điều kiện thực hiện quyền sở hữu cho mọi cổ đông, bao gồm cả các nhà đầu tư tổ chức				
A.5.1	Công ty công bố công khai chính sách/ thực hành nhằm khuyến khích tham gia của cổ đông bên ngoài khuôn khổ ĐHĐCĐ?	●	●	LGL công bố tại BCTN, thông báo và tài liệu họp ĐHĐCĐ của công ty.	
B. ĐỐI XỬ BÌNH ĐẲNG VỚI CỔ ĐÔNG					
B.1	Cổ phiếu và quyền biểu quyết				
B.1.1	Mỗi cổ phiếu phổ thông của Công ty có một phiếu biểu quyết.	●	●		
B.1.2	Trong trường hợp Công ty có nhiều hơn một loại cổ phiếu, công ty có công bố số cổ phiếu biểu quyết gắn với mỗi loại cổ phiếu (Ví dụ: thông qua trang thông tin điện tử/báo cáo/ Sổ GDCK/ trang thông tin điện tử của cơ quan quản lý).	●	●	Quy định tại Quy chế, Điều lệ của công ty được đăng tại website của công ty.	
B.2	Thông báo ĐHĐCĐ				
B.2.1	Mỗi Nghị quyết trong ĐHĐCĐ gần nhất chỉ liên quan đến một nội dung của dự thảo Nghị quyết, nghĩa là không gộp nhiều nội dung vào cùng một Nghị quyết.	●	●		

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2023	2024		
B.2.2	Thông báo tài liệu ĐHCĐ gần nhất có được dịch đầy đủ sang tiếng Anh và công bố vào cùng ngày với tài liệu theo ngôn ngữ Việt Nam.	●	●		
Thông báo về ĐHCĐ có những chi tiết sau không:					
B.2.3	Có cung cấp tiểu sử của thành viên/ủy viên HĐQT sẽ được bầu chọn/bầu chọn lại (tối thiểu là tuổi, trình độ đào tạo, chuyên môn, ngày bổ nhiệm đầu tiên, kinh nghiệm, và vị trí thành viên HĐQT đang tại vị trong các công ty niêm yết khác).	●	●	Trong bộ tài liệu họp ĐHCĐ 2024 đăng tải tại Website công ty. Có thể dễ dàng download tại Website công ty.	
B.2.4	Kiểm toán viên/Công ty kiểm toán chuẩn bị được bầu chọn/bầu chọn lại có được xác định rõ ràng.	●	●		
B.2.5	Giấy ủy quyền tham dự ĐHCĐ được cung cấp dễ dàng	●	●		
B.3	Phải ngăn cấm giao dịch nội gián và lạm dụng mua bán tư lợi cá nhân				
B.3.1	Công ty có chính sách và/hoặc quy định cấm thành viên HĐQT và nhân viên không được kiếm lợi từ những kiến thức không được công bố ra bên ngoài.	●	●	Quy định tại Điều lệ và Quy chế quản trị công ty	
B.3.2	Thành viên HĐQT có được yêu cầu phải báo cáo giao dịch cổ phiếu công ty trong vòng 3 ngày làm việc.	●	●	Đã tuân thủ đúng theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC	
B.4	Giao dịch bên liên quan của thành viên HĐQT và cán bộ quản lý cấp cao				
B.4.1	Công ty có chính sách yêu cầu thành viên HĐQT công bố lợi ích có liên quan trong các giao dịch và mọi xung đột lợi ích với công ty không.	●	●	Long Giang Land quy định tại Điều lệ, Quy chế quản trị công ty và tuân thủ đúng theo quy định pháp luật.	
B.4.2	Công ty có chính sách yêu cầu một tiểu ban bao gồm thành viên HĐQT độc lập rà soát giao dịch bên liên quan trọng yếu/quan trọng để xác định liệu những giao dịch đó có phục vụ lợi ích tốt nhất của công ty và cổ đông không?	●	●	Tiểu ban Kiểm toán chịu trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ này.	
B.4.3	Công ty có chính sách yêu cầu thành viên HĐQT không tham gia họp HĐQT trong các cuộc họp về hoạt động, giao dịch mà thành viên đó có xung đột lợi ích.	●	●	Long Giang Land quy định về việc thành viên HĐQT không có quyền biểu quyết, chưa quy định việc không tham gia họp.	
B.4.4	Công ty có chính sách về khoản vay cho thành viên HĐQT, trong đó quy định cấm hoạt động này hoặc đảm bảo rằng các khoản vay được thực hiện dựa trên cơ sở giao dịch hợp lý theo lãi suất thị trường.	●	●	Công ty thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và quy định rõ ràng tại Điều lệ và Quy chế của công ty.	
B.5	Bảo vệ cổ đông thiểu số trước các hành vi lạm dụng				
B.5.1	Công ty có công bố về việc giao dịch bên liên quan được thực hiện theo cách đảm bảo rằng những giao dịch đó là hợp lý theo cơ chế thị trường.	●	●	Các giao dịch công ty đều được công bố công khai minh bạch theo Thông tư 96/2020/TT-BTC	
B.5.2	Trường hợp cần có phê duyệt của cổ đông thông qua các giao dịch các bên liên quan, việc biểu quyết phê duyệt phải được biểu quyết bởi các cổ đông không liên quan lợi ích.	●	●	LGL nêu rõ các giao dịch với các bên liên quan tại BCTN của công ty.	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2023	2024		
C. VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN					
C.1	Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng				
<i>Công ty có công bố chính sách và thực hành về:</i>					
C.1.1	Công bố chính sách về bảo vệ quyền lợi khách hàng.	●	●	Được quy định tại BCTN	
C.1.2	Công bố chính sách và quy trình, thủ tục lựa chọn nhà cung cấp, nhà thầu.	●	●	Quy chế quản trị nội bộ của từng Phòng/Ban.	
C.1.3	Công bố chính sách và các thực hành, mô tả nỗ lực của công ty nhằm bảo đảm chuỗi giá trị của công ty thân thiện với môi trường hoặc phù hợp với việc thúc đẩy phát triển bền vững.	●	●	Phần Báo cáo phát triển bền vững thuộc Báo cáo thường niên.	
C.1.4	Công bố chính sách và mô tả nỗ lực của công ty trong việc tương tác với cộng đồng nơi công ty hoạt động.	●	●	LGL công bố tại BCTN.	
C.1.5	Công bố chính sách và các thực hành phòng chống tham nhũng của công ty.	●	●		
C.1.6	Công bố chính sách và các thực hành mô tả cách thức bảo vệ quyền lợi của chủ nợ.	●	●	Quy định tại bộ Hợp đồng mẫu và các Hợp đồng hợp tác khi ký kết của công ty.	
C.1.7	Công ty có viết báo cáo/nội dung riêng mô tả các nỗ lực về các vấn đề về môi trường/kinh tế và xã hội.	●	●	Được trình bày chi tiết tại Báo cáo thường niên.	
C.2	Khi lợi ích của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật bảo vệ, các bên có quyền lợi liên quan phải có cơ hội được khiếu nại hiệu quả khi quyền lợi của họ bị vi phạm				
C.2.1	Công ty có cung cấp thông tin liên hệ trên website của công ty hay BCTN để các bên có quyền lợi liên quan (Ví dụ: khách hàng, nhà cung cấp, công chúng...) có thể sử dụng để lên tiếng về lo ngại và/hoặc khiếu kiện về những vi phạm có thể xảy ra đối với quyền lợi của họ.	●	●	Được công bố đầy đủ trên website và Báo cáo thường niên của công ty.	
C.3	Các cơ chế nâng cao hiệu quả tham gia của người lao động cần được phép xây dựng				
C.3.1	Công ty có công bố rõ ràng chính sách và thực hành, nỗ lực về sức khỏe, an toàn và phúc lợi cho nhân viên.	●	●	LGL có quy định về chế độ phúc lợi khá tốt, hàng năm triển khai mua gói bảo hiểm y tế tự nguyện của Bảo Việt cho các CBNV của công ty.	
C.3.2	Công ty có công bố rõ ràng chính sách và thực hành, nỗ lực về các chương trình đào tạo và phát triển cho nhân viên.	●	●	Công ty tổ chức đào tạo nội bộ cho cán bộ quản lý và CBNV thường xuyên theo tuần/tháng và công ty có gói đào tạo bên ngoài trị giá 2 tỷ đồng cho cán bộ lãnh đạo và cán bộ quản lý;	
C.3.3	Công ty có chính sách khen thưởng gắn với hiệu quả hoạt động của công ty trong dài hạn hơn là trong ngắn hạn.	●	●		
C.4	Các bên có quyền lợi liên quan, bao gồm cả người lao động và tổ chức đại diện cho họ, phải được tự do truyền đạt những lo ngại của họ về những việc làm không hợp pháp hoặc không phù hợp đạo đức lên HĐQT và việc này không được ảnh hưởng tới quyền lợi của họ.				
C.4.1	Công ty có chính sách tố giác bao gồm quy trình khiếu nại dành cho nhân viên và các bên liên quan về hành vi không hợp pháp (kể cả tham nhũng) hoặc không phù hợp với đạo đức nghề nghiệp.	●	●	Quy định chi tiết tại Quy chế quản trị nội bộ công ty.	
C.4.2	Công ty có chính sách hay thủ tục để bảo vệ nhân viên/cá nhân khỏi bị trả đũa vì đã tiết lộ hành vi không hợp pháp/ không phù hợp đạo đức.	●	●	Công ty đã nâng cấp, xây dựng chính sách chi tiết hơn tại Quy chế QTNB phiên bản 2021	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2023	2024		
D. CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH					
D.1	Cấu trúc sở hữu minh bạch				
D.1.1	Thông tin về cổ đông có tiết lộ danh tính của các chủ sở hữu nắm giữ 5% cổ phần trở lên.	●	●	Thực hiện Báo cáo theo mẫu của Sở Giao dịch Chứng khoán HCM và Công bố chi tiết tại Báo cáo quản trị, Báo cáo thường niên công ty	
D.1.2	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của cổ đông lớn.	●	●		
D.1.3	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của thành viên HĐQT.	●	●		
D.1.4	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của Ban Điều hành.	●	●		
D.1.5	Công ty có công bố chi tiết về công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh và doanh nghiệp/công ty có mục đích đặc biệt (SPE/SPV).	●	●		
D.2	Chất lượng của báo cáo thường niên				
<i>Báo cáo thường niên có công bố</i>					
D.2.1	Mục tiêu của công ty	●	●		
D.2.2	Chỉ số hiệu quả tài chính	●	●	Trình bày chi tiết trong BCTN	
D.2.3	Chỉ số hiệu quả phi tài chính	●	●		
D.2.4	Chính sách cổ tức	●	●	Năm 2024 ĐHCĐ thông qua việc không chi trả cổ tức năm 2023	
D.2.5	Chi tiết tiểu sử (tối thiểu tuổi, trình độ đào tạo, chuyên môn, ngày đầu bổ nhiệm, kinh nghiệm phù hợp, và vị trí thành viên HĐQT nào khác đang nắm giữ tại các công ty niêm yết) của thành viên HĐQT.	●	●	Trình bày chi tiết trong BCTN.	
D.2.6	Chi tiết về tham gia của mỗi thành viên HĐQT trong các cuộc họp HĐQT đã thực hiện trong năm.	●	●	Tạo bảng chi tiết trong BCTN.	
D.2.7	Tổng thù lao của HĐQT.	●	●		
<i>Tuyên bố khẳng định về Quản trị công ty:</i>					
D.2.8	Báo cáo thường niên có công bố phát biểu, tuyên bố khẳng định sự tuân thủ đầy đủ của công ty với quy tắc quản trị công ty và trong trường hợp có tình trạng không tuân thủ, có xác định rõ và giải thích lý do cho mỗi vấn đề đó không.	●	●	Trình bày chi tiết trong phần báo cáo quản trị của BCTN.	
D.3	Công bố giao dịch bên liên quan				
D.3.1	Công ty có công bố chính sách về rà soát và phê duyệt giao dịch trọng yếu/ quan trọng.	●	●	Quy định rõ ràng tại Điều lệ và Quy chế của công ty.	
D.3.2	Công ty có công bố tên của bên liên quan, mối quan hệ, bản chất và giá trị cho mỗi giao dịch bên liên quan trọng yếu/ quan trọng.	●	●	Công bố thông tin minh bạch theo Thông tư 96/2020/TT-BTC	
D.4	Thành viên/ủy viên HĐQT giao dịch cổ phiếu của công ty				
D.4.1	Công ty có công bố giao dịch cổ phiếu của công ty do người nội bộ của công ty thực hiện	●	●	Công bố thông tin minh bạch theo Thông tư 96/2020/TT-BTC	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2023	2024		
D.5	Kiểm toán độc lập và Báo cáo kiểm toán				
D.5.1	Phí dịch vụ kiểm toán/phi kiểm toán có được công bố công khai	●	●		
D.5.2	Phí dịch vụ phi kiểm toán có cao hơn phí dịch vụ kiểm toán.	●	●		
D.6	Phương tiện truyền thông				
D.6.1	Báo cáo quý	●	●	Báo cáo đầy đủ	
D.6.2	Trang thông tin điện tử của công ty	●	●		
D.6.3	Đánh giá của chuyên gia phân tích	●	●	Chưa triển khai	
D.6.4	Thông tin trên phương tiện truyền thông/hợp báo	●	●		
D.7	Nộp/công bố báo cáo thường niên/báo cáo tài chính đúng hạn				
D.7.1	Báo cáo tài chính năm đã kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 90 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính.	●	●	Theo quy định Thông tư 96/2020/TT-BTC	
D.7.2	Báo cáo thường niên có được công bố công khai trong vòng 110 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính.	●	●		
D.7.3	Sự trung thực và hợp lý của báo cáo tài chính năm có được thành viên HĐQT và hoặc thành viên điều hành có thẩm quyền của công ty khẳng định.	●	●	Khẳng định bởi HĐQT và BGD.	
D.8	Trang thông tin điện tử của công ty				
<i>Công ty có trang thông tin điện tử công bố thông tin cập nhật về:</i>					
D.8.1	Báo cáo tài chính (quý gần nhất).	●	●	CCung cấp đầy đủ thông tin và được cập nhật thường xuyên tại mục Quan hệ cổ đông trên website công ty	
D.8.2	Tài liệu của chuyên gia phân tích và cơ quan truyền thông.	●	●		
D.8.3	Báo cáo thường niên có thể được tải về.	●	●		
D.8.4	Thông báo và tài liệu họp ĐHCĐ và/ hoặc ĐHCĐ bất thường.	●	●		
D.8.5	Biên bản họp ĐHCĐ và/hoặc ĐHCĐ bất thường.	●	●		
D.8.6	Điều lệ Công ty có thể được tải về.	●	●		
D.9	Quan hệ nhà đầu tư				
D.9.1	Công ty có công bố thông tin liên hệ (ví dụ: số điện thoại, fax, email) của cán bộ/ bộ phận chịu trách nhiệm về quan hệ nhà đầu tư.	●	●	Công bố đầy đủ trên website công ty.	
E. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT					
E.1	Nhiệm vụ và trách nhiệm của HĐQT				
<i>Trách nhiệm của HĐQT và quy chế quản trị công ty được xác định rõ ràng:</i>					
E.1.1	Công ty có công bố Quy chế quản trị công ty/Điều lệ hoạt động của HĐQT.	●	●	Công bố trên website công ty.	
E.1.2	Các loại quyết định phải có phê duyệt của thành viên HĐQT có được công bố công khai.	●	●	Thực hiện công bố theo đúng quy định trên website, BCTN, BCQT.	
E.1.3	Vai trò và trách nhiệm của thành viên HĐQT có được quy định và công bố rõ ràng.	●	●	Điều lệ, quy chế công ty.	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2023	2024		
<i>Tầm nhìn/sứ mệnh của công ty:</i>					
E.1.4	Công ty có công bố tầm nhìn và sứ mệnh được xem xét, cập nhật.	●	●	Công bố tại BCTN.	
E.1.5	Thành viên HĐQT có đóng vai trò lãnh đạo trong quá trình xây dựng/theo dõi chiến lược của công ty ít nhất một năm.	●	●	HĐQT tham dự họp sơ kết, tổng kết tình hình SXKD của công ty.	
E.1.6	Thành viên HĐQT có quy trình xem xét, giám sát, theo dõi việc thực hiện chiến lược của công ty.	●	●		
E.2	Cơ cấu HĐQT				
<i>Bộ quy tắc đạo đức hoặc ứng xử:</i>					
E.2.1	Chi tiết của bộ quy tắc đạo đức hoặc ứng xử có được công bố công khai.	●	●		Công ty còn thiếu sót chưa thực hiện công bố công khai. Điều này sẽ được công ty cân nhắc, bổ sung trong năm gần nhất.
E.2.2	Công ty có công bố về việc tất cả thành viên HĐQT, lãnh đạo cấp cao và nhân viên phải tuân thủ bộ quy tắc?	●	●		
E.2.3	Công ty có công bố cách thực hiện và giám sát việc tuân thủ Bộ quy tắc Đạo đức hoặc ứng xử.	●	●		
<i>Thành phần và cơ cấu của Hội đồng quản trị:</i>					
E.2.4	Thành viên HĐQT độc lập có chiếm tối thiểu 50% số thành viên HĐQT.	●	●	Chiếm 60%	
E.2.5	Công ty có giới hạn về nhiệm kỳ tối đa 9 năm hoặc ít hơn hoặc tối đa 2 nhiệm kỳ năm đối với mỗi thành viên HĐQT độc lập.	●	●	Công ty áp dụng theo QĐ của Luật doanh nghiệp.	
E.2.6	Công ty có đặt ra giới hạn tối đa năm vị trí HĐQT mà một thành viên HĐQT độc lập/không điều hành có thể nắm giữ đồng thời tại những công ty khác không.	●	●	Quy định tại Điều lệ, Quy chế quản trị của công ty.	
E.2.7	Công ty có thành viên HĐQT điều hành nào đang nắm giữ hơn 2 chức vụ trong HĐQT ở các công ty niêm yết khác ngoài tập đoàn.	●	●	Không có	
<i>Tiểu ban Nhân sự:</i>					
E.2.8	Công ty có tiểu ban Nhân sự hay không.	●	●		
E.2.9	Tiểu ban nhân sự có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập	●	●		
E.2.10	Chủ tịch của tiểu ban Nhân sự có phải là thành viên HĐQT độc lập.	●	●		
E.2.11	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của tiểu ban Nhân sự.	●	●		
E.2.12	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của tiểu ban nhân sự có được công bố công khai, nếu có, tiểu ban nhân sự có họp tối thiểu hai lần trong năm.	●	●	Tiểu ban đã tiến hành họp nhưng chưa công bố công khai từng cuộc họp.	
<i>Tiểu ban Thù lao/lương thưởng:</i>					
E.2.13	Công ty có Tiểu ban Lương thưởng không.	●	●		
E.2.14	Tiểu ban Thù lao có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập.	●	●		
E.2.15	Chủ tịch của Tiểu ban Thù lao có phải là thành viên HĐQT độc lập.	●	●		

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2023	2024		
E.2.16	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Tiểu ban Thù lao.	●	●		
E.2.17	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Tiểu ban Thù lao có được công bố công khai, nếu có, tiểu ban Thù lao có họp tối thiểu hai lần trong năm.	●	●	Tiểu ban đã tiến hành họp nhưng chưa công bố công khai từng cuộc họp.	
<i>Tiểu ban Kiểm toán:</i>					
E.2.18	Công ty có Tiểu ban Kiểm toán/Ban kiểm soát không.	●	●		
E.2.19	Tiểu ban Kiểm toán có bao gồm toàn bộ thành viên HĐQT không điều hành với đa số thành viên/ủy viên HĐQT độc lập.	●	●		
E.2.20	Chủ tịch của Tiểu ban Kiểm toán/Ban kiểm soát có phải là thành viên HĐQT độc lập.	●	●		
E.2.21	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Tiểu ban Kiểm toán/Ban Kiểm soát.	●	●		
E.2.22	Tối thiểu một thành viên độc lập của Tiểu ban kiểm toán có chuyên môn về kế toán không (trình độ chuyên môn hoặc kinh nghiệm kế toán).	●	●	Tiểu ban đã tiến hành họp nhưng chưa công bố công khai từng cuộc họp.	
E.2.23	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Tiểu ban Kiểm toán/Ban Kiểm soát có được công bố công khai, nếu có, Tiểu ban Kiểm toán có họp tối thiểu bốn lần trong năm.	●	●	Tiểu ban đã tiến hành họp nhưng chưa công bố công khai từng cuộc họp.	
E.2.24	Tiểu ban Kiểm toán/Ban Kiểm soát có trách nhiệm chính trong việc đưa ra khuyến nghị về bổ nhiệm và miễn nhiệm kiểm toán độc lập.	●	●		
E.3	Quy trình HĐQT				
E.3.1	Họp HĐQT có được lập kế hoạch trước khi bắt đầu năm tài chính.	●	●	LGL thực hiện tốt tiêu chí này.	
E.3.2	Thành viên HĐQT có họp tối thiểu sáu lần trong năm.	●	●	LGL thực hiện 18 cuộc họp trong năm 2024.	
E.3.3	Mỗi thành viên HĐQT có tham dự tối thiểu 75% số cuộc họp HĐQT trong năm.	●	●	Tham dự 100%	
E.3.4	Công ty có yêu cầu về số đại biểu tham dự tối thiểu phải đạt 2/3 số thành viên HĐQT đối với các cuộc họp cần ra quyết định của HĐQT.	●	●	Theo quy định pháp luật	
E.3.5	Thành viên HĐQT không điều hành của công ty có họp riêng tối thiểu 1 lần trong năm mà không có mặt các thành viên điều hành.	●	●		
<i>Tiếp cận thông tin</i>					
E.3.6	Văn bản cho các cuộc họp HĐQT có được cung cấp cho HĐQT tối thiểu năm ngày làm việc trước khi diễn ra cuộc họp HĐQT.	●	●		
E.3.7	Thư ký công ty có đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ HĐQT thực hiện trách nhiệm của mình.	●	●		
E.3.8	Thư ký công ty có được đào tạo về pháp lý, kế toán hay thực hành công tác thư ký công ty và được cập nhật các vấn đề mới có liên quan các nội dung trên.	●	●	Có bằng đại học chuyên ngành luật kinh tế.	

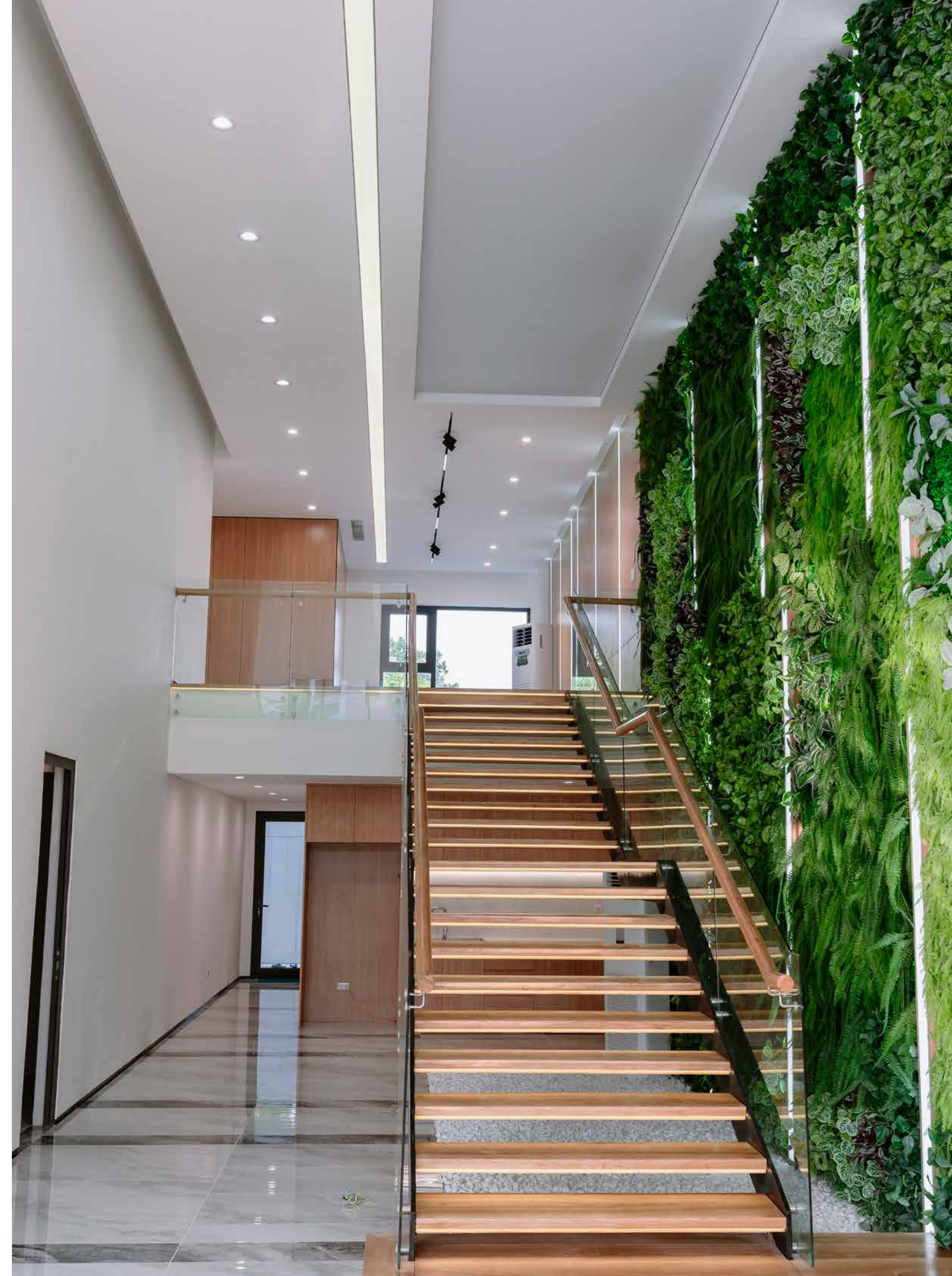
Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2023	2024		
Bổ nhiệm và tái cử thành viên HĐQT:					
E.3.9	Công ty có công bố các tiêu chí sử dụng để lựa chọn thành viên HĐQT mới.	●	●	Tuân thủ quy định pháp luật, quy định tại Điều lệ, Quy chế công ty.	
E.3.10	Công ty có mô tả quy trình được áp dụng trong việc bổ nhiệm thành viên HĐQT mới.	●	●	Quy chế bầu cử thành viên HĐQT.	
E.3.11	Tất cả các thành viên HĐQT có được bầu lại tối thiểu 3 năm hoặc 5 năm đối với công ty niêm yết ở những quốc gia có pháp luật quy định nhiệm kỳ 5 năm 1 lần.	●	●	Nhiệm kỳ thành viên HĐQT tại Long Giang Land là 05 năm.	
Các vấn đề thù lao:					
E.3.12	Công ty có công bố chính sách/thực hành về thù lao (phí, thù lao, các hình thức quyền lợi hiện vật hoặc bổng lộc khác) đối với thành viên HĐQT điều hành và TGD.	●	●	Thông báo tại BCTN.	
E.3.13	Cơ cấu thù lao cho thành viên HĐQT không điều hành có được công bố công khai.	●	●		
E.3.14	Cổ đông hay HĐQT có thông qua thù lao của thành viên HĐQT điều hành và/hoặc lãnh đạo cấp cao.	●	●	Tại ĐHCĐ.	
E.3.15	Công ty có các chính sách, tiêu chuẩn có thể đo lường để gắn mức thù lao chi trả dựa trên thành tích của các thành viên HĐQT điều hành hoặc Ban điều hành với lợi ích lâu dài của công ty, chẳng hạn như áp dụng điều khoản thu hồi, chính sách khoản thưởng hoãn lại.	●	●	Long Giang Land đáp ứng tốt chuẩn mực này.	
Kiểm toán nội bộ:					
E.3.16	Công ty có bộ phận kiểm toán nội bộ riêng biệt.	●	●		
E.3.17	Trưởng bộ phận kiểm toán nội bộ có được công bố hoặc nếu được thuê ngoài, tên của công ty thuê ngoài có được công bố công khai.	●	●	Tiểu ban kiểm toán thực hiện nhiệm vụ kiểm toán nội bộ	
E.3.18	Việc bổ nhiệm và miễn nhiệm kiểm toán nội bộ có phải được Tiểu ban Kiểm toán thông qua.	●	●		
Giám sát rủi ro:					
E.3.19	Công ty có công bố quy trình kiểm soát nội bộ/hệ thống quản lý rủi ro và định kỳ xem xét tính hiệu quả của hệ thống mà công ty đang thực hiện.	●	●		
E.3.20	Báo cáo thường niên/Báo cáo quản trị có công bố rằng thành viên HĐQT đã rà soát các chốt kiểm soát trọng yếu của công ty và các hệ thống quản lý rủi ro.	●	●		
E.3.21	Công ty có công bố cách thức quản lý các rủi ro quan trọng.	●	●		
E.3.22	BCTN.BCQT có trình bày tuyên bố của thành viên HĐQT hay Tiểu ban Kiểm toán về sự đầy đủ của các chốt kiểm soát nội bộ/hệ thống quản lý rủi ro của công ty.	●	●	Phân tích tại BCTN	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2023	2024		
E.4	Nhân sự trong HĐQT				
Chủ tịch HĐQT:					
E.4.1	Hai người khác nhau đảm nhiệm vị trí chủ tịch HĐQT và TGD.	●	●		
E.4.2	Chủ tịch có phải là thành viên HĐQT độc lập.	●	●	Long Giang Land chưa đáp ứng chuẩn mực này.	
E.4.3	Có bất kỳ thành viên HĐQT là nguyên TGD/Giám đốc điều hành của công ty trong 2 năm trước.	●	●	Long Giang Land đáp ứng chuẩn mực này.	
E.4.4	Vai trò và trách nhiệm của Chủ tịch có được công bố công khai.	●	●	Điều lệ, Quy chế của công ty.	
Trưởng thành viên HĐQT độc lập:					
E.4.5	Nếu Chủ tịch không phải là thành viên HĐQT độc lập, HĐQT có bầu chọn Trưởng thành viên độc lập và vai trò của vị trí này có được xác định rõ ràng.	●	●	Nếu thành viên độc lập có đủ kinh nghiệm sẽ được bổ nhiệm.	
E.4.6	Công ty có tối thiểu 1 thành viên HĐQT không điều hành có kinh nghiệm làm việc trước đó trong lĩnh vực chính mà công ty đang hoạt động.	●	●	Đáp ứng chuẩn mực.	
E.5	Hiệu quả HĐQT				
Phát triển thành viên HĐQT:					
E.5.1	Công ty có chương trình định hướng cho thành viên HĐQT mới.	●	●		
E.5.2	Công ty có chính sách khuyến khích thành viên HĐQT tham gia các chương trình đào tạo liên tục hay đào tạo chuyên môn.	●	●		
Bổ nhiệm và hiệu quả của TGD/Ban Điều hành:					
E.5.3	Công ty có công bố cách thức thành viên HĐQT xây dựng quy hoạch kế nhiệm cho vị trí TGD/Giám đốc điều hành/Quản lý chủ chốt?	●	●	Long Giang Land đáp ứng chuẩn mực này.	
E.5.4	Thành viên HĐQT có thực hiện đánh giá hiệu quả hàng năm đối với TGD/Giám đốc điều hành/Quản lý chủ chốt.	●	●	Thực hiện đánh giá thông qua báo cáo năm của HĐQT.	
Đánh giá HĐQT:					
E.5.5	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hàng năm đối với HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như tiêu chí dùng trong đánh giá.	●	●	Long Giang Land đã thực hiện đánh giá trong năm.	
Đánh giá thành viên HĐQT:					
E.5.6	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hàng năm đối với từng thành viên HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá.	●	●	Long Giang Land thực hiện tại BCTN.	
Đánh giá tiểu ban:					
E.5.7	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hàng năm đối với các tiểu ban của HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá.	●	●	Long Giang Land thực hiện tại BCTN.	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2023	2024		
A. QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG					
A1	Quyền cơ bản của cổ đông				
A1.1	Công ty có cho phép sử dụng biểu quyết vắng mặt bằng phương thức điện tử có đảm bảo tại Đại hội cổ đông?	●	●	Điều lệ và quy chế nội bộ về quản trị công ty có hình thức biểu quyết từ xa nhưng LGL chưa thực hiện tại các kỳ đại hội.	
B. ĐỐI XỬ CÔNG BẰNG VỚI CỔ ĐÔNG					
B1	Thông báo ĐHĐCĐ				
B.1.1	Công ty có ra thông báo về ĐHĐCĐ (có chương trình chi tiết và thông báo giải thích) như thông báo cho Sở Giao dịch, tối thiểu 28 ngày trước ngày họp?	●	●	Công ty thực hiện thông báo trước 21 ngày theo quy định tại Điều 143 Luật Doanh nghiệp.	
C. VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN					
C1	Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng				
C.1.1	Công ty có thực hiện khuôn khổ báo cáo được quốc tế công nhận về phát triển bền vững (nghĩa là GRI, Báo cáo tích hợp, SASB) không?	●	●	LGL đã lập dựa trên chuẩn GRI nhưng chưa thực hiện tốt. Công ty sẽ cải thiện trong Báo cáo năm sau.	
D. CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH					
D.1	Chất lượng báo cáo thường niên				
D.1.1	Báo cáo tài chính hàng năm được kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 60 ngày kể từ khi kết thúc năm tài chính?	●	●		
D.1.2	Công ty có công bố chi tiết về thù lao của Tổng Giám đốc	●	●	Được trình bày trong báo cáo tài chính hàng năm của công ty	
E. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT					
E.1	Năng lực và sự đa dạng của HĐQT				
E.1.1	Công ty có tối thiểu 01 thành viên Hội đồng quản trị là nữ.	●	●		
E.1.2	Công ty có công bố chính sách, công bố những yêu cầu đo lường về đa dạng thành viên HĐQT và theo dõi tiến độ triển khai cũng như thành quả thực hiện?	●	●	Thể hiện tại BCTN.	
E.2	Cấu trúc HĐQT				
E.2.1	Tiểu ban Nhân sự có hoàn toàn là thành viên HĐQT.	●	●	Tại thời điểm thành lập tiểu ban đều bao gồm các thành viên HĐQT độc lập.	
E.2.2	Tiểu ban Nhân sự có thực hiện quy trình xác định chất lượng của thành viên HĐQT phù hợp với định hướng chiến lược của công ty.	●	●		
E.3	Bổ nhiệm và tái cử HĐQT				
E.3.1	Công ty có sử dụng các công ty tìm kiếm hay nguồn ứng viên độc lập khác khi tìm ứng viên cho thành viên HĐQT?	●	●		
E.4	Cơ cấu và thành phần của HĐQT				
E.4.1	Thành viên HĐQT độc lập không điều hành chiếm trên 50% số thành viên HĐQT với Chủ tịch là thành viên HĐQT độc lập.	●	●	Trên 50% thành viên HĐQT là thành viên độc lập, tuy nhiên Chủ tịch HĐQT của LGL chưa phải là thành viên độc lập, LGL sẽ cân nhắc trong nhiệm kỳ tới.	
E.5	Quản lý rủi ro				
E.5.1	HĐQT có mô tả việc quản trị liên quan đến các vấn đề CNTT đảm bảo tất cả các rủi ro chính được xác định, quản lý và Báo cáo đến HĐQT.	●	●	BCTN 2023, Báo cáo HĐQT đã thể hiện. Tiểu ban Kiểm toán định kỳ báo cáo HĐQT về các rủi ro được xác định.	
E.6	Hiệu quả hoạt động của HĐQT				
E.6.1	Công ty có Tiểu ban Quản lý rủi ro riêng biệt	●	●	Tiểu ban Kiểm toán phụ trách Quản lý rủi ro	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2023	2024		
A. QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG					
A1	Quyền cơ bản của cổ đông				
A1.1	Công ty không hoặc sơ suất không đối xử công bằng với việc mua lại cổ phần đối với tất cả cổ đông.	●	●	Tại Điều lệ, Quy chế của LGL quy định phải tuân thủ việc thực hiện mua lại cổ phần theo yêu cầu của cổ đông. Hiện công ty đang áp dụng rất tốt các quy định này.	
A.2	Quyền tham gia vào các quyết định liên quan đến nhưng thay đổi cơ bản của công ty				
A.2.1	Có bằng chứng gì về rào cản đối với việc cổ đông không được trao đổi thông tin hoặc tham khảo ý kiến của các cổ đông khác?	●	●	LGL chưa nhận được bất kỳ kiến nghị nào của cổ đông. Tại Điều lệ, Quy chế quyền lợi của cổ đông được quy định rất rõ ràng, cụ thể.	
A.3	Quyền tham gia và biểu quyết tại ĐHĐCĐ, được thông tin về quy định họp ĐHĐCĐ, bao gồm thủ tục biểu quyết				
A.3.1	Công ty có đưa nội dung bổ sung và không được thông báo trước trong chương trình nghị sự vào thông báo ĐHĐCĐ/ĐHĐCĐ bất thường.	●	●	Các nội dung bổ sung, điều chỉnh công ty luôn công bố bổ sung đầy đủ trong chương trình ĐHĐCĐ/ĐHĐCĐ bất thường.	
A.3.2	Chủ tịch HĐQT, Trưởng ban Tiểu ban Kiểm toán nội bộ và TGD có tham dự ĐHĐCĐ gần nhất.	●	●	Tham dự đầy đủ.	
A.4	Cơ cấu vốn và các thỏa ước cho phép một số cổ đông nắm giữ quyền kiểm soát không tương ứng với tỷ lệ cổ phần mà họ sở hữu phải được công bố công khai				
A.4.1	Công ty có không công bố sự tồn tại của thỏa thuận cổ đông?	●	●	Không tồn tại thỏa thuận này tại LGL.	
A.4.2	Công ty có không công bố sự tồn tại của giới hạn biểu quyết.	●	●	Công ty quy định cụ thể tại Điều lệ, chương trình và quy chế biểu quyết tại ĐHĐCĐ.	
A.4.3	Công ty có không công bố sự tồn tại của cổ phiếu có nhiều quyền biểu quyết.	●	●	LGL không có cổ phiếu có nhiều quyền biểu quyết.	
A.5	Cơ cấu vốn và các thỏa ước cho phép một số cổ đông nắm giữ quyền kiểm soát không tương ứng với tỷ lệ cổ phần mà họ sở hữu phải được công bố công khai				
A.5.1	Cấu trúc sở hữu kim tự tháp hoặc cấu trúc sở hữu chéo có tồn tại không.	●	●	LGL không ghi nhận cấu trúc sở hữu kim tự tháp hay cấu trúc sở hữu chéo.	
B. ĐỐI XỬ CÔNG BẰNG VỚI CỔ ĐÔNG					
B1	Cần ngăn cấm giao dịch nội gián và lạm dụng mua bán tư lợi cá nhân				
B.1.1	Công ty có bị kết luận vi phạm về giao dịch nội gián của HĐQT, Ban TGD và nhân viên trong 3 năm qua?	●	●	Không xảy ra.	
B.2	Bảo vệ cổ đông nhỏ lẻ từ các hành vi tư lợi cá nhân				
B.2.1	Có trường hợp nào không tuân thủ luật pháp, quy tắc và quy định liên quan đến giao dịch bên liên quan đáng kể hoặc trọng yếu 3 năm qua?	●	●	Không xảy ra.	
B.2.2	Có giao dịch bên liên quan nào có tính chất hỗ trợ tài chính cho các đơn vị không phải là công ty con trực thuộc không?	●	●	Điều lệ, Quy chế quy định: Hành vi lạm dụng kinh doanh để tư lợi hoàn toàn bị cấm.	
C. VAI TRÒ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN					
C1	Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng				
C.1.1	Có vi phạm luật pháp nào về các vấn đề lao động/việc làm/người tiêu dùng/phá sản/thương mại/cạnh tranh hay các vấn đề môi trường không?	●	●	Không xảy ra.	
C.2	Quyền lợi các bên liên quan được bảo vệ bởi luật pháp, các bên liên quan có cơ hội để thể hiện ý kiến nếu quyền lợi bị xâm phạm				
C.2.1	Công ty có phải chịu bất kỳ hình phạt nào của cơ quan quản lý liên quan đến việc CBTT không đúng hạn cho những yêu cầu thiết yếu?	●	●	LGL không vi phạm và không bị cơ quan quản lý nhắc nhở.	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2023	2024		
D. CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH					
D.1	Hình phạt của cơ quan quản lý liên quan BCTC				
D.1.1	Công ty có nhận được “ý kiến ngoại trừ” trong Báo cáo kiểm toán độc lập?	●	●	Chứng khoán bị đưa vào diện kiểm soát	
D.1.2	Công ty có nhận được “ý kiến bất lợi” trong Báo cáo kiểm toán độc lập?	●	●		
D.1.3	Công ty có nhận được “ý kiến ngoại trừ” trong Báo cáo kiểm toán độc lập?	●	●		
E. TRÁCH NHIỆM CỦA HĐQT					
E.1	Tuân thủ quy tắc và quy định hiện hành về niêm yết				
E.1.1	Có bằng chứng gì là công ty đã không tuân thủ quy tắc và quy định nào về niêm yết trong năm qua ngoài các quy định về CBTT.	●	●	LGL luôn tuân thủ quy tắc.	
E.1.2	Có trường hợp nào mà thành viên HĐQT không điều hành đã từ nhiệm và nêu ra bất kỳ lo ngại nào liên quan đến quản trị.	●	●	LGL không ghi nhận thấy bất kỳ trường hợp nào.	
E.2	Cấu trúc HĐQT				
E.2.1	Công ty có thành viên HĐQT độc lập nào đã phục vụ trong hơn 9 năm hay 2 nhiệm kỳ 5 năm cùng chức trách?	●	●	Không có, LGL thực hiện tốt chỉ tiêu này.	
E.2.2	Công ty đã không xác định rõ ai là thành viên HĐQT.	●	●	LGL xác định rõ và được trình bày trong các văn bản của LGL.	
E.2.3	Công ty có thành viên HĐQT không điều hành/độc lập nào phục vụ tại hơn 5 HĐQT của các công ty niêm yết?	●	●	Không có.	
E.3	Kiểm toán độc lập				
E.3.1	Trong 2 năm qua có thành viên HĐQT hay lãnh đạo điều hành cấp cao nào từng là nhân viên hoặc thành viên hợp danh của công ty kiểm toán độc lập hiện tại?	●	●	Không có.	
E.4	Thành phần và cơ cấu của HĐQT				
E.4.1	Chủ tịch có phải là TGD công ty trong 3 năm qua?	●	●	Không phải, LGL thực hiện tốt quy định này.	
E.4.2	Thành viên HĐQT độc lập không điều hành có được nhận quyền mua cổ phiếu, cổ phiếu thưởng.	●	●	Không phát sinh trường hợp nào trong năm 2024.	



Sẵn sàng cho
CHẶNG ĐƯỜNG
mới

06

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 160 Tổng quan về báo cáo phát triển bền vững
- 161 Cấu trúc quản trị cho phát triển bền vững
- 162 Hiệu quả hoạt động phát triển bền vững theo các lĩnh vực



Bên cạnh việc tuân thủ chặt chẽ các quy định, yêu cầu và tiêu chuẩn về phát triển bền vững hiện hành được giám sát bởi các cơ quan có liên quan trong mọi hoạt động kinh doanh và phát triển dự án, Long Giang Land đang mở rộng nỗ lực để nghiên cứu và thực thi phát triển bền vững ở mức độ cao hơn với tâm thế chủ động hơn.

Tại Long Giang Land, chúng tôi quan niệm thành công của doanh nghiệp chỉ có thể trọn vẹn khi doanh nghiệp mang lại những giá trị tốt đẹp và bền vững cho các bên liên quan. Vì vậy, trong tầm nhìn phát triển, Long Giang Land không chỉ đặt mục tiêu tăng trưởng nhanh, ổn định xét theo tiêu chí quy mô, doanh thu hay lợi nhuận mà còn hướng tới việc trở thành một hạt nhân, góp phần tạo ra những chuyển biến tích cực cho người lao động, môi trường và cộng đồng xã hội. Chúng tôi hiểu rằng, để kiến tạo những giá trị thực chất và lâu dài, cần hài hòa giữa hiệu quả kinh doanh, trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường. Vì vậy, Công ty luôn tích cực triển khai các giải pháp quản trị hiện đại, tối ưu nguồn lực, nâng cao năng lực cạnh tranh, đồng thời gắn kết chặt chẽ với cộng đồng và môi trường.

Tổng quan về báo cáo phát triển bền vững

Dù được đặt nhiều kỳ vọng về sự khởi sắc nhưng nhìn chung, 2024 vẫn là một năm khó khăn với nhiều doanh nghiệp bất động sản. Các dấu hiệu phục hồi đã xuất hiện nhưng chưa tạo được sự chuyển biến đáng kể. Số doanh nghiệp bất động sản thành lập mới vẫn sụt giảm dù thị trường ấm dần. Theo Tổng cục Thống kê, trong năm 2024, cả nước có 4.580 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được thành lập mới, bằng 97,3% so với năm 2023. Ở chiều ngược lại, số tạm dừng kinh doanh có thời hạn là 4.225 doanh nghiệp, bằng 114% so với năm 2023. Bên cạnh đó, khả năng tiếp cận vốn vay của doanh nghiệp vẫn còn hạn chế khi lãi suất cho vay và các kênh huy động vốn cho doanh nghiệp bất động sản vẫn chưa thực sự rõ rệt, điều này vô hình trung cũng khiến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản và các ngành nghề liên quan chịu ảnh hưởng nhất định. Các chuyên gia đánh giá, nguồn vốn đã, đang và sẽ còn là “áp lực” đối với hầu hết các doanh nghiệp kinh doanh BĐS.

Trong bối cảnh đó, có thể nói, chính quan điểm, định hướng phát triển bền vững của Long Giang Land đã là điểm tựa và điều kiện quan trọng để Công ty có thể vượt qua được những thử thách này. Long Giang Land đã rất nỗ lực để duy trì hoạt động bình thường của Công ty, đảm bảo đời sống cho toàn thể CBNV. Công ty đã duy trì được cơ bản các nguồn lực của mình: bộ máy nhân sự, tài sản, uy tín, các mối quan hệ với đối tác thân thiết, các tổ chức tín dụng. Công ty đã tích cực thực hiện công tác đào tạo, xây dựng hệ thống và hoàn thành căn bản quá trình chuyển đổi của tổ chức để chuẩn bị bước vào hành trình mới.

Từ những trải nghiệm và những quan điểm được thực tiễn chứng minh, Long Giang Land ngày càng tin tưởng và kiên định với định hướng phát triển bền vững của mình. Phát triển bền vững là yếu tố có mối quan hệ trực tiếp đối với sự phát triển và sống còn của doanh nghiệp trong bối cảnh nhiều biến động, rủi ro và thách thức như hiện nay.

Long Giang Land cho rằng, ngay cả trong điều kiện tương đối ổn định, phát triển bền vững đã là một lựa chọn tối ưu đối với doanh nghiệp và là một xu hướng chung của thị trường. Còn trong điều kiện phức tạp, tiềm ẩn nhiều rủi ro, phát triển bền vững sẽ trở thành một lựa chọn tất yếu. Thực tế hiện nay cho thấy, những doanh nghiệp truyền thống hoạt động chỉ hướng tới mục tiêu kinh tế thuần túy đã không còn phù hợp. Nếu không thay đổi tư duy và định hướng lại hoạt động, tất yếu doanh nghiệp đó sẽ bị loại bỏ, nhường chỗ cho các doanh nghiệp hướng tới sự cân bằng của mục tiêu kinh tế và mục tiêu xã hội.

Giữ vai trò hạt nhân trong nhóm công ty Long Giang (Long Giang Group), Long Giang Land luôn là thành viên đi đầu trong việc từng bước tích hợp phát triển bền vững vào các hoạt động của công ty, góp phần cùng với các thành viên trong nhóm Long Giang Group tạo lập các giá trị chia sẻ chung và hiện thực hóa mục tiêu trong giai đoạn phát triển mới. Chúng tôi xác định, việc đầu tư vào các động lực của phát triển bền vững và từng bước tích hợp phát triển bền vững vào các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh cốt lõi là một trong những hoạt động trọng tâm của công ty cả trong ngắn hạn, trung hạn và dài hạn. Tại Long Giang Land, chúng tôi khuyến khích CBNV trên toàn Công ty đóng góp các ý tưởng, giải pháp sáng tạo đóng góp tích cực vào mục tiêu phát triển bền vững. Phát triển bền vững không chỉ là một tuyên bố, mà đó chính là hành trình Long Giang đi mỗi ngày.

Báo cáo phát triển bền vững được thực hiện bởi Long Giang Land và là một phần gắn kết chặt chẽ với Báo cáo thường niên, phản ánh kết quả của các hoạt động phát triển bền vững trong năm 2024, đồng thời, phần nào thể hiện quan điểm, định hướng phát triển bền vững của công ty trong những năm tiếp theo.

Cấu trúc quản trị cho phát triển bền vững

Cấu trúc quản trị bền vững của Long Giang Land:

Dựa trên phương pháp tiếp cận nhất quán hướng đến PTBV, hài hòa lợi ích phát triển kinh tế với thực hiện trách nhiệm xã hội, Long Giang Land đang từng bước xây dựng và triển khai thực hiện khung quản lý, chính sách và quy trình đối với các lĩnh vực PTBV, giúp các cấp quản lý có thể đánh giá hiệu quả hoạt động và liên tục cải thiện. Nhằm đảm bảo thực thi tầm nhìn phát triển bền vững và hiện thực hóa các mục tiêu đã đề ra, Long Giang Land đã xây dựng và duy trì một cấu trúc quản trị bền vững phù hợp với đặc điểm và bối cảnh hoạt động của doanh nghiệp.

01 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Xây dựng chiến lược phát triển bền vững tương ứng với chiến lược kinh doanh trên cơ sở xác định các lĩnh vực và vấn đề trọng yếu liên quan đến Công ty.
- Chỉ đạo phương pháp và công cụ, ban hành các chính sách phù hợp để việc thực thi chiến lược phát triển bền vững không bị cản trở bởi hoạt động kinh doanh hoặc các quy trình quản lý của Công ty.
- Phê duyệt các mục tiêu và kế hoạch hành động để việc thực thi chiến lược phát triển bền vững hiệu quả.

02 TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

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

03 CÁC PHÒNG/BAN VÀ BỘ PHẬN CHỨC NĂNG

- Xây dựng kế hoạch riêng tương ứng với phạm vi và chức năng, nhiệm vụ của phòng/ban/đơn vị mình, đồng thời nhất quán với định hướng của Công ty và triển khai bằng năng lực cao nhất.
- Triển khai đến từng thành viên, bộ phận trực thuộc để hành động.
- Báo cáo kịp thời và có đề xuất nâng cao hiệu quả thường xuyên.

04 NHÂN VIÊN

- Thực hiện các nhiệm vụ cụ thể hàng ngày liên quan đến các mục tiêu phát triển bền vững của Long Giang Land.
- Kịp thời tổng hợp và báo cáo về kết quả thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững.

Hiệu quả hoạt động phát triển bền vững theo các lĩnh vực

TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ BỀN VỮNG

Chỉ số đo lường

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

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

Long Giang Land xác định, yêu cầu tiên quyết để đạt được sự phát triển bền vững là đảm bảo năng lực tài chính, tạo ra được những giá trị vật chất cho xã hội và duy trì tình hình kinh doanh ổn định. Những giá trị kinh tế được tạo ra sẽ mang lại lợi ích trực tiếp cho công ty, người lao động, đối tác và cổ đông; trở thành nguồn tài chính cần thiết để tái đầu tư.

Năm 2024, dưới tác động của thị trường và chu kỳ kinh doanh của Công ty, kết quả doanh thu và lợi nhuận sau thuế của công ty chưa đạt kế hoạch đề ra. Dù vậy, công tác đầu tư, phát triển dự án đã ghi nhận thêm những bước tiến mới, tạo tiền đề cho sự phát triển tiềm năng của Công ty trong năm 2025, có thể kể đến như: dự án Rivera Park Cần Thơ đã được điều chỉnh chủ trương (tiến độ) dự án, được UBND Quận Ninh Kiều phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch 1/500 và đã hoàn thành đăng ký biến động quyền sử dụng đất đã GPMB sang Long Giang Land; dự án Rivear Park Mũi Né dù chưa đạt được mục tiêu là được gia hạn dự án đầu tư và khởi công dự án, tuy nhiên cũng đã có văn bản hướng dẫn của Bộ Nông nghiệp và Môi trường tháo gỡ vướng mắc để hoàn thành các thủ tục pháp lý...

Với sự đồng lòng của toàn thể CBNV, Long Giang Land đã chủ động triển khai nhiều giải pháp, bao gồm: tái cơ cấu danh mục đầu tư, đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện pháp lý, tìm kiếm đối tác chiến lược, triển khai nhiều giải pháp nâng cao hiệu quả quản trị nội bộ, tối ưu hóa chi phí vận hành... Nhờ đó, Công ty đã duy trì được sự ổn định của bộ máy vận hành, củng cố được một hệ thống nguồn lực và nền tảng quản trị vững chắc, có khả năng chủ động, thích ứng với những biến động của thị trường và sẵn sàng nắm bắt những cơ hội, tín hiệu khởi sắc trong giai đoạn phát triển mới.



PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

1. Quản trị nguồn nhân lực

Chỉ số đo lường:

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

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

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

GRI 401-3: Nghỉ thai sản

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

Long Giang Land nỗ lực tạo dựng môi trường làm việc tốt, luôn duy trì, áp dụng những chính sách đãi ngộ phù hợp, đảm bảo sự hài hòa giữa lợi ích của CBNV với điều kiện, bối cảnh hoạt động cụ thể của doanh nghiệp.

Dù tình hình kinh doanh đối diện với nhiều khó khăn nhưng Long Giang Land vẫn duy trì tốt các chế độ đãi ngộ cho người lao động, vừa phù hợp với bối cảnh của Công ty, vừa đảm bảo tuân thủ theo các nội dung của luật định. Các chế độ đãi ngộ về vật chất cho CBNV như: chế độ bảo hiểm, quà tặng nhân dịp sinh nhật, Lễ, Tết... vẫn được Công ty duy trì. Đồng thời, Công ty cũng quan tâm chăm sóc sức khỏe tinh thần cho người lao động. Công ty thường xuyên duy trì tổ chức các hoạt động giao lưu, chúc mừng sinh nhật trong các chương trình Ngày hội tháng; tổ chức chương trình Nghỉ mát hè, Teambuilding hay các chương trình kỷ niệm các ngày lễ lớn trong năm... nhằm tạo môi trường thư giãn, thúc đẩy gắn kết trong nội bộ, qua đó góp phần xây dựng và phát triển văn hóa doanh nghiệp. Với mỗi sự kiện, Công ty luôn quan tâm đổi mới hình thức tổ chức, cải tiến nội dung và luôn được đồng bào CBNV đón nhận.

Bên cạnh đó, Long Giang Land cũng đặc biệt quan tâm đến việc tạo không gian làm việc tiện nghi, hiện đại cho người lao động, tăng cường yếu tố "xanh" vào môi trường làm việc của CBNV với nhiều loại cây xanh đủ kiểu dáng và màu sắc; duy trì tốt các kênh truyền thông nội bộ với các tuyến nội dung phong phú: từ các thông tin chủ trương, chính sách nội bộ, thông tin hoạt động sản xuất kinh doanh, hoạt động thể thao văn hóa cho đến các nội dung giải trí đặc sắc, đảm bảo thông tin được truyền đi thông suốt, đáp ứng nhu cầu thông tin và giải trí cho toàn thể CBNV.

Trên một nền tảng quản trị giàu tính nhân văn, luôn quan tâm và dành những chế độ đãi ngộ xứng đáng, bao gồm cả chế độ đãi ngộ về vật chất, về tinh thần và văn hóa doanh nghiệp cho mỗi cán bộ nhân viên, Long Giang Land đang tạo nên những giá trị bền vững để kết nối người lao động với công ty, làm tiền đề để công ty luôn duy trì được nguồn nhân lực ổn định và chất lượng, đáp ứng tốt nhu cầu phát triển của công ty trong giai đoạn mới.

PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

2. Giáo dục và Đào tạo

Chỉ số đo lường:

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

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

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

Ban Lãnh đạo Long Giang Land xác định, chất lượng nguồn nhân lực là giá trị cốt lõi tạo nên sự thành công và phát triển của Công ty. Trên quan điểm sự phát triển của Long Giang Land đồng hành cùng sự phát triển của mỗi nhân viên, chúng tôi luôn nỗ lực mang đến cho nhân viên những cơ hội phát triển tương xứng với tiềm năng. Long Giang Land luôn coi đào tạo là nền tảng để xây dựng một nguồn nhân lực mạnh về lượng, tinh về chất.

Trong năm qua, Long Giang Land cùng các công ty thành viên thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo, nâng cao kỹ năng chuyên môn, kỹ năng mềm nhằm phát triển và nâng cao năng lực cho người lao động. Các chương trình được xây dựng phong phú về nội dung, đa dạng về cách thức truyền tải và đầy đủ công cụ, tài liệu học tập, giúp đảm bảo sự phù hợp và đáp ứng tốt nhu cầu học tập của nhiều nhóm đối tượng học viên. Những con số thống kê cho thấy, hoạt động học tập trong Công ty thu hút sự quan tâm và tham gia tích cực từ học viên, là kênh tiếp nhận, chia sẻ, trao đổi kinh nghiệm hiệu quả. Với mỗi CBNV Long Giang Land, học tập đã trở thành một phần tất yếu cả trong công việc và cuộc sống, là cách thức để mỗi người thu nạp những kiến thức mới, giúp bản thân và doanh nghiệp có thể thích ứng, bắt kịp với xu hướng thời đại và tốc độ thay đổi ngày càng tăng của môi trường biến động.

Đối với CBNV mới được tuyển dụng, Công ty tổ chức riêng chương trình đào tạo hội nhập với các nội dung chính về cơ cấu tổ chức hoạt động, nội quy, chính sách của Công ty, về các quy trình chung, quy trình chuyên môn nội bộ, văn hóa công ty, giúp CBNV nhanh chóng làm quen và thích nghi với môi trường làm việc mới.

Bên cạnh các chương trình đào tạo được tổ chức tại Công ty, các CBNV còn thường xuyên được các cán bộ quản lý đào tạo trực tiếp, hướng dẫn, chia sẻ kinh nghiệm trong quá trình làm việc, tạo điều kiện để CBNV được làm việc và phát huy tối đa năng lực của bản thân;

Đặc biệt, năm 2024, Long Giang Land còn ghi dấu ấn với 12 dự án thuộc các lĩnh vực – kinh doanh, nhân sự, kế toán và truyền thông của CLB Thanh niên, đóng góp thiết thực vào hiệu quả vào công tác quản trị nội bộ, chuẩn bị kinh doanh của Công ty. Các dự án do các thành viên CLB Thanh niên trực tiếp thực hiện với sự tham gia hướng dẫn, hỗ trợ, góp ý của các thành viên Ban Lãnh đạo Công ty, tạo môi trường để các bạn trẻ phát huy sự sáng tạo, nhiệt huyết, trí tuệ và tinh thần hành động, khẳng định năng lực và dấu ấn của mình.

Bên cạnh đó, công tác đánh giá hiệu quả công việc cho cán bộ nhân viên cũng được duy trì tốt với việc cập nhật, nâng cấp mẫu biểu đánh giá, nghiêm túc thực hiện đánh giá hiệu quả công việc cho 100% CBNV định kỳ hàng tháng/năm, đảm bảo tính công khai và minh bạch. Đây là cơ sở để CBNV biết rõ năng lực của mình, đồng thời, cũng là căn cứ để công ty xác định mức khen thưởng phù hợp dành cho CBNV. Việc kịp thời ghi nhận và tuyên dương khen thưởng các CBNV có thành tích trong tháng đã trở thành hoạt động có ý nghĩa lan tỏa và trở thành nét đẹp văn hóa trong nội bộ Long Giang Land.

PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

Chỉ số đo lường

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

Nhân văn là giá trị tư tưởng chủ đạo, được khẳng định, phát huy và lan tỏa rộng rãi tại Long Giang Land. Công ty luôn chú trọng các công tác xã hội trong chiến lược, xem đó là trách nhiệm của mình đối với cộng đồng nhằm góp phần vào sự phát triển lâu dài, bền vững của xã hội. Với Long Giang Land, thành công của một doanh nghiệp chỉ có thể trọn vẹn khi doanh nghiệp đó mang lại những giá trị tốt đẹp và bền vững cho cộng đồng, xã hội. Trách nhiệm xã hội không chỉ là nghĩa vụ, đó còn là những điều mà một doanh nghiệp luôn coi trọng và lựa chọn “nhân văn” làm nền tảng văn hóa nội bộ như Long Giang luôn mong muốn hướng đến.

Năm 2024, Long Giang Land đã triển khai các hoạt động đóng góp cho sự phát triển của địa phương – nơi các dự án Công ty đang nghiên cứu, phát triển tọa lạc, tiêu biểu trong đó là tại huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình. Sau những nỗ lực bền bỉ, sáng ngày 22/4/2025, Long Giang Land cùng 16 doanh nghiệp, nhà đầu tư, hợp tác xã đã vinh dự nhận được giấy khen do Chủ tịch UBND huyện Kim Bôi trao tặng vì những thành tích trong hoạt động SXKD và đóng góp xây dựng địa phương tại buổi gặp mặt doanh nghiệp, nhà đầu tư, hợp tác xã năm 2024.

Bên cạnh đó, công ty cũng duy trì nhiều hoạt động từ thiện vì cộng đồng ý nghĩa. Tháng 9/2025, cùng với các thành viên trong quỹ từ thiện “Hạt vừng”, đại diện Long Giang Land và các thành viên trong nhóm Long Giang Group đã tiến về Simacai, Bắc Hà tỉnh Lào Cai để hỗ trợ bà con sau bão. Tại đây, Công ty đã trao 10 suất quà và hiện vật đến tận tay những bà con bị ảnh hưởng nặng nề nhất, các gia đình nhà cửa đổ sập hoàn toàn, mất hết tài sản và thiệt hại về người tại các làng bản: Sán Chải, Bản Phố, Cốc Lầu, Bản Cái. Những hành động này không chỉ thể hiện tinh thần đoàn kết, tương thân tương ái mà còn là minh chứng rõ ràng cho sự đồng hành của doanh nghiệp trong việc xây dựng một xã hội bền vững và nhân ái. Trong năm 2024, Công ty đã tổ chức 3 lần vận động hiến máu với gia của nhiều CBNV, thể hiện tinh thần nhân đạo, sẻ chia. Thông qua hoạt động này, Công ty cũng mong muốn được góp phần lan tỏa trách nhiệm xã hội đến với mọi người trong công ty cũng như những cộng đồng nhỏ xung quanh.

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

Đại diện Long Giang Land (thứ 2 từ phải sang) nhận Bằng khen do Chủ tịch UBND huyện Kim Bôi trao tặng.



Sẵn sàng cho
CHẶNG ĐƯỜNG
mới

07

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 168** Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 170** Báo cáo kiểm toán độc lập
- 172** Bảng cân đối kế toán
- 174** Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
- 175** Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- 176** Bản thuyết minh báo cáo tài chính

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây được gọi là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch
Bà Phùng Thị Thanh Giang	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Đình Thanh	Thành viên độc lập
Ông Đặng Anh Tâm	Thành viên độc lập

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28/02/2025
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 06/05/2024
Ông Nguyễn Trọng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Bà Lưu Thị Thanh Nga	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Cẩm Tú	Thành viên

Kế toán

Họ và tên	Chức vụ
Bà Đặng Thị Loan	Kế toán trưởng

Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính này.

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Các cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

Ngày 29 tháng 3 năm 2025

Báo cáo kiểm toán độc lập

Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

Chúng tôi đã tiến hành Kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 53 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại thuyết minh số 18 "Thuế và các khoản phải nộp cho nhà nước" - Thuyết minh Báo cáo tài chính, trong năm 2020, Công ty đã nhận được các Quyết định của Cục trưởng Cục Thuế Hà Nội về việc cưỡng chế thuế và thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng. Quyết định sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Công ty nộp đủ tiền Thuế, tiền phạt chậm nộp thuế. Đến ngày 31/12/2024, Công ty vẫn chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán của Chúng tôi.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ về tính trung thực, hợp lý của số dư đảm bảo thực hiện Hợp đồng nguyên tắc với Công ty Cổ phần Minh Phát và không đánh giá được số tiền chuyển cho Công ty Cổ phần Minh Phát có được sử dụng đúng mục đích cho Dự án hay không. Đồng thời, ngoại trừ về chi phí thi công hoàn thiện hạ tầng, các hạng mục phát sinh, sửa chữa, bảo hành dự án Rivera Park Hà Nội và Rivera Park Sài Gòn số tiền 15.582.894.018 đồng tại báo cáo kiểm toán số 2.0431/24/TC-AC ngày 12/04/2024.

Lê Quang Nghĩa - Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán số 3660-2021-112-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Thị Thùy Trang - Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán số 4710-2023-112-1

Bảng cân đối kế toán

Tại ngày 31/12/2024

(Đơn vị tính: VND)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 (VND)	01/01/2024 (VND)
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		673,993,152,613	1,088,306,277,413
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	5,677,043,366	8,580,880,619
Tiền	111		5,677,043,366	8,580,880,619
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6.2	1,425,325	1,229,800
Chứng khoán kinh doanh	121		1,425,325	1,425,325
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(195,525)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		275,365,156,208	720,774,765,904
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	264,970,532,489	322,936,205,738
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	8,102,024,060	11,273,137,027
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	63,303,548,211	20,919,261,337
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	18,505,610,487	442,388,124,460
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(79,597,586,908)	(76,843,474,841)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		81,027,869	101,512,183
Hàng tồn kho	140	11	385,604,016,413	353,259,470,566
Hàng tồn kho	141		386,894,726,854	354,550,181,007
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1,290,710,441)	(1,290,710,441)
Tài sản ngắn hạn khác	150		7,345,511,301	5,689,930,524
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5	15,158,330	12,000,000
Thuế GTGT được khấu trừ	152		6,640,509,677	5,450,887,086
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	689,843,294	227,043,438
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		721,559,109,604	295,530,936,542
Các khoản phải thu dài hạn	210		456,738,590,250	22,060,590,250
Phải thu dài hạn khác	216	10	456,738,590,250	22,060,590,250
Tài sản cố định	220		987,377,159	2,061,857,003
Tài sản cố định hữu hình	221	13	287,811,237	1,129,102,449
- Nguyên giá	222		16,987,745,119	17,463,935,595
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16,699,933,882)	(16,334,833,146)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	699,565,922	932,754,554
- Nguyên giá	225		8,295,428,957	8,295,428,957
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(7,595,863,035)	(7,362,674,403)
Tài sản cố định vô hình	227	15	-	-
- Nguyên giá	228		160,000,000	160,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(160,000,000)	(160,000,000)
Đầu tư tài chính dài hạn	250		262,731,958,408	270,337,410,000
Đầu tư vào công ty con	251	6.3	-	115,537,410,000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	6.3	262,731,958,408	153,800,000,000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	6.3	(26,846,596,000)	(26,846,596,000)
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	6.3	264,970,532,489	322,936,205,738
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6.1	-	1,000,000,000
Tài sản dài hạn khác	260		1,101,183,787	1,071,079,289
Chi phí trả trước dài hạn	261	5	1,101,183,787	1,071,079,289
TỔNG TÀI SẢN	270		1,395,552,262,217	1,383,837,213,955

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 (VND)	01/01/2024 (VND)
NỢ PHẢI TRẢ	300		718,492,564,661	651,256,248,785
Nợ ngắn hạn	310		647,317,065,510	650,924,759,630
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	95,280,709,508	96,658,633,985
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	7,848,976,540	13,369,053,504
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	67,014,552,730	67,263,564,992
Phải trả người lao động	314		842,726,514	988,049,216
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	1,180,681,094	16,298,891,461
Phải trả ngắn hạn khác	319	22	206,901,946,818	196,785,827,515
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	250,109,711,779	241,169,060,524
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	21	18,137,760,527	18,391,678,433
Nợ dài hạn	330		71,175,499,151	331,489,155
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	71,175,499,151	331,489,155
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		677,059,697,556	732,580,965,170
Vốn chủ sở hữu	410	23	677,059,697,556	732,580,965,170
Vốn góp của chủ sở hữu	411		515,000,000,000	515,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		515,000,000,000	515,000,000,000
Thặng dư vốn cổ phần	412		1,425,992,965	1,425,992,965
Cổ phiếu quỹ	415		(43,500,000)	(43,500,000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		42,696,514,304	42,696,514,304
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		20,954,525,811	20,954,525,811
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		97,026,164,476	152,547,432,090
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		152,547,432,090	133,980,912,305
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(55,521,267,614)	18,566,519,785
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1,395,552,262,217	1,383,837,213,955

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huyền

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(Đơn vị tính: VND)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 (VND)	Năm 2023 (VND)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	44,908,822,785	79,877,436,467
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		44,908,822,785	79,877,436,467
Giá vốn hàng bán	11	25	43,955,606,418	80,296,094,166
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		953,216,367	(418,657,699)
Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	2,822,270,609	116,347,632,322
Chi phí tài chính	22	27	30,064,573,151	26,922,301,502
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>23</i>		<i>29,222,467,300</i>	<i>20,643,222,346</i>
Chi phí bán hàng	25	28	-	15,774,296,048
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	22,019,061,053	36,248,100,684
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(48,308,147,228)	36,984,276,389
Thu nhập khác	31	30	133,815,969	83,066,382
Chi phí khác	32	31	7,346,936,355	8,268,028,007
Lợi nhuận khác	40		(7,213,120,386)	(8,184,961,625)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(55,521,267,614)	28,799,314,764
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	-	10,232,794,979
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(55,521,267,614)	18,566,519,785
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33	(1,078)	361
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	34	(1,078)	361

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huyền

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc

Nguyễn Mạnh Hà

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(Đơn vị tính: VND)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 (VND)	Năm 2023 (VND)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		(55,521,267,614)	28,799,314,764
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1,074,479,844	1,243,829,419
Các khoản dự phòng	03		3,166,781,118	19,864,725,912
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(3,005,639,508)	(111,912,354,878)
Chi phí lãi vay	06		30,064,768,676	20,643,222,346
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(24,220,877,484)	(41,361,262,437)
Giảm các khoản phải thu	09		1,924,851,548	10,019,149,273
(Tăng) hàng tồn kho	10		(32,344,545,847)	(1,679,571,673)
Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(8,534,578,280)	430,696,430
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(33,262,828)	179,402,030
Giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	5,319,680,000
Tiền lãi vay đã trả	14		(26,252,796,500)	(29,130,125,259)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7,571,821,365)	(13,912,877,666)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(253,917,906)	(120,170,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(97,286,948,662)	(70,255,079,302)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(3,000,000)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		8,181,818	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(11,000,000,000)	(17,920,000,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		19,202,848,550	12,000,325,516
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	800,000,000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4,697,419,790	2,554,282,192
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		12,908,450,158	(2,568,392,292)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		191,378,113,537	187,777,698,370
Tiền trả nợ gốc vay	34		(109,597,462,282)	(126,513,364,309)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(305,990,004)	(483,734,004)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		81,474,661,251	60,780,600,057
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(2,903,837,253)	(12,042,871,537)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	8,580,880,619	20,623,752,156
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	5,677,043,366	8,580,880,619

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huyền

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc

Nguyễn Mạnh Hà

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103000552, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Sau đổi thành Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101184201 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 14 tháng 05 năm 2010.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 15 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trong đó Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 15 ngày 19 tháng 5 năm 2023 về việc thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày 31/12/2024 là 515.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm mười lăm tỷ đồng) chia thành 51.500.000 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Cổ phiếu của công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là: LGL.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 33 người (tại ngày 01/01/2024 là 30 người).

Lĩnh vực kinh doanh và ngành nghề sản xuất kinh doanh chính

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty trong năm: Kinh doanh nhà ở và bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thường trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty không quá 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của công ty trong năm ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Trong năm, Công ty đã thực hiện giao dịch bán thành công 60.823 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô. Theo đó, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô giảm từ 52,46% xuống 49,46%, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô từ Công ty con trở thành Công ty liên kết của Công ty từ ngày 19/11/2024, Công ty không còn nghĩa vụ phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có 03 công ty liên kết và 02 đơn vị phụ thuộc:

Tên	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	Số 1 phố Nghĩa Tân, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	49,46%	49,46%	49,46%
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	P.903, Tầng 9, Tòa nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, Phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và xây dựng chuyên dụng	48%	48%	48%
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	VP8, Tầng 24, Số 173 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, TP.Hà Nội	Dịch vụ quản lý tòa nhà	49%	49%	49%

Đơn vị trực thuộc:

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có 01 chi nhánh trực thuộc và 1 văn phòng đại diện:

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

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Như đã trình bày tại thuyết minh số 1.4, tại thời điểm 31/12/2024, Công ty không còn Công ty con, do đó, Công ty không lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. Số liệu so sánh trên Báo cáo là số liệu trên Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán.



Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Các chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

Cơ sở, mục đích lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập là Báo cáo tài chính tổng hợp của văn phòng Công ty và các chi nhánh, văn phòng đại diện.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các khoản đầu tư tài chính

• Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

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

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập cho từng loại chứng khoán được mua trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

• Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

• Đầu tư vào Công ty con

Khoản đầu tư được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty Con khi Công ty nắm quyền kiểm soát đơn vị được đầu tư. Kiểm soát là quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh đó.

Một khoản đầu tư được coi là nắm được quyền kiểm soát của đơn vị được đầu tư khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị đó trừ khi quyền sở hữu đó không gắn liền quyền kiểm soát. Nếu Công ty không nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị khác thì Công ty vẫn có thể có được quyền kiểm soát đơn vị nếu Công ty có:

- (i) Quyền lớn hơn 50% quyền biểu quyết của đơn vị nhờ có một thoả thuận với các nhà đầu tư khác;
- (ii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một quy chế hay một thoả thuận;
- (iii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một quy chế hay một thoả thuận;
- (iv) Quyền bổ nhiệm, bãi miễn đa số thành viên Hội đồng Quản trị (hoặc một bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị; hoặc
- (v) Quyền bỏ phiếu quyết định trong các cuộc họp Hội đồng Quản trị (hoặc bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị.

Thời điểm ghi nhận ban đầu của khoản đầu tư vào Công ty con được mua trong năm là ngày mà Công ty đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với đơn vị được đầu tư. Trên Báo cáo tài chính của Công ty, các khoản đầu tư vào Công ty con được trình bày theo giá gốc (giá mua và các chi phí mua trực tiếp liên quan) trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư.

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thoả thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thoả thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thoả thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

• Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết có cổ phiếu niêm yết trên thị trường hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc trích lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

• Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản phải thu

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

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: Giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền sau từng lần nhập.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Đối với các tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quyết toán chính thức sẽ được tạm ghi tăng nguyên giá tài sản cố định và trích khấu hao, khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại nguyên giá và khấu hao tương ứng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
Máy móc và thiết bị	06
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 04

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

• **Hợp đồng hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát**

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

• **Hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận**

Theo các điều khoản thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của Hợp đồng hợp tác. Công ty ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thông báo từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh.

• **Hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận**

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

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

Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng;
- Chi phí bán hàng liên quan đến dự án.

Nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Chi phí phải trả

- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Chi phí phải trả của Công ty là các chi phí thực tế đã phát sinh trong năm báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

Việc ghi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn của các công trình tuân thủ các nguyên tắc:

Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình/hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong năm. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình/hạng mục được xác định đã bán.

Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh tiếp theo được phân loại là vay ngắn hạn, các khoản có thời gian trả nợ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản vay dài hạn.

Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Ghi nhận doanh thu, thu nhập

• Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản, vật liệu xây dựng và doanh thu cho thuê tài sản

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

• Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

• Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

• Doanh thu cho thuê

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê căn hộ và dự án cho thuê xe ô tô được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thiện công việc.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Doanh thu xác định tương đối chắc;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

• Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã xuất bán hoặc đã cung cấp trong năm.

Giá vốn của bất động sản chuyển nhượng được xác định theo chi phí ước tính căn cứ trên Tổng mức đầu tư ban đầu và các lần điều chỉnh được phê duyệt của các dự án và chi phí thực tế phát sinh liên quan trực tiếp khác liên quan tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản.

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Để đảm bảo nguyên tắc thận trọng, giá vốn hàng bán còn bao gồm các khoản chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho kể cả khi sản phẩm hàng hóa chưa được tiêu thụ; giá trị hàng tồn kho bị hao hụt, mất mát và khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay.

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm:
- Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Tập đoàn kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.



Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024 (VND)	01/01/2024 (VND)
Tiền mặt	354,287,661	521,053,692
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5,322,755,705	8,059,826,927
Cộng	5,677,043,366	8,580,880,619

Chi phí trả trước

	31/12/2024 (VND)	01/01/2024 (VND)
Ngắn hạn	15,158,330	12,000,000
• Công cụ, dụng cụ xuất dùng	15,158,330	12,000,000
Dài hạn	1,101,183,787	1,071,079,289
• Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	1,101,183,787	1,071,079,289
Cộng	1,116,342,117	1,083,079,289

Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá gốc (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh Hà Nội	-	-	1,000,000,000	-
Cộng	-	-	1,000,000,000	-

Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Dự phòng (VND)	Giá gốc (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Dự phòng (VND)
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	1,425,325	1,623,600	-	1,425,325	1,229,800	(195,525)
Cộng	1,425,325	1,623,600	-	1,425,325	1,229,800	(195,525)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Đầu tư vào công ty con	-	-	-	115,537,410,000	-	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (**)	-	-	(*)	115,537,410,000	-	(*)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262,731,958,408	-	-	153,800,000,000	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	144,000,000,000	-	(*)	144,000,000,000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	9,800,000,000	-	(*)	9,800,000,000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (**)	108,931,958,408	-	(*)	-	-	(*)
Đầu tư vào đơn vị khác	26,846,596,000	(26,846,596,000)	-	26,846,596,000	(26,846,596,000)	-
+ Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	10,000,000,000	(10,000,000,000)	(*)	10,000,000,000	(10,000,000,000)	(*)
+ Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp Kỹ thuật	3,000,000,000	(3,000,000,000)	(*)	3,000,000,000	(3,000,000,000)	(*)
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	13,846,596,000	(13,846,596,000)	(*)	13,846,596,000	(13,846,596,000)	(*)
Cộng	289,578,554,408	(26,846,596,000)	(*)	296,184,006,000	(26,846,596,000)	(*)

(*) Tại thời điểm 31/12/2024, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính bởi vì chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

(**) Trong năm, Công ty đã thực hiện giao dịch bán thành công 60.823 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô. Theo đó, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô giảm từ 52,46% xuống 49,46%; Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô từ Công ty con trở thành Công ty liên kết của Công ty từ ngày 19/11/2024.

Số lượng cổ phần và tỷ lệ sở hữu tại các đơn vị như sau:

	31/12/2024		01/01/2024	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	1,003,049	49.46%	1,063,872	52.46%
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	14,400,000	48.00%	14,400,000	48.00%
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	980,000	49.00%	980,000	49.00%
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	1,000,000	10.00%	1,000,000	10.00%
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	300,000	-	300,000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	525,060	1.47%	525,060	1.47%

Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)
Phải thu các bên liên quan	6,082,414,646	-	4,639,845,102	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	57,846,095	-	51,184,422	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	5,533,710,860	-	3,878,469,283	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	-	-	447,753,648	-
Cá nhân là bên liên quan - Phải thu tiền mua căn hộ	490,857,691	-	262,437,749	-
Phải thu các khách hàng khác	258,888,117,843	(64,729,887,407)	318,296,360,636	(64,412,212,813)
Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	61,795,091,396	(2,578,911,310)	61,892,402,595	(2,578,911,310)
Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	4,980,010,669	(3,937,872,450)	5,701,610,261	(3,937,872,450)
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	17,322,755,150	(9,219,253,393)	18,094,502,440	(9,469,253,393)
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21,700,610,682	(21,700,610,682)	21,700,610,682	(21,700,610,682)
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	6,842,349,375	(6,842,349,375)	6,842,349,375	(6,842,349,375)
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam	6,807,724,175	-	6,807,724,175	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	19,242,360,000	(6,842,349,375)	19,242,360,000	(3,851,621,039)
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát (1)	101,562,618,000	-	154,322,618,000	-
Phải thu Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc về chuyển nhượng cổ phần/ quyền mua cổ phần CTCP Đầu tư BĐS may thuê Việt Hưng	-	-	5,000,000,000	-
Các khách hàng khác	18,634,598,396	(16,599,269,158)	18,692,183,108	(16,031,594,564)
Cộng	264,970,532,489	(64,729,887,407)	322,936,205,738	(64,412,212,813)

(1) Khoản phải thu Ông Nguyễn Phan và Ông Phạm Minh Trí tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Minh Phát, với số tiền lần lượt là 23.362.618.000 VND và 78.200.000.000 VND. Tại thời điểm lập Báo cáo này, hai khoản phải thu này đã được Công ty thu hồi toàn bộ.

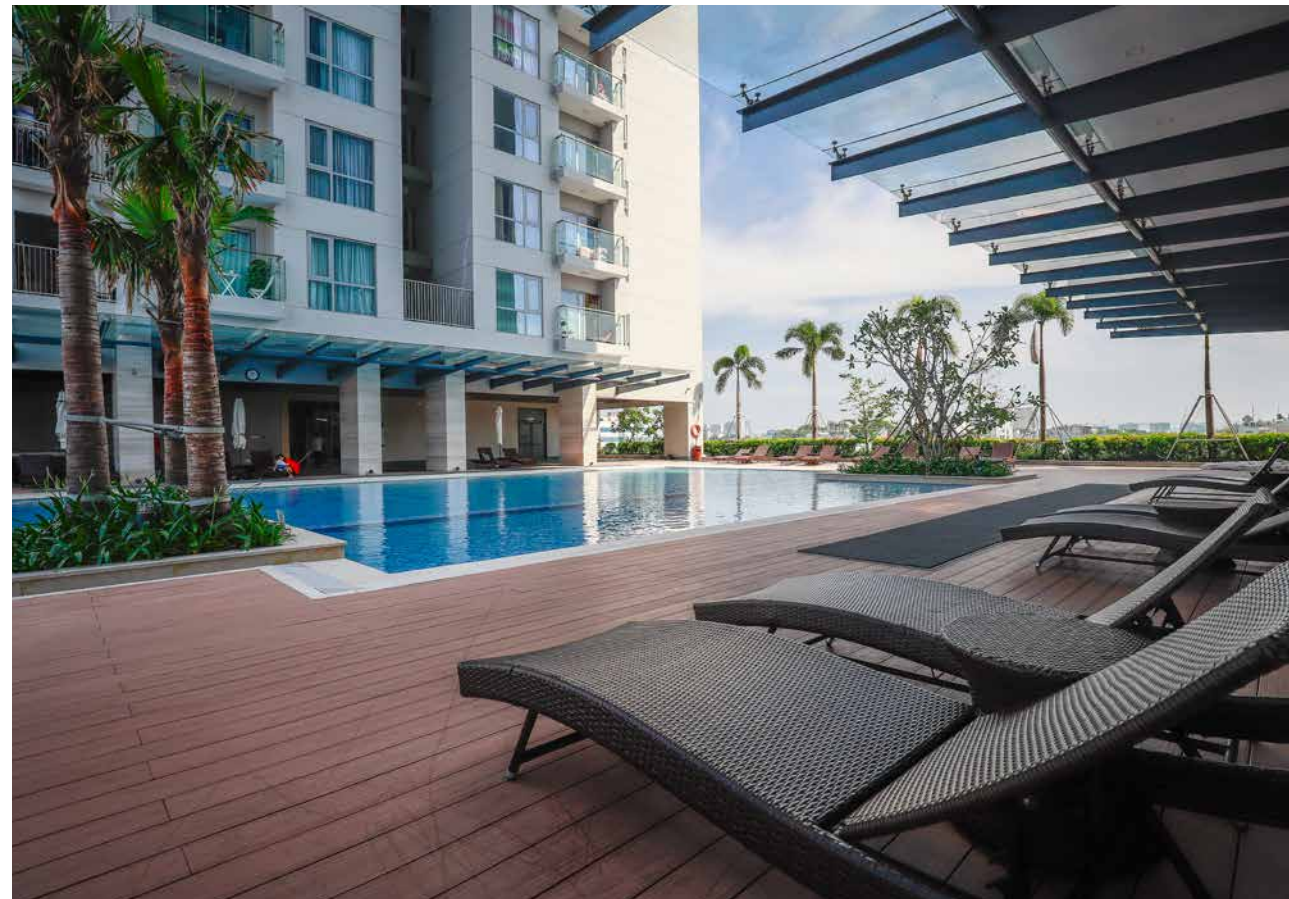
Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)
Trả trước cho các bên liên quan	2,949,393,198	(2,949,393,198)	2,949,393,198	(200,000,000)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	2,749,393,198	(2,749,393,198)	2,749,393,198	-
- Ông Nguyễn Toàn Thắng	200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	(200,000,000)
Trả trước cho các người bán khác	5,152,630,862	(2,082,255,250)	8,323,743,829	(1,794,845,399)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng An Bình	2,000,000	-	4,045,381,857	-
- Các đối tượng khác	5,150,630,862	(2,082,255,250)	4,278,361,972	(1,794,845,399)
Cộng	8,102,024,060	(5,031,648,448)	11,273,137,027	(1,994,845,399)

Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)
Cho vay bên liên quan	4,702,091,814	(4,702,091,814)	4,702,091,814	(4,702,091,814)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	4,702,091,814	(4,702,091,814)	4,702,091,814	(4,702,091,814)
Cho vay tổ chức, cá nhân khác	58,601,456,397	(5,121,460,239)	16,217,169,523	(5,734,324,815)
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (1)	1,451,963,657	-	-	-
- Ông Mai Thanh Phương	2,658,473,610	(2,658,473,610)	4,278,361,972	(2,658,473,610)
- Bà Trần Thị Cẩm Nhung (2)	22,000,000,000	-	-	-
- Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc (3)	28,000,000,000	-	-	-
- Các tổ chức và cá nhân khác	4,491,019,130	(2,462,986,629)	13,558,695,913	(3,075,851,205)
Cộng	63,303,548,211	(9,823,552,053)	20,919,261,337	(10,436,416,629)

- (1) Hợp đồng vay số 0406/2024/HĐVT/LGL-LGEC ngày 04/06/2024, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 7%/năm, không có tài sản đảm bảo.
(2) Hợp đồng vay số 3112/2024/HĐVT/LGL-TTCN ngày 31/12/2024, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 4,2%/năm, khoản vay có tài sản đảm bảo.
(3) Hợp đồng vay số 3012/2024/HĐVT/LGL-NTMN ngày 30/12/2024, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 4,2%/năm, khoản vay có tài sản đảm bảo.



Phải thu khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)
Ngắn hạn	18,505,610,487	-	442,388,124,460	-
Phải thu các bên liên quan	1,796,987,272	-	298,477,093	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	1,534,146,179	-	35,636,000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	262,841,093	-	262,841,093	-
Phải thu tổ chức, cá nhân khác	16,708,623,215	-	442,089,647,367	-
- Công ty Cổ phần Minh Phát (1)	-	-	366,400,000,000	-
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	164,187,733	-	3,168,000,000	-
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	81,508,228	-	81,508,228	-
- Phải thu lãi cho vay	3,787,869,213	-	2,362,613,468	-
- Tạm ứng cho các cá nhân	6,572,670,056	-	68,961,216,168	-
- Bà Nguyễn Thị Thu Hương (2)	5,000,552,000	-	-	-
- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1,101,835,985	-	1,116,309,503	-
Dài hạn	456,738,590,250	-	22,060,590,250	-
Phải thu các bên liên quan	448,409,380,250	-	13,731,380,250	-
- Hợp tác đầu tư Dự án Việt Hưng (3)	448,409,380,250	-	13,731,380,250	-
Phải thu tổ chức, cá nhân khác	8,329,210,000	-	8,329,210,000	-
- Ký cược, ký quỹ	8,329,210,000	-	8,329,210,000	-
+ Dự án Rivera Park Cần Thơ	8,279,210,000	-	8,279,210,000	-
+ Ký quỹ thuế tài chính	50,000,000	-	50,000,000	-
Cộng	475,244,200,737	-	464,448,714,710	-

(1) Theo biên bản thanh lý hợp đồng số 1510/2024/BBTL/LGL-MP ngày 15/10/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Minh Phát, Công ty sẽ dừng thực hiện hợp tác đầu tư dự án Rivera Park Mũi Né và Công ty Cổ phần Minh Phát có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ khoản tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng cho Công ty. Khoản tiền này đã được đối trừ công nợ theo các Biên bản đối trừ công nợ giữa các bên, cụ thể:

- Đối trừ 136.000.000.000 đồng theo Biên bản đối trừ công nợ ngày 25/12/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Minh Phát liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 1510/2024/HĐCN/MP-LGL ngày 15/10/2024 của Công ty Cổ phần Minh Phát cho công ty để thực hiện dự án khu nhà ở cao tầng tại ô đất CC05A - Dự án khu đô thị Việt Hưng - Hà Nội ("Dự án Việt Hưng").

- Đối trừ 230.933.000.000 đồng theo Biên bản đối trừ công nợ ngày 25/12/2024 giữa Công ty, Công ty Cổ phần Minh Phát và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang liên quan đến Phụ lục hợp đồng số 02/2024/PLHĐ/LGG-LGL ngày 25/12/2024 về việc Hợp tác thực hiện Dự án Việt Hưng giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang.

(2) Khoản phải thu bà Nguyễn Thị Thu Hương tiền chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô theo hợp đồng số 1911/2024/CNCP/LGL-NTTH ngày 19/11/2024, thời hạn thanh toán chậm nhất ngày 15/03/2025. Tới thời điểm lập báo cáo này, khoản công nợ đã được thu hồi.

(3) Khoản hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội ("Dự án Việt Hưng") bao gồm:

- Giá trị Quyền góp vốn theo hợp đồng chuyển nhượng 1510/2024/HĐCN/MP-LGL Giữa Công ty Cổ phần Minh Phát và Công ty. Số tiền: 114.511.282.750 đồng

- Phần vốn góp theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 0406/20210/HĐ-HTKD/LGL-LGG ngày 04/06/2010 và Phụ lục số 01/2019/PLHĐ/LGG-LGL ngày 01/07/2019, Phụ lục số 02/PLHĐ/LGL-LGG ngày 25/12/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang (LGG). Theo đó, phần vốn góp của Công ty sau khi điều chỉnh là: 429.873.785.500 đồng (tương ứng với 67,5% vốn góp của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/06/2010/HĐ-HTKD/LGL-LGG) về việc hợp tác thực hiện Dự án Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Tại 31/12/2024, tổng số tiền Công ty đã chuyển và bù trừ công nợ thực hiện góp vốn Dự án Việt Hưng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang là: 333.898.097.500 đồng.

Dự án Việt Hưng đã được gia hạn sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày 23/08/2023 theo quyết định số 4216/QĐ-UBND ngày 23/08/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội do nguyên nhân bất khả kháng dịch bệnh Covid-19. Cho tới thời điểm lập báo cáo này, Dự án Việt Hưng đã được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận điều chỉnh quy hoạch cục bộ theo quyết định số 6520/QĐ-UBND ngày 19/12/2024. Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang đang thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định để triển khai dự án.

Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	94,809,925,598	-	60,511,837,337	-
- Dự án Rivera Park Cần Thơ (1)	88,750,040,932	-	55,271,719,856	-
- Dự án Việt Hưng	-	-	1,456,854,528	-
- Các dự án khác	6,059,884,666	-	3,783,262,953	-
Hàng hóa	1,290,710,441	(1,290,710,441)	1,290,710,441	(1,290,710,441)
Hàng hóa bất động sản	290,794,090,815	-	292,747,633,229	-
Dự án Thành Thái (2)	279,053,516,504	-	279,053,516,504	-
+ Lô A	2,044,268,386	-	2,044,268,386	-
+ Lô C	277,009,248,118	-	277,009,248,118	-
Dự án Vũ Trọng Phụng (3)	11,740,574,311	-	13,694,116,725	-
Cộng	386,894,726,854	(1,290,710,441)	354,550,181,007	(1,290,710,441)

(1) Dự án “Tổ hợp Trung tâm Thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ” có quy mô 6.228m² để xây nhà ở cao tầng, thương mại dịch vụ, văn phòng, nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề và các công trình kỹ thuật. UBND thành phố Cần Thơ đã có Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, theo đó tiến độ thực hiện dự án là 27 tháng kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đủ diện tích theo quy hoạch được duyệt. Công ty đang trình UBND quận Ninh Kiều phê duyệt Đề án quy hoạch điều chỉnh của dự án. Sau khi hoàn thành phê duyệt Đề án quy hoạch điều chỉnh của dự án, Công ty tiếp tục thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng theo quy định.

(2) Dự án đầu tư xây dựng chung cư Thành Thái theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0104/HTKD/LGL – VIE “V/v Hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Thành Thái tại Khu đất B29 số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, TP. Hồ Chí Minh” ngày 01 tháng 4 năm 2014 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam - Vietradico. Tòa nhà chung cư lô C dự án Thành Thái (288 căn hộ kèm cơ sở hạ tầng) đã được cam kết bán toàn bộ cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích quận 10 theo Hợp đồng mua bán ngày 13/12/2018, giá trị hợp đồng tạm tính là 252 tỷ VND (bao gồm thuế GTGT). Sở tài chính có Công văn số 5604/STC-ĐT về thông báo kết quả thẩm tra chi phí đối với Công trình lô C khu chung cư Thành Thái, Quận 10 là: 289.994.797.053 đồng. Giá trị chính thức của hợp đồng sẽ được điều chỉnh lại sau khi được Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh phê duyệt. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Sở tài chính gửi công văn số 4509/STC-ĐT gửi Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh xin chấp thuận giá trị đầu tư xây dựng 288 căn hộ tại lô C chung cư Thành Thái, phường 14, quận 10.

(3) Dự án công trình xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 396A/HTKD “V/v hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội” ngày 15 tháng 10 năm 2009 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương.

Nợ xấu

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)
Các bên liên quan	7,651,485,012	(7,651,485,012)	4,902,091,814	(4,902,091,814)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	7,451,485,012	(7,451,485,012)	4,702,091,814	(4,702,091,814)
- Ông Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	(200,000,000)
Các tổ chức và cá nhân khác	72,202,111,896	(71,946,101,896)	72,197,393,027	(71,941,383,027)
- Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21,700,610,682	(21,700,610,682)	21,700,610,682	(21,700,610,682)
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	5,586,161,832	(5,586,161,832)	5,586,161,832	(5,586,161,832)
- Công ty Cổ phần Địa ốc COMA	956,866,074	(956,866,074)	956,866,074	(956,866,074)
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đông Dương	235,628,628	(235,628,628)	235,628,628	(235,628,628)
- Công ty Cổ phần Long Việt	1,704,662,296	(1,704,662,296)	1,704,662,296	(1,704,662,296)
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	2,700,617,731	(2,700,617,731)	2,700,617,731	(2,700,617,731)
- Công ty Xây dựng số 1	725,814,494	(725,814,494)	725,814,494	(725,814,494)
- Công ty Delta	681,210,289	(681,210,289)	681,210,289	(681,210,289)
- Công ty Cổ phần Lilama Hà Nội	828,693,477	(828,693,477)	828,693,477	(828,693,477)
- Công ty Cầu 12	644,405,913	(644,405,913)	644,405,913	(644,405,913)
- Tổng Công ty Vinaconex	288,390,391	(288,390,391)	288,390,391	(288,390,391)
- Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	1,416,186,629	(1,416,186,629)	8,258,536,004	(8,258,536,004)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	3,851,621,039	(3,851,621,039)	828,693,477	(3,851,621,039)
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	9,219,253,393	(9,219,253,393)	9,469,253,393	(9,469,253,393)
- Ông Nguyễn Tín - khách hàng mua căn hộ Rivera Park Hà Nội	3,937,872,450	(3,937,872,450)	3,937,872,450	(3,937,872,450)
- Bà Đặng Thị Thùy Trang - khách hàng mua căn hộ Rivera Park Sài Gòn	2,578,911,310	(2,578,911,310)	2,578,911,310	(2,578,911,310)
- Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	15,145,205,268	(14,889,195,268)	8,048,137,024	(7,792,127,024)
Cộng	79,853,596,908	(79,597,586,908)	77,099,484,841	(76,843,474,841)

Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị (VND)	Phương tiện vận tải, truyền dẫn (VND)	Thiết bị dụng cụ quản lý (VND)	Cộng (VND)
NGUYÊN GIÁ				
01/01/2024	476,190,476	16,522,662,909	465,082,210	17,463,935,595
- Thanh lý, nhượng bán	(476,190,476)	-	-	(476,190,476)
31/12/2024	-	16,522,662,909	465,082,210	16,987,745,119
HAO MÒN LŨY KẾ				
01/01/2024	(476,190,476)	(15,393,560,460)	(465,082,210)	(16,334,833,146)
- Khấu hao trong năm	-	(841,291,212)	-	(841,291,212)
- Thanh lý, nhượng bán	476,190,476	-	-	476,190,476
31/12/2024	-	(16,234,851,672)	(465,082,210)	(16,699,933,882)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
01/01/2024	-	1,129,102,449	-	1,129,102,449
31/12/2024	-	287,811,237	-	287,811,237

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 11.945.638.476 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 12.421.828.952 đồng).

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2024 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 287.811.237 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 1.129.102.449 đồng).

Tài sản cố định thuê tài chính

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn (VND)	Thiết bị dụng cụ quản lý (VND)	Cộng (VND)
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2024	1,399,131,816	6,896,297,141	8,295,428,957
31/12/2024	1,399,131,816	6,896,297,141	8,295,428,957
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
01/01/2024	(466,377,262)	(6,896,297,141)	(7,362,674,403)
- Khấu hao trong năm	(233,188,632)	-	(233,188,632)
31/12/2024	(699,565,894)	(6,896,297,141)	(7,595,863,035)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2024	932,754,554	-	932,754,554
31/12/2024	699,565,922	-	699,565,922

Tài sản cố định vô hình

	Thiết bị dụng cụ quản lý (VND)	Cộng (VND)
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2024	160,000,000	160,000,000
31/12/2024	160,000,000	160,000,000
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2024	(160,000,000)	(160,000,000)
31/12/2024	(160,000,000)	(160,000,000)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2024	-	-
31/12/2024	-	-

Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị (VND)	Số có khả năng trả nợ (VND)	Giá trị (VND)	Số có khả năng trả nợ (VND)
Phải trả các bên liên quan	23,859,936,757	23,859,936,757	23,839,055,627	23,839,055,627
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	5,580,176,187	5,580,176,187	1,849,406,608	1,849,406,608
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3,899,079,189	3,899,079,189	3,881,259,189	3,881,259,189
- Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	111,687,261	111,687,261	102,499,310	102,499,310
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	3,545,731,881	3,545,731,881	3,282,628,281	3,282,628,281
- Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	10,723,262,239	10,723,262,239	14,723,262,239	14,723,262,239
Phải trả các nhà cung cấp khác	71,420,772,751	71,420,772,751	72,819,578,358	72,819,578,358
- Công ty Cổ phần Bất động sản Mecos	14,906,802,770	14,906,802,770	14,906,802,770	14,906,802,770
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	4,471,867,745	4,471,867,745	5,027,895,482	5,027,895,482
- Công ty TNHH Bình Yên	9,018,905,012	9,018,905,012	9,218,905,012	9,218,905,012
- Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	4,827,961,585	4,827,961,585	4,796,909,788	4,796,909,788
- Các nhà cung cấp khác	38,195,235,639	38,195,235,639	38,869,065,306	38,869,065,306
Cộng	95,280,709,508	95,280,709,508	96,658,633,985	96,658,633,985

Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị (VND)	Số có khả năng trả nợ (VND)	Giá trị (VND)	Số có khả năng trả nợ (VND)
Trả trước của các bên liên quan	-	-	6,451,668	6,451,668
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	-	-	6,451,668	6,451,668
Trả trước của các khách hàng khác	7,848,976,540	7,848,976,540	13,362,601,836	13,362,601,836
- Người mua trả tiền trước Dự án Thành Thái	2,701,342,291	2,701,342,291	2,701,342,291	2,701,342,291
- Người mua trả tiền trước Dự án Vũ Trọng Phụng	2,176,527,317	2,176,527,317	9,721,824,170	9,721,824,170
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	2,015,918,225	2,015,918,225	-	-
- Các khách hàng khác	955,188,707	955,188,707	939,435,375	939,435,375
Cộng	7,848,976,540	7,848,976,540	13,369,053,504	13,369,053,504

Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

	01/01/2024 (VND)	Số phải nộp trong năm (VND)	Số đã thực nộp trong năm (VND)	31/12/2024 (VND)
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	47,948,849,398	171,460,276	7,571,821,365	40,548,488,309
- Thuế thu nhập cá nhân	1,316,312,849	1,081,862,211	139,259,975	2,258,915,085
- Thuế bảo vệ môi trường	45,339,657	-	-	45,339,657
- Các loại thuế khác	3,000,000	-	3,000,000	-
- Phạt chậm nộp thuế	17,950,063,088	6,963,886,890	752,140,299	24,161,809,679
Cộng	67,263,564,992	8,217,209,377	8,466,221,639	67,014,552,730

	01/01/2024 (VND)	Số phải thu trong năm (VND)	Số đã khấu trừ trong năm (VND)	31/12/2024 (VND)
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	227,043,438	462,799,856	-	689,843,294
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	762,493,728	762,493,728	-
Cộng	227,043,438	1,225,293,584	762,493,728	689,843,294

Thông tin khác:

Trong năm 2020, Công ty đã nhận được các Quyết định số 16221/QĐ-CT-QLN ngày 30/3/2020 và Quyết định số 45539/QĐ-CT-QLN ngày 3/6/2020 của Cục trưởng Cục Thuế Hà Nội về việc cưỡng chế thuế và thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng, theo đó Cơ quan Thuế thông báo hóa đơn của công ty không còn giá trị sử dụng kể từ ngày 8/6/2020 đến 7/6/2021. QĐ sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Công ty nộp đủ tiền Thuế, tiền phạt chậm nộp thuế.

Đến ngày 31/12/2024, Long Giang vẫn chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế đối với các khoản thuế TNDN, thuế TNCN và các khoản phạt chậm nộp thuế, theo đó vẫn chưa được thu hồi quyết định cưỡng chế.

Vay và nợ thuế tài chính

	31/12/2024		Trong năm		01/01/2024	
	Giá trị (VND)	Số có khả năng trả nợ (VND)	Tăng	Giảm	Giá trị (VND)	Số có khả năng trả nợ (VND)
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	250,109,711,779	250,109,711,779	191,378,113,537	182,437,462,282	241,169,060,524	241,169,060,524
Vay ngắn hạn	249,803,721,775	249,803,721,775	191,072,123,533	182,131,472,278	240,863,070,520	240,863,070,520
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô (1)	1,572,606,731	1,572,606,731	77,606,731	-	1,495,000,000	1,495,000,000
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy (2)	16,000,000,000	16,000,000,000	-	-	16,000,000,000	16,000,000,000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân (3)	4,338,990,000	4,338,990,000	-	-	4,338,990,000	4,338,990,000
- Công ty Cổ phần Đại Ốc Bách Việt	4,779,220,533	4,779,220,533	-	-	4,779,220,533	4,779,220,533
- Công ty TNHH TBM Sài Gòn Hà Nội (4)	3,978,000,000	3,978,000,000	3,978,000,000	-	-	-
- Công ty Cổ phần BDS May Thêu Việt Hưng	1,360,000,000	1,360,000,000	1,410,000,000	50,000,000	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Sơn Lâm	-	-	6,850,000,000	6,850,000,000	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (10)	6,250,000,000	6,250,000,000	6,250,000,000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (5)	24,090,000,000	24,090,000,000	27,090,000,000	3,000,000,000	-	-
- Công ty Cổ phần tu bổ di tích và thiết bị văn hóa trung ương	600,000,000	600,000,000	740,000,000	140,000,000	-	-
- Vay cá nhân (6)	136,124,040,417	136,124,040,417	114,578,479,578	111,573,581,566	133,119,142,405	133,119,142,405
- Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội (7)	43,482,856,576	43,482,856,576	-	20,275,861,006	63,758,717,582	63,758,717,582
- Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông - CN Hà Nội (8)	7,228,007,518	7,228,007,518	30,098,037,224	40,242,029,706	17,372,000,000	17,372,000,000
Nợ thuế tài chính ngắn hạn	305,990,004	305,990,004	305,990,004	305,990,004	305,990,004	305,990,004
- Nợ dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)	305,990,004	305,990,004	305,990,004	305,990,004	305,990,004	305,990,004
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính ngân hàng thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam	305,990,004	305,990,004	305,990,004	305,990,004	305,990,004	305,990,004
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	71,175,499,151	71,175,499,151	71,150,000,000	305,990,004	331,489,155	331,489,155
- Nợ dài hạn (thời hạn trên 1 năm)	71,175,499,151	71,175,499,151	71,150,000,000	305,990,004	331,489,155	331,489,155
+ Vay cá nhân (9)	71,150,000,000	71,150,000,000	71,150,000,000	-	-	-
+ Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính ngân hàng thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam	25,499,151	25,499,151	-	305,990,004	331,489,155	331,489,155
Cộng	321,285,210,930	321,285,210,930	262,528,113,537	182,743,452,286	241,500,549,679	241,500,549,679
Trong đó, vay và nợ với bên liên quan:	20,572,606,731	20,572,606,731	77,606,731	-	20,495,000,000	20,495,000,000
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô (1)	1,572,606,731	1,572,606,731	77,606,731	-	1,495,000,000	1,495,000,000
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy (2)	16,000,000,000	16,000,000,000	-	-	16,000,000,000	16,000,000,000
- Ông Lê Thế Vinh - Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT	3,000,000,000	3,000,000,000	-	-	3,000,000,000	3,000,000,000

(1) Khoản vay theo hợp đồng vay ngày 22/11/2013, lãi suất vay 10,5%/năm. Tại ngày 02/07/2024, hai bên đã ký với nhau phụ lục số 24/HĐVT2211/2013, gia hạn khoản vay trên đến ngày 31/12/2024, lãi suất điều chỉnh từ ngày 01/01/2024 là 9%/1 năm. Tài sản đảm bảo là cổ phần của bên thứ ba.

(2) Các khoản hợp tác đầu tư, góp vốn thuộc Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội", theo đó, các bên sẽ được hưởng lợi nhuận sau thuế cố định mà không ảnh hưởng bởi kết quả kinh doanh của dự án.

(3) Khoản vay theo hợp đồng số 04/2011/VX ngày 09/05/2011, không có thời hạn, lãi suất vay 0%/ tháng . Khoản vay trên không có tài sản đảm bảo.

(4) Khoản vay theo hợp đồng số 1801/2024/HĐVT/LGL-TBM ngày 18/01/2024, lãi suất 3,5% /năm. Thời hạn cho vay là 3 tháng, mục đích vay là bổ sung vốn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Khoản vay trên không có tài sản đảm.

(5) Khoản vay theo các Hợp đồng 2504/2024/HĐVT/LGL-RHN ngày 25/04/2024, Hợp đồng số 1506/2024/HĐVT/LGL-RHN ngày 15/06/2024, và hợp đồng số 2126/2024/HĐVT/LGL-RHN ngày 21/06/2024, lãi suất 8,8%-12%, thời hạn vay từ 5-6 tháng. Mục đích vay là bổ sung vốn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay trên không có tài sản đảm bảo.

(6) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay có thời gian vay từ 03 đến 12 tháng, lãi suất từ 4,7% đến 13,5%/năm. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay trên không có tài sản đảm bảo.

(7) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-202401041 ngày 30/12/2024, hạn mức cấp tín dụng 31.500.000.000 VND, Số dư nợ 43.482.856.573 đồng theo hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202300288 ngày 30/06/2023 được chuyển sang theo dõi tại hợp đồng này. mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng niên độ 2024-2025, lãi suất vay: 7%/năm, thời hạn vay được quy định theo từng lần nhận nợ. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất của Ông Lê Hà Giang và bà Ngô Thị Thanh Hòa, của Ông Nguyễn Mạnh Hòa và bà Lương Hoàng Yến cùng các cá nhân khác. Ngoài ra, TSĐB là cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Long Giang (Mã CK: LGL)

(8) Vay ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 0050/2023/HDTD-OCB-SME ngày 24/8/2023, hạn mức cấp tín dụng 35.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng, thanh toán lương và chi phí BHXH cho các cán bộ công nhân viên. Thời hạn vay và lãi suất vay được quy định theo từng lần nhận nợ. Tài sản đảm bảo là các tài sản thuộc quyền sở hữu của các bên liên quan và hai (02) xe Santafe thuộc tài sản của Công ty.

(9) Các khoản vay cá nhân có thời hạn vay từ 03 đến 12 tháng với lãi suất từ 9%-13,5%, được gia hạn đến ngày 19/03/2026. Mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay trên không có tài sản đảm bảo.

(10) Công ty Cổ phần Rivera: Vay Công ty Cổ phần Rivera. Số tiền cho vay: Theo từng Phụ lục hợp đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn để thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh, Lãi suất: Theo từng Phụ lục hợp đồng.

Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2024 (VND)	01/01/2024 (VND)
Phải trả các bên liên quan	-	15,582,894,018
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera - Trích trước chi phí thi công hoàn thiện hạ tầng, các hạng mục phát sinh, sửa chữa	-	6,066,003,970
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang - Trích trước chi phí thi công sửa chữa và bảo hành dự án Rivera Hà Nội	-	9,516,890,048
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	1,180,681,094	715,997,443
- Chi phí lãi vay phải trả	502,442,627	502,442,627
- Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	678,238,467	213,554,816
Cộng	1,180,681,094	16,298,891,461

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	31/12/2024 (VND)	01/01/2024 (VND)
- Quỹ khen thưởng	10,587,924,357	9,907,949,922
- Quỹ phúc lợi	7,101,447,076	7,890,339,417
- Quỹ thưởng ban quản lý, điều hành	448,389,094	593,389,094
Cộng	18,137,760,527	18,391,678,433

Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2024 (VND)	01/01/2024 (VND)
Phải trả các bên liên quan	24,673,290,706	23,390,035,723
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	701,917,811	168,000,000
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	138,401,362	77,606,731
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	600,931,507	591,000,000
- CTCP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	15,770,039	15,770,039
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	21,887,211,223	21,213,370,123
+ <i>Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng</i>	<i>10,900,142,468</i>	<i>10,226,301,368</i>
+ <i>Phải trả lãi vay</i>	<i>10,987,068,755</i>	<i>10,987,068,755</i>
- Thủ lao HĐQT, BKS	1,208,888,889	1,208,888,889
- Ông Nguyễn Mạnh Hà	120,169,875	115,399,941
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	182,228,656,112	173,395,791,792
- Tài sản thừa chờ giải quyết	148,446,863	52,279,599
- Kinh phí công đoàn	1,197,972,130	1,155,473,280
- Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	111,821,603	333,397,877
- Kinh phí bảo trì dự án	20,706,128,078	21,274,801,941
- Phí quản lý căn hộ dự án	355,086,235	336,214,195
- Cổ tức phải trả	550,163,510	550,327,510
- CTCP Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương	54,813,605,908	52,097,596,461
+ <i>Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng</i>	<i>39,476,200,000</i>	<i>39,476,200,000</i>
+ <i>Lãi chậm trả</i>	<i>15,337,405,908</i>	<i>12,621,396,461</i>
- Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt- Phải trả tiền HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	10,611,518,428	10,611,518,428
- Công ty Cổ phần Minh Phát	30,553,418	30,553,418
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Việt Nam - Phải trả tiền HTKD dự án Thành Thái	53,666,574,364	53,666,574,364
- Nhận ký quỹ, ký cược các dự án BĐS	4,056,245,759	4,060,981,919
- Phải trả khách hàng thanh lý HĐ mua căn hộ	13,582,280,809	13,582,280,809
- Lãi vay phải trả các tổ chức, cá nhân khác	16,321,009,036	12,509,036,860
- Phí mượn tài sản của cá nhân để thế chấp	3,684,450,437	1,984,933,639
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2,392,799,534	1,149,821,492
Cộng	206,901,946,818	196,785,827,515 v

Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu (VND)	Thặng dư vốn cổ phần (VND)	Cổ phiếu quỹ (VND)	Quý đầu tư phát triển (VND)	Quý khác thuộc VCSH (VND)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (VND)	Tổng cộng (VND)
01/01/2023	515,000,000,000	1,425,992,965	(43,500,000)	42,696,514,304	20,954,525,811	133,980,912,305	714,014,445,385
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	18,566,519,785	18,566,519,785
31/12/2023	515,000,000,000	1,425,992,965	(43,500,000)	42,696,514,304	20,954,525,811	152,547,432,090	732,580,965,170
01/01/2024	515,000,000,000	1,425,992,965	(43,500,000)	42,696,514,304	20,954,525,811	152,547,432,090	732,580,965,170
- Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	(55,521,267,614)	(55,521,267,614)
31/12/2024	515,000,000,000	1,425,992,965	(43,500,000)	42,696,514,304	20,954,525,811	97,026,164,476	677,059,697,556

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Năm 2024 (VND)	Năm 2023 (VND)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	515,000,000,000	515,000,000,000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	515,000,000,000	515,000,000,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	31/12/2024 CP	01/01/2024 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	51,500,000	51,500,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	51,500,000	51,500,000
+ Cổ phiếu phổ thông	51,500,000	51,500,000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	2,900	2,900
+ Cổ phiếu phổ thông	2,900	2,900
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	51,497,100	51,497,100
+ Cổ phiếu phổ thông	51,497,100	51,497,100
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10,000	10,000

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2024 (VND)	Năm 2023 (VND)
- Doanh thu bán hàng	25,268,784,849	62,435,020,405
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	17,525,885,346	14,745,853,744
- Doanh thu bán bất động sản	2,114,152,590	2,696,562,318
Cộng	44,908,822,785	79,877,436,467

Giá vốn hàng bán

	Năm 2024 (VND)	Năm 2023 (VND)
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	25,371,910,160	63,069,663,901
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	16,630,153,844	15,257,807,962
- Giá vốn của bất động sản đã bán	1,953,542,414	1,968,622,303
Cộng	43,955,606,418	80,296,094,166

Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024 (VND)	Năm 2023 (VND)
- Lãi cho vay, đầu tư trái phiếu	1,457,803,387	414,727,857
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	2,720,414	10,315,718
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	1,276,646,400	1,360,862,100
- Lãi kỳ quỹ	-	2,675,907,326
- Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	-	1,749,054,400
- Lãi chuyển nhượng cổ phần công ty con, công ty liên kết	85,100,408	110,136,764,921
Cộng	2,822,270,609	116,347,632,322

Chi phí tài chính

	Năm 2024 (VND)	Năm 2023 (VND)
- Chi phí lãi vay, lãi đảm bảo thực hiện hợp đồng	29,222,467,300	19,614,181,250
- Chi phí hợp tác kinh doanh	842,301,376	1,029,041,096
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(195,525)	(239,800)
- Phí chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	-	13,505,103
- Phí mượn tài sản thế chấp	-	6,263,710,088
- Chi phí tài chính khác	-	2,103,765
Cộng	30,064,573,151	26,922,301,502

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024 (VND)	Năm 2023 (VND)
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	22,019,061,053	36,248,100,684
- Chi phí nhân viên quản lý	7,622,427,965	7,764,201,882
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	1,055,806,170	1,243,829,419
- Thuế, phí và lệ phí	51,631,222	16,205,555
- Chi phí thuê đất	762,493,728	-
- (Hoàn nhập)/dự phòng nợ phải thu khó đòi	3,166,976,643	19,864,965,712
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8,908,892,285	6,720,089,234
- Chi phí bằng tiền khác	450,833,040	638,808,882
b) Các khoản chi phí bán hàng	-	15,774,296,048
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	15,711,863,090
- Chi phí bằng tiền khác	-	62,432,958
Cộng	22,019,061,053	52,022,396,732

Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024 (VND)	Năm 2023 (VND)
- Chi phí nhân công	7,622,427,965	9,064,935,589
- Khấu hao tài sản cố định	1,074,479,844	1,243,829,419
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	25,590,677,351	38,165,494,177
- Chi phí khác	3,148,195,508	2,719,358,649
Cộng	37,435,780,668	51,193,617,834

Thu nhập khác

	Năm 2024 (VND)	Năm 2023 (VND)
- Lãi phạt chậm thanh toán	112,050,754	21,692,651
- Khoản nợ không phải trả	12,831,027	55,000,000
- Thanh lý tài sản cố định	8,181,818	-
- Thu nhập khác	752,370	6,373,731
Cộng	133,815,969	83,066,382

Chi phí khác

	Năm 2024 (VND)	Năm 2023 (VND)
- Phạt do vi phạm hợp đồng	-	1,597,670,473
- Lãi chậm trả tiền lợi nhuận HTKD dự án Rivera Park hà Nội	366,611,538	3,042,582,786
- Phạt chậm nộp thuế	6,960,886,890	2,537,389,051
- Miễn lãi cho vay	-	924,269,407
- Các khoản chi phí khác	19,437,927	166,116,290
Cộng	7,346,936,355	8,268,028,007

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024 (VND)	Năm 2023 (VND)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(55,521,267,614)	28,799,314,764
Trong đó		
Lợi nhuận từ hoạt động SXKD	(51,373,035,597)	66,438,245,657
Lợi nhuận từ hoạt động KD BĐS	(4,148,232,017)	(37,638,930,893)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:	39,987,254,273	23,725,522,230
- Các khoản điều chỉnh tăng	39,987,254,273	23,725,522,230
Lãi chậm nộp thuế, BHXH	6,960,886,890	2,537,389,051
Chi phí khấu hao xe ô tô trên 1,6 tỷ VND	176,183,333	176,183,333
Chi phí dự phòng, xóa nợ phải thu	3,608,278,823	19,864,965,712
Chi phí lãi vay không được trừ	29,222,467,300	811,158,269
Chi phí không được trừ khác	19,437,927	335,825,865
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Sử dụng chi phí lãi vay không được trừ các kỳ trước	-	-
Thu nhập chịu thuế	(15,534,013,341)	52,524,836,994
Trong đó		
Lợi nhuận từ hoạt động SXKD	(13,318,348,147)	88,579,049,360
Lợi nhuận từ hoạt động KD BĐS	(2,215,665,194)	(36,054,212,365)
Thu nhập được miễn thuế (cổ tức được chia)	(1,276,646,400)	(1,360,862,100)
Thu nhập tính thuế	(16,810,659,741)	51,163,974,894
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	10,232,794,979

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024 (VND)	Năm 2023 (VND)
(Lỗ)/Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(55,521,267,614)	18,566,519,785
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	51,500,000	51,500,000
(Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	(1,078)	361

Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu pha loãng giá trị cổ phiếu do đó lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

(*) Trong năm, Công ty đã thực hiện giao dịch bán thành công 60.823 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô. Theo đó, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô giảm từ 52,46% xuống 49,46%, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô từ Công ty con trở thành Công ty liên kết của Công ty từ ngày 19/11/2024, Công ty không còn nghĩa vụ phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, do đó chỉ tiêu "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" và "Lãi suy giảm trên cổ phiếu" được thuyết minh bổ sung tại báo cáo này.



Báo cáo bộ phận

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành các lĩnh vực kinh doanh bất động sản, dịch vụ thương mại, đầu tư tài chính và dịch vụ khác. Công ty lập báo cáo theo các bộ phận kinh doanh này:

Năm nay

Chỉ tiêu	Kinh doanh bất động sản (VND)	Dịch vụ thương mại (VND)	Đầu tư tài chính (VND)	Dịch vụ khác (VND)	Tổng bộ phận đã báo cáo (VND)	Loại trừ (VND)	Tổng cộng toàn Công ty (VND)
KẾT QUẢ KINH DOANH							
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	2,114,152,590	25,268,784,849	-	17,525,885,346	44,908,822,785	-	44,908,822,785
- <i>Doanh thu bán ra bên ngoài</i>	2,114,152,590	25,268,784,849	-	17,525,885,346	44,908,822,785	-	44,908,822,785
- <i>Doanh thu nội bộ</i>	-	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	2,114,152,590	25,268,784,849	-	17,525,885,346	44,908,822,785	-	44,908,822,785
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	1,953,542,414	25,371,910,160	-	16,630,153,844	43,955,606,418	-	43,955,606,418
Doanh thu tài chính	-	-	2,822,270,609	-	2,822,270,609	-	2,822,270,609
Chi phí tài chính	1,415,336,481	16,916,391,556	-	11,732,845,115	30,064,573,151	-	30,064,573,151
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1,036,581,502	12,389,434,455	-	8,593,045,097	22,019,061,053	-	22,019,061,053
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(2,291,307,806)	(29,408,951,321)	2,822,270,609	(19,430,158,710)	(48,308,147,228)	-	(48,308,147,228)
Thu nhập khác	6,299,595	75,294,045	-	52,222,329	133,815,969	-	133,815,969
Chi phí khác	345,868,441	4,133,890,459	-	2,867,177,455	7,346,936,355	-	7,346,936,355
Lợi nhuận khác	(339,568,846)	(4,058,596,414)	-	(2,814,955,125)	(7,213,120,386)	-	(7,213,120,386)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(2,630,876,653)	(33,467,547,735)	2,822,270,609	(22,245,113,835)	(55,521,267,614)	-	(55,521,267,614)

Năm trước

Chỉ tiêu	Kinh doanh bất động sản (VND)	Dịch vụ thương mại (VND)	Đầu tư tài chính (VND)	Dịch vụ khác (VND)	Tổng bộ phận đã báo cáo (VND)	Loại trừ (VND)	Tổng cộng toàn Công ty (VND)
KẾT QUẢ KINH DOANH							
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	2,696,562,318	62,435,020,405	-	14,745,853,744	79,877,436,467	-	79,877,436,467
- <i>Doanh thu bán ra bên ngoài</i>	2,696,562,318	62,435,020,405	-	14,745,853,744	79,877,436,467	-	79,877,436,467
- <i>Doanh thu nội bộ</i>	-	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	2,696,562,318	62,435,020,405	-	14,745,853,744	79,877,436,467	-	79,877,436,467
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	1,968,622,303	63,069,663,901	-	15,257,807,962	80,296,094,166	-	80,296,094,166
Doanh thu tài chính	-	-	113,661,409,278	-	113,661,409,278	-	113,661,409,278
Chi phí tài chính	20,643,222,346	-	239,800	-	20,643,462,146	-	20,643,462,146
Chi phí bán hàng	15,774,296,048	-	-	-	15,774,296,048	-	15,774,296,048
Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
Thu nhập khác	26,692,651	-	-	-	26,692,651	-	26,692,651
Chi phí khác	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh theo bộ phận	(35,662,885,728)	(634,643,496)	113,661,649,078	(511,954,218)	76,852,165,636	-	76,852,165,636
Chi phí không phân bổ theo bộ phận	(35,662,885,728)	(634,643,496)	2,822,270,609	(511,954,218)	(48,052,850,872)	-	(48,052,850,872)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(35,662,885,728)	(634,643,496)	2,822,270,609	(511,954,218)	28,799,314,764	-	28,799,314,764

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của công ty như sau

Cuối kỳ

Chỉ tiêu	Kinh doanh bất động sản (VND)	Dịch vụ thương mại (VND)	Đầu tư tài chính (VND)	Dịch vụ khác (VND)	Tổng bộ phận đã báo cáo (VND)	Loại trừ (VND)	Tổng cộng toàn Công ty (VND)
Tài sản không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	1,395,552,262,217	-	1,395,552,262,217
Tổng tài sản	-	-	-	-	1,395,552,262,217	-	1,395,552,262,217
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	718,492,564,661	-	718,492,564,661
Tổng nợ phải trả	-	-	-	-	718,492,564,661	-	718,492,564,661

Đầu kỳ

Chỉ tiêu	Kinh doanh bất động sản (VND)	Dịch vụ thương mại (VND)	Đầu tư tài chính (VND)	Dịch vụ khác (VND)	Tổng bộ phận đã báo cáo (VND)	Loại trừ (VND)	Tổng cộng toàn Công ty (VND)
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	1,383,837,213,955	-	1,383,837,213,955
Tổng tài sản	-	-	-	-	1,383,837,213,955	-	1,383,837,213,955
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	-	651,256,248,785	-	651,256,248,785
Tổng nợ phải trả	-	-	-	-	651,256,248,785	-	651,256,248,785

Thông tin về các bên liên quan

Các bên liên quan

- Danh sách các bên liên quan cá nhân

Trong năm 2024, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng, người phụ trách công bố thông tin và các thành viên thân cận trong gia đình nhân sự chủ chốt được xác định là bên liên quan của Công ty.

- Danh sách các bên liên quan là tổ chức

Bên liên quan	Thời gian sử dụng (năm)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS - May thêu Việt Hưng	Bên liên quan của thành viên BKS
Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội - UAC	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	Bên liên quan của thành viên HĐQT

- Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng

	Năm 2024 (VND)	Năm 2023 (VND)
Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc	710,585,000	537,000,000
Ông Lê Quốc Trung - Phó Tổng Giám đốc	533,687,600	418,500,000
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh - Phó Tổng Giám đốc	200,554,347	419,100,000
Bà Phùng Thị Thanh Giang - Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị	542,000,000	405,000,000
Ông Nguyễn Trọng Khoa - Phó Tổng Giám đốc	519,500,000	103,565,000
Ông Lê Văn Ký - Trợ lý chủ tịch Hội đồng Quản trị	180,500,000	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	15,000,000	-
Bà Đặng Thị Loan - Kế toán trưởng	334,297,388	310,169,922
	3,036,124,335	2,193,334,922

Trong năm 2024, ngoại trừ các thành viên nêu trên, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát khác chưa nhận được lương, thù lao tại Công ty.

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2024 (VND)	Năm 2023 (VND)
Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc		
- Phí mượn tài sản	120,169,875	-
Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Nghĩa Đô		
- Chi phí lãi vay phải trả	138,401,362	-
- Thu cổ tức	1,276,646,400	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes		
- Doanh thu tiền điện, nước	12,447,878,821	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera		
- Doanh thu tiền điện, nước	46,393,069	-
- Chi phí thi công, sửa chữa lô A, B Dự án Thành Thái phải trả	6,066,003,970	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang		
- Chi phí văn phòng phải trả	2,162,588,620	1,992,276,940
- Phí mượn tài sản	701,917,811	2,100,000,000
- Cung cấp dịch vụ	2,763,000,000	3,684,000,000
- Góp vốn hợp tác kinh doanh	320,166,717,250	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy		
- Chi phí thuê mặt bằng	239,185,091	239,185,091
- Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	673,841,100	823,232,877
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí		
- Lãi chậm thanh toán tiền thi công	-	1,230,057,867
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang		
- Chi phí thi công công trình	967,566,910	771,362,637
- Cho vay	10,000,000,000	-
- Mua hàng hóa	-	1,230,057,867

Cam kết bảo lãnh

Căn cứ các Nghị quyết của Hội đồng quản trị trong năm 2020, 2021, 2023 và 2024, Công ty đã chấp thuận cấp các bảo lãnh cho các bên liên quan bao gồm:

- Bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán của Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất Động sản Rivera Homes liên quan tới hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Đa để phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản bảo lãnh được thế chấp bằng xe ô tô 4 chỗ BMW và 2 xe Toyota Lancruiser thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty.
- Bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán của các cá nhân ông Mai Hoàng Anh, bà Nguyễn Thị Thu Hương và bà Đỗ Thị Quỳnh Thơ bằng 580.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô thuộc quyền sở hữu của Công ty cho khoản vay của cá nhân tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô.

Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của Công ty và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

Số liệu so sánh

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của Công ty và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huyền

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc

Nguyễn Mạnh Hà

Sẵn sàng cho
CHẶNG ĐƯỜNG
mới

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Phụ trách Công bố thông tin

Ông Nguyễn Mạnh Hà

Tổng Giám đốc Công ty

Email: congvanlg@longgiangland.com.vn

Điện thoại: (+84-24) 3 7950598 (Số máy lẻ: 114)

Bộ phận Quan hệ cổ đông

Bà Nguyễn Thị Cẩm Tú

Email: IR@longgiangland.com.vn

Điện thoại: (+84-24) 3 7950598 (Số máy lẻ: 114)

🏠 | Tầng 25, tháp A, toà nhà số 173 đường Xuân Thủy,
P. Dịch Vọng Hậu, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

☎ | (+84-24) 3795 0595/96/97/98/99

🌐 | longgiangland.com.vn