



LONG GIANG
LAND

Hành trình
Tạo giá trị

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
2025

2001

2025



2018

Hành trình
Tạo giá trị

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
CĐ	Cao đẳng
CNTT	Công nghệ thông tin
CP	Cổ phần
ĐH	Đại học
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng Cổ đông
GDCK	Giao dịch chứng khoán
GDBLQ	Giao dịch Bên liên quan
HĐQT	Hội đồng quản trị
HNX	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
HSX	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
KS	Khoáng sản
KT	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 2025

“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 2025 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 2025 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 2025 được đảm bảo thống nhất với Báo cáo Tài chính 2025 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 2025 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 2026

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 2026 với thông tin như sau:

1. Thời gian, địa điểm, thành phần:

- Thời gian: 08h00 - Thứ bảy, ngày 25 tháng 04 năm 2026
- 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 24/03/2025, HĐQT, BKS, BGĐ 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 22/04/2026 theo đường bưu điện hoặc gửi bản scan/ảnh tới email: congvnlg@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 2026 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/2026.
- Tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 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 22/04/2026 theo đường bưu điện hoặc gửi bản scan/ảnh tới email: congvnlg@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	15	Thông tin khái quát về Công ty
THÔNG TIN CHUNG VỀ LONG GIANG LAND	26	Những chỉ số tài chính nổi bật 2025
	30	Sự kiện tiêu biểu 2025
	34	Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
	37	Định hướng phát triển
	58	Các mục tiêu chủ yếu của Công ty
CHƯƠNG 02	70	Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025	73	Tổ chức và nhân sự
	83	Tình hình đầu tư & tình hình thực hiện các dự án
	92	Tình hình tài chính
	96	Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu
CHƯƠNG 03	100	Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	102	Tình hình tài chính
	106	Báo cáo công tác Phát triển dự án
	110	Báo cáo công tác Quản lý dự án
	111	Báo cáo công tác Kinh doanh
	112	Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
	114	Hoạt động của Công ty con - Công ty liên kết
	116	Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

CHƯƠNG 04	123	Đánh giá công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2025
ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	130	Định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2026
CHƯƠNG 05	135	Các Nguyên tắc quản trị tại Long Giang Land
QUẢN TRỊ CÔNG TY	138	Hội đồng quản trị
	147	Ban kiểm soát
	155	Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGĐ, BKS
	158	Phân tích tình hình quản trị doanh nghiệp theo thể điểm quản trị công ty khu vực ASEAN
CHƯƠNG 06	176	Tổng quan về báo cáo phát triển bền vững
BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	178	Cấu trúc quản trị cho phát triển bền vững
	180	Hiệu quả hoạt động phát triển bền vững theo các lĩnh vực
CHƯƠNG 07	188	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	190	Báo cáo kiểm toán độc lập
	192	Bảng cân đối kế toán
	195	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
	196	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
	198	Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp



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

Thông điệp của Chủ tịch HĐQT

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

Năm 2025 tiếp tục là một năm có nhiều biến động đối với nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Trong bối cảnh đó, Long Giang Land vẫn kiên định theo đuổi chiến lược phát triển bền vững, tập trung vào những giá trị cốt lõi đã được xây dựng trong suốt hành trình hình thành và phát triển của Công ty.

Với Long Giang Land, mỗi giai đoạn phát triển đều là một bước tiến trên “Hành Trình Tạo Giá Trị” – hành trình không chỉ hướng tới tăng trưởng về quy mô mà còn hướng tới việc kiến tạo những giá trị lâu dài cho Cổ đông, Đối tác, Khách hàng và cộng đồng. Chủ đề này cũng chính là tinh thần xuyên suốt của Báo cáo thường niên năm nay, nhằm nhìn lại chặng đường đã qua và khẳng định những định hướng phát triển trong tương lai.

Trong năm 2025, Long Giang Land tiếp tục củng cố nền tảng hoạt động và nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp. Công ty đã nỗ lực hoàn thiện năng lực triển khai dự án, tập trung tối ưu hóa nguồn lực nhằm đảm bảo sự ổn định và bền vững trong hoạt động kinh doanh, đồng thời, mở rộng các cơ hội hợp tác cho giai đoạn mới. Bên cạnh đó, hệ thống quản trị tiếp tục được hoàn thiện theo các chuẩn mực minh bạch và chuyên nghiệp, góp phần nâng cao niềm tin của Cổ đông và các Nhà đầu tư.

Chúng tôi luôn tin rằng giá trị của doanh nghiệp không chỉ được đo bằng những kết quả tài chính, mà còn được thể hiện thông qua niềm tin được vun đắp, những mối quan hệ hợp tác được giữ gìn, lợi ích chung được chia sẻ cùng những đóng góp tích cực cho cộng đồng và sự phát triển bền vững của xã hội.

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

Bước sang năm 2026 – năm khởi đầu cho giai đoạn mới trong chiến lược phát triển 2026–2030 – Long Giang Land sẽ tiếp tục kiên định với chiến lược tăng trưởng bền vững, tập trung đẩy mạnh tiến độ của các dự án trên cả 2 miền Nam – Bắc, tiếp tục mở rộng danh mục dự án tại các địa phương giàu tiềm năng phát triển, không ngừng cải thiện chất lượng sản phẩm, dịch vụ. Đồng thời, Công ty sẽ tiếp tục đẩy mạnh đổi mới quản trị, ứng dụng công nghệ và nâng cao hiệu quả vận hành nhằm tạo ra những giá trị lâu dài cho cổ đông và các bên liên quan.

Nhìn về phía trước, chúng tôi tin tưởng rằng với nền tảng đã được xây dựng, cùng sự đồng hành của Quý Cổ đông, Nhà đầu tư, Đối tác và Khách hàng, Long Giang Land sẽ tiếp tục vững bước trên hành trình phát triển, không ngừng tạo dựng những giá trị mới và đóng góp tích cực cho sự phát triển của thị trường và cộng đồng.

Nhân dịp này, tôi xin trân trọng cảm ơn sự tin tưởng và đồng hành của Quý cổ đông, Nhà đầu tư, Đối tác và Khách hàng trong suốt thời gian qua. Sự ủng hộ và gắn bó của Quý vị chính là động lực quan trọng để Long Giang Land tiếp tục tiến bước trên hành trình tạo giá trị bền vững.

Trân trọng.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
LÊ HÀ GIANG

CHƯƠNG 01

THÔNG TIN CHUNG VỀ LONG GIANG LAND

- 15 Thông tin doanh nghiệp
- 26 Những chỉ số tài chính nổi bật 2025
- 30 Sự kiện tiêu biểu 2025
- 34 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 37 Định hướng phát triển
- 58 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty



Thông tin doanh nghiệp

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.

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 SỐ DOANH NGHIỆP:

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

VỐN ĐIỀU LỆ:

515.000.000.000 VND

MÃ CỔ PHIẾU:

LGL

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT:

Ông NGUYỄN MẠNH HÀ

Chức vụ: Tổng Giám đốc

THÔNG TIN LIÊN HỆ:

Địa chỉ: Tầng 25, tháp A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, Phường Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (+84-24) 3795 0595/96/97/98/99

Website: longgiangland.com.vn

Tầm nhìn, sứ mệnh và 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

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 Tràng Thi để đầu tư xây dựng dự án Trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội - Xuân Thủy Tower với quy mô hơn 9.200 m² đất và 60.000 m² sàn xây dựng.

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 thread 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 - 2025

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, hoàn thành thoái một phần vốn tại Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Nghĩa Đô.



Ngành nghề và Địa bàn kinh doanh

SẢN PHẨM VÀ DỊCH VỤ



Các dòng sản phẩm Bất động sản

RIVIERA 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 đắc 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.

RIVIERA PARK

Đây là thương hiệu dòng sản phẩm cao cấp của Long Giang Land với những dự án sở hữu vị trí tương đối đắc 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.

RIVIERA 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 đồng 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 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 toà 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.

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, Phan Thiết (Lâm Đồng), Cần Thơ, Đồng Tháp ...

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 2026, công ty sẽ cố gắng triển khai mở rộng địa bàn với việc khởi công 2 dự án mới tại Phan Thiết (Lâm Đồng) 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, Phú Quốc (An Giang), Phú Thọ, Bắc Ninh, Vĩnh Long, Sa Đéc, Mỹ Tho (Đồng Tháp),....

DỰ ÁN ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI

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

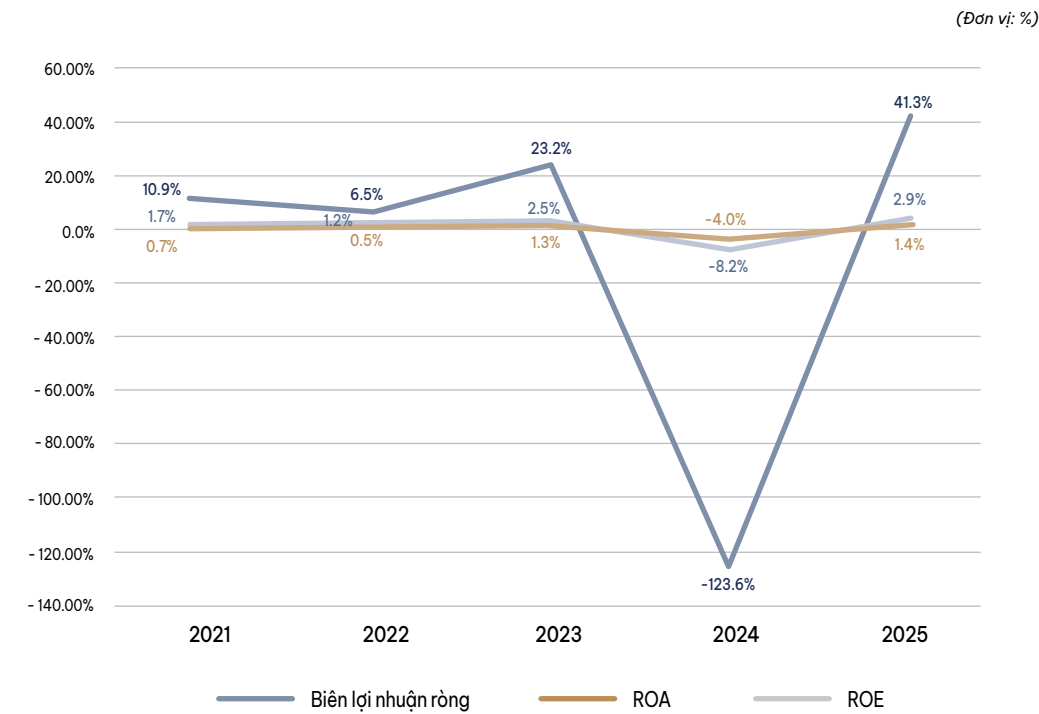
DỰ ÁN DỰ KIẾN TRIỂN KHAI

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

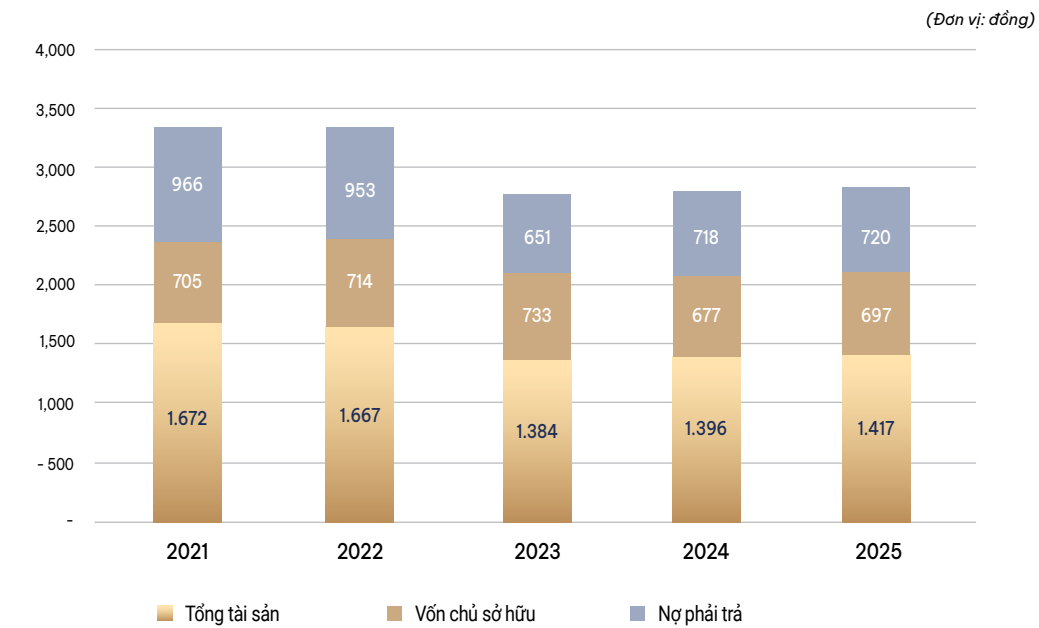


Những chỉ số tài chính nổi bật 2025 theo BCTC

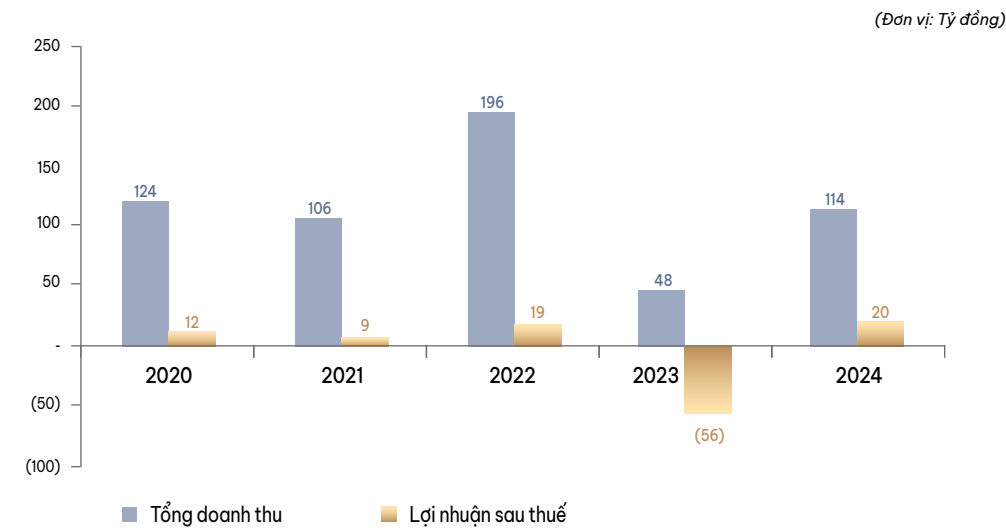
■ Biên lợi nhuận ròng; Roe; Roa



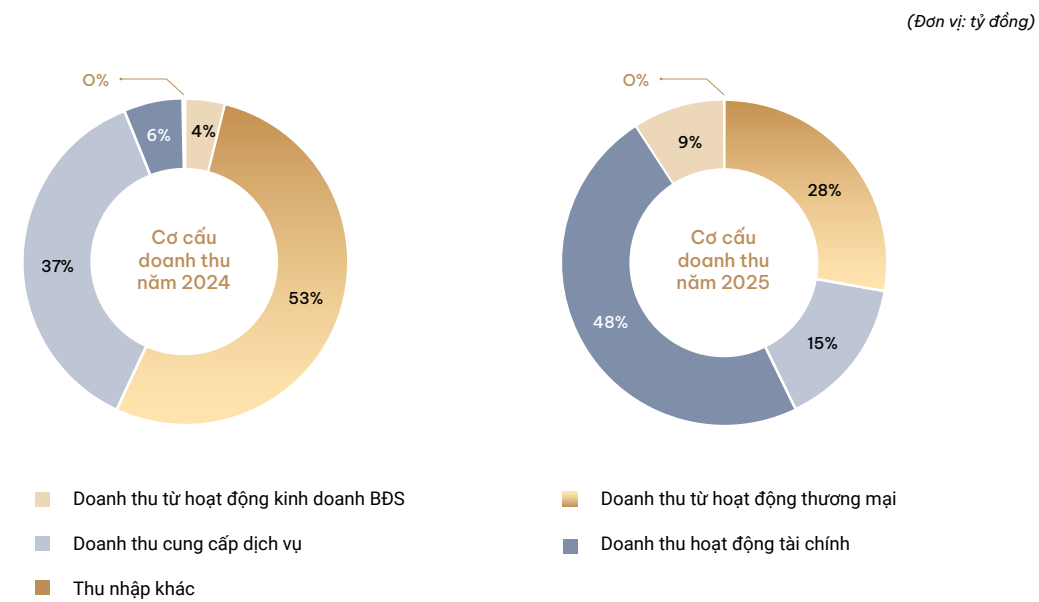
■ Cơ cấu nguồn vốn



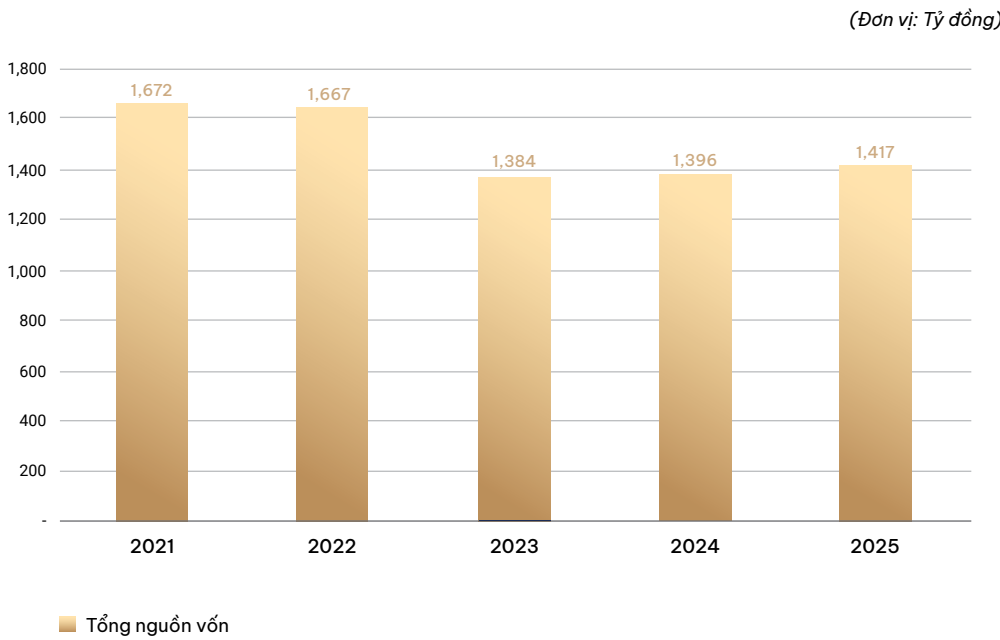
■ Lợi nhuận



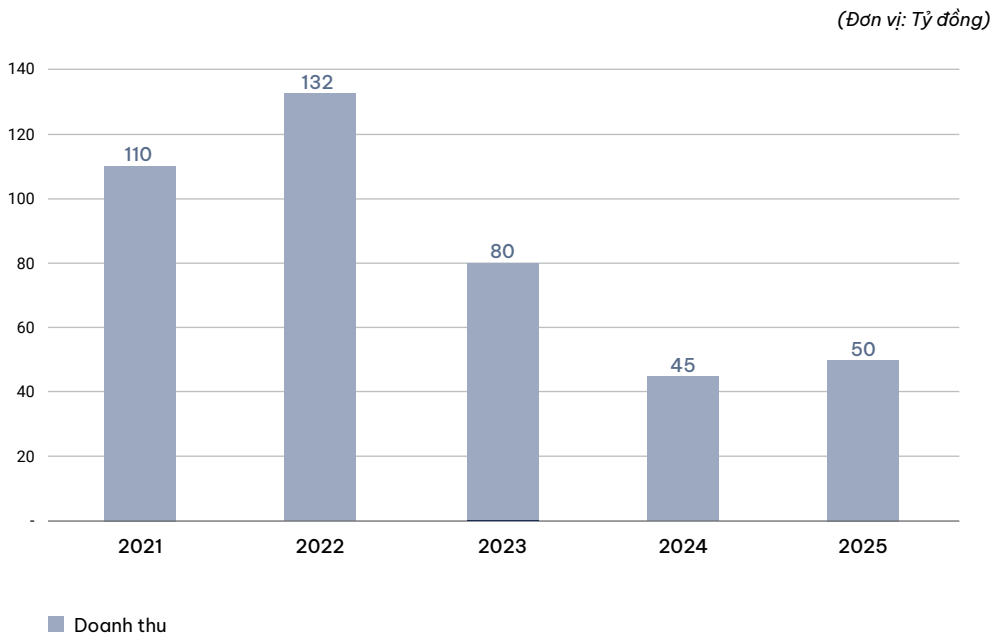
■ Cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo BCTC



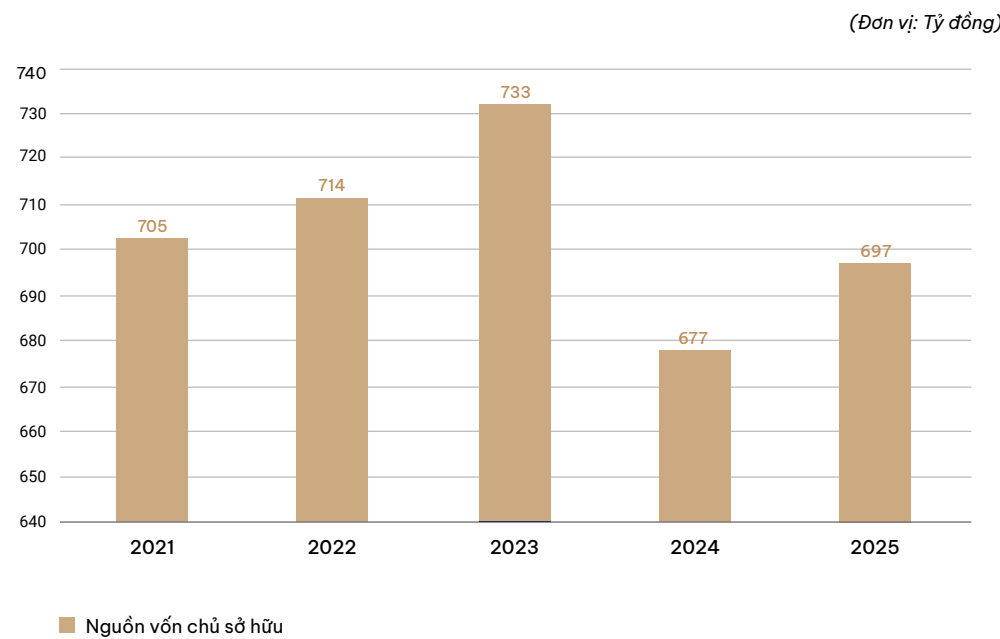
Tổng nguồn vốn theo BCTC



Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo BCTC



Nguồn vốn chủ sở hữu theo BCTC



Sự kiện tiêu biểu năm 2025

01

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025

Ngày 26/4/2025, Long Giang Land đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 tại trụ sở Tòa nhà 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội. Đại hội đã thông qua các báo cáo về kết quả hoạt động năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025 của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát.

Theo báo cáo, năm 2024, trong bối cảnh thị trường còn nhiều khó khăn, Công ty đã tập trung nguồn lực hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án trọng điểm, đồng thời thực hiện nhiều giải pháp tái cơ cấu danh mục đầu tư, nâng cao hiệu quả quản trị và tối ưu chi phí nhằm duy trì hoạt động ổn định. Doanh thu năm 2024

của Công ty đạt gần 48 tỷ đồng. Bước sang năm 2025, Long Giang Land đặt mục tiêu doanh thu 360 tỷ đồng và lợi nhuận 18 tỷ đồng.

Đại hội bầu ông Trần Hải Anh làm thành viên Hội đồng quản trị trong thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2021–2026. Trước đó, Đại hội đã thông qua việc miễn nhiệm thành viên HĐQT đối với ông Đặng Anh Tâm sau khi ông có đơn từ nhiệm vì lý do cá nhân. Sau Đại hội, HĐQT Long Giang Land có 5 thành viên, gồm: Ông Lê Hà Giang – Chủ tịch HĐQT, Bà Phùng Thị Thanh Giang – Phó Chủ tịch HĐQT và các thành viên HĐQT là: ông Nguyễn Toàn Thắng, Nguyễn Đình Thanh, Trần Hải Anh.



02

Chương trình Nghỉ mát hè 2025

Từ ngày 18–20/5/2025, Long Giang Land đã tổ chức chương trình Nghỉ mát hè 2025 tại Cửa Hội (Nghệ An) với sự tham gia của đông đảo cán bộ, nhân viên trong Công ty. Đây là hoạt động thường niên nhằm tăng cường sự gắn kết nội bộ, tái tạo năng lượng và lan tỏa tinh thần tích cực trong tập thể.

Trong ba ngày tại vùng biển Cửa Hội, các thành viên Long Giang đã cùng nhau tham gia nhiều hoạt động trải nghiệm ý nghĩa như nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trên biển, tham quan đảo Hòn Ngự, dâng hương đền Ông Hoàng Mười và về thăm Khu di tích Kim Liên – quê hương Chủ tịch Hồ Chí Minh. Điểm nhấn của chương

trình là đêm Gala Dinner với chủ đề “Cảm hứng vươn mình”, nơi các thành viên cùng giao lưu, chia sẻ và lan tỏa tinh thần đổi mới, quyết tâm bứt phá trong chặng đường phía trước.

Chương trình không chỉ mang đến những phút giây thư giãn sau thời gian làm việc bận rộn mà còn góp phần bồi đắp tinh thần đoàn kết và sự gắn bó giữa các thành viên trong đại gia đình Long Giang.



03

Long Giang Land kỷ niệm 24 năm thành lập: “Vươn tới bình minh”

Tối 04/10/2025, tại Hà Nội, Long Giang Land đã tổ chức Lễ kỷ niệm 24 năm thành lập với chủ đề “Vươn tới bình minh”, trong không khí ấm áp và gắn kết của Ban lãnh đạo, cán bộ nhân viên cùng các khách mời.

Chương trình đã tái hiện hành trình hình thành và phát triển của Công ty, được ghi dấu bằng những công trình bền vững, các giải thưởng uy tín cùng nền tảng văn hóa doanh nghiệp nhân văn được xây dựng trong suốt chặng đường 24 năm.

Phát biểu tại buổi lễ, Tổng Giám đốc Nguyễn Mạnh Hà gửi lời tri ân tới các thế hệ cán bộ lãnh đạo và cán bộ nhân viên đã đồng hành, nỗ lực vượt qua nhiều thử thách để

xây dựng nên vị thế của Long Giang Land hôm nay.

Nhân dịp này, Công ty đã trao quà tri ân các cán bộ nhân viên có thời gian gắn bó chẵn năm, đồng thời tổ chức chúc mừng sinh nhật các thành viên trong tháng 9 và 10. Chương trình khép lại với phần trao giải giải đấu Pickleball Long Giang Land cùng các tiết mục giao lưu văn nghệ, góp phần lan tỏa tinh thần đoàn kết và niềm tin vào chặng đường phát triển phía trước.



04

Long Giang Land và MB Bank ký kết hợp đồng tín dụng tài trợ dự án Rivera Park Cần Thơ



Ngày 19/12/2025, tại trụ sở Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (Long Giang Land) – Tòa nhà 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội, Long Giang Land và Ngân hàng TMCP Quân đội (MB Bank) đã tổ chức Lễ ký kết Hợp đồng tín dụng tài trợ dự án Rivera Park Cần Thơ. Sự kiện diễn ra trong không khí trang trọng, với sự tham dự của Ban Lãnh đạo hai đơn vị cùng đại diện các phòng ban liên quan.

Theo nội dung ký kết, MB Bank cam kết đồng hành tài trợ vốn và bảo lãnh việc mua bán nhà hình thành trong tương lai cho dự án Rivera Park Cần Thơ – dự án trọng điểm của Long Giang Land tại khu vực Đồng bằng sông Cửu Long.

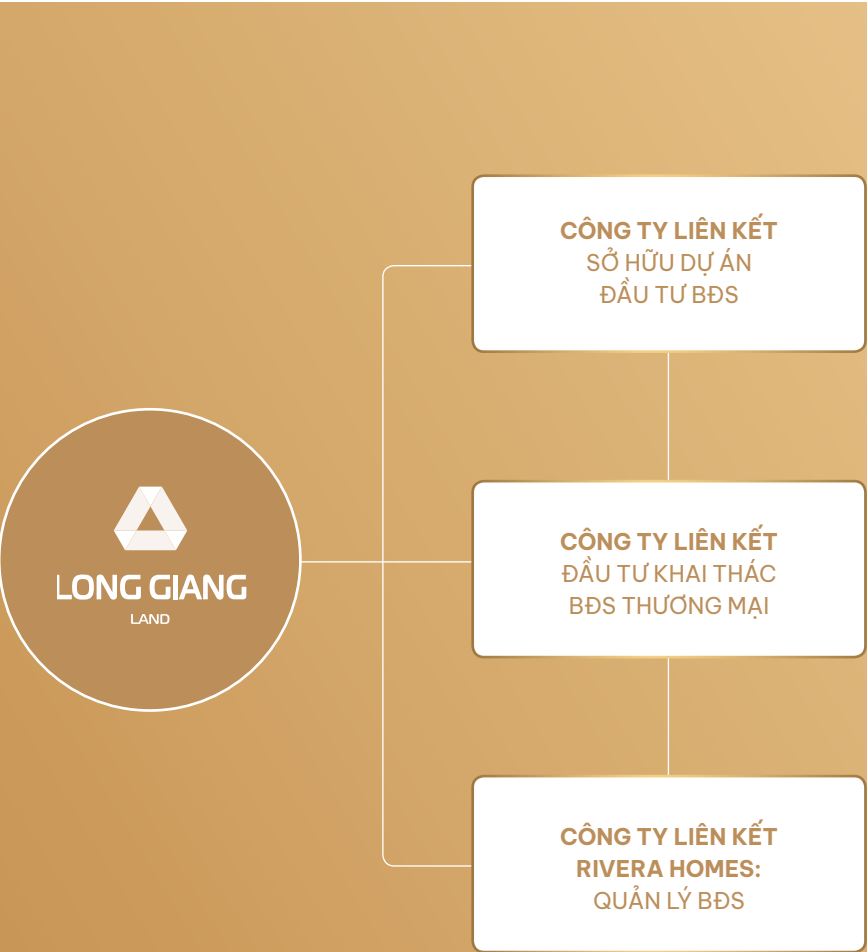
Đây được xem là dấu mốc quan trọng, khẳng định mối quan hệ hợp tác chiến lược giữa Chủ đầu tư và Ngân hàng, đồng thời tạo nền tảng tài chính vững chắc để dự án được triển khai đúng tiến độ, minh bạch và hiệu quả.

Phát biểu tại Lễ ký kết, đại diện MB Bank cho biết, việc ký kết hợp đồng tín dụng tài trợ dự án Rivera Park Cần Thơ là kết quả của quá trình tìm hiểu, đánh giá và trao đổi kỹ lưỡng giữa hai bên. MB Bank bày tỏ tin tưởng sự hợp tác lần này sẽ mở ra nhiều cơ hội đồng hành sâu rộng hơn trong tương lai, không chỉ ở dự án Rivera Park Cần Thơ mà còn ở các dự án khác của Long Giang Land.

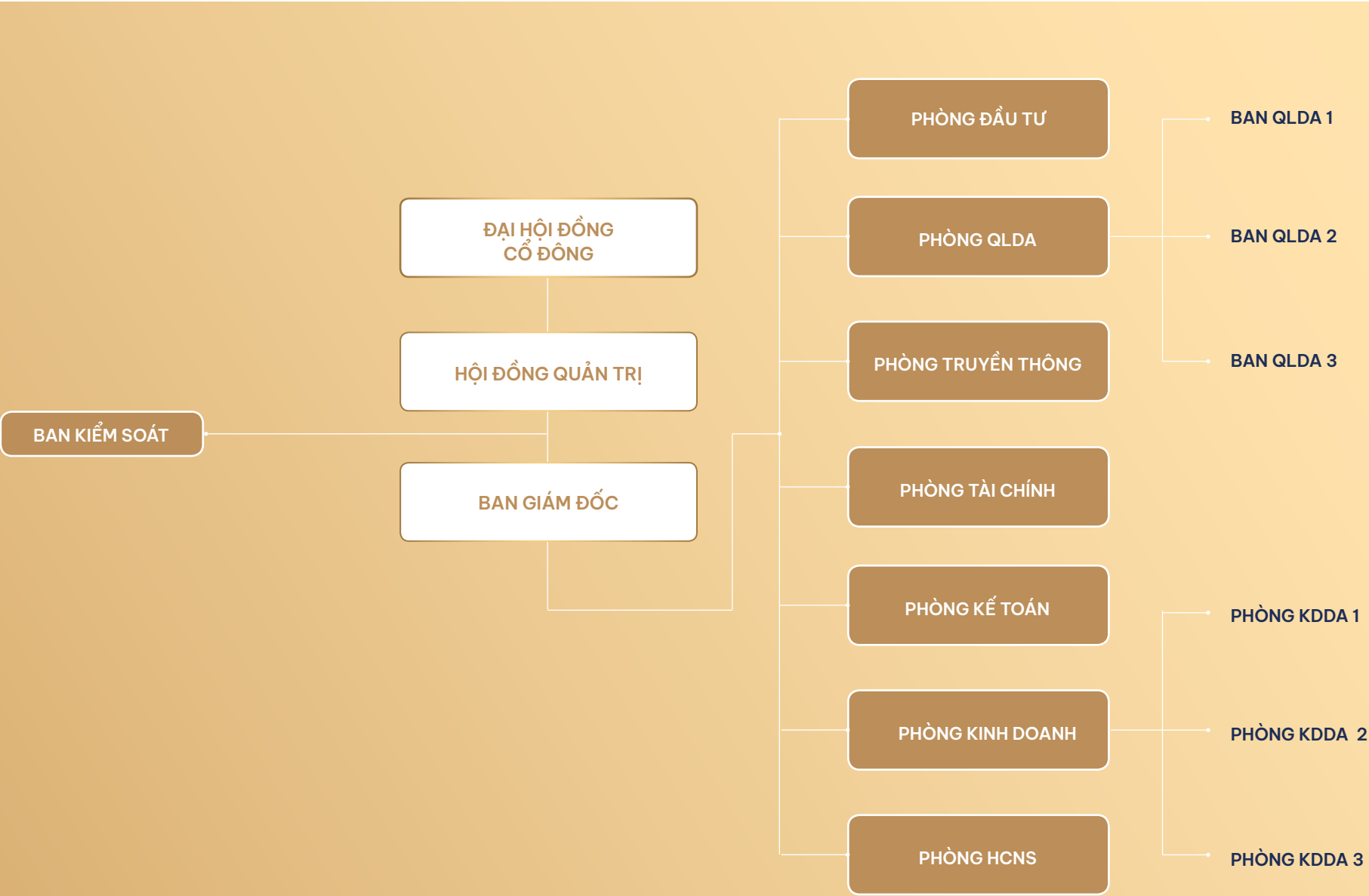


Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ:



CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ:



Công ty con, công ty liên kết

TT	Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu của LGL
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 Đô, 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)	P.903, Tầng 9, Tòa nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố 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	VP 8, Tầng 24, số 173 Xuân Thủy, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Quản lý bất động sản	20.000.000.000	49%



Định hướng phát triển

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2025

• Về kinh tế Việt Nam năm 2025

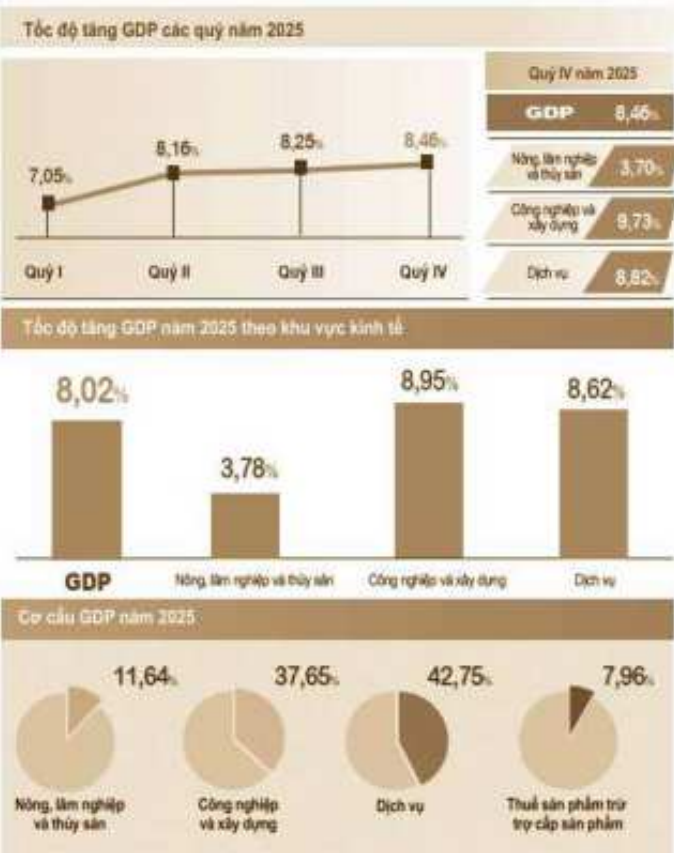
2025 là một năm có nhiều biến động đối với kinh tế – xã hội thế giới khi xung đột vũ trang, chiến tranh tại nhiều quốc gia chưa chấm dứt, cùng với đó là cuộc chiến thuế quan bùng nổ, thiên tai, biến đổi khí hậu để lại nhiều hậu quả nghiêm trọng. Giữa bối cảnh thế giới khó khăn, trong nước, dưới sự lãnh đạo của Đảng, sự chỉ đạo kịp thời, hiệu quả của Chính quyền và địa phương, kinh tế nước ta đạt được kết quả toàn diện trên nhiều ngành, lĩnh vực, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát.

Về tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trong nước:

GDP năm 2025 tăng trưởng khá với mức tăng ước đạt 8,02% so với năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng của năm 2022 trong giai đoạn 2011–2025 . Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,78%, đóng góp 5,30%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,95%, đóng góp 43,62%; khu vực dịch vụ tăng 8,62%, đóng góp 51,08%. Quy mô GDP theo giá hiện hành năm 2025 ước đạt 12.847,6 nghìn tỷ đồng, tương đương 514 tỷ USD, tăng 38 tỷ USD so với năm 2024 (476 tỷ USD). GDP bình quân đầu người năm 2025 theo giá hiện hành ước đạt 125,5 triệu đồng/người, tương đương 5.026 USD, tăng 326 USD so với năm 2024 (4.700 USD).

TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI QUÝ IV & NĂM 2025:

Tổng sản phẩm trong nước (GDP)



Về sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản:

Sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản năm 2025 mặc dù bị ảnh hưởng bởi bão, mưa lũ chủ yếu tại các tỉnh Bắc Trung Bộ và miền Trung và dịch tả lợn châu Phi bùng phát trong quý III/2025, nhưng với sự chủ động phòng chống, ứng phó và hỗ trợ kịp thời của các cấp, các ngành, các địa phương, hoạt động sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản năm 2025 vẫn ghi nhận kết quả tích cực.

Sản lượng lúa đạt 43,54 triệu tấn, cao nhất trong vòng 4 năm qua. Giá trị sản phẩm cây lâu năm tăng 5,54% so với năm 2024 do sản lượng cây ăn quả đạt khá, cây công nghiệp lâu năm phục hồi tích cực. Chăn nuôi gia cầm tăng 5,9% nhờ các mô hình chăn nuôi liên kết theo chuỗi được mở rộng. Hoạt động trồng rừng và khai thác gỗ thực hiện theo kế hoạch, đảm bảo nhu cầu xuất khẩu gỗ. Sản lượng thủy sản nuôi trồng năm 2025 tăng 5,1% đáp ứng nhu cầu tiêu dùng trong nước và xuất khẩu. Riêng hoạt động khai thác thủy sản biển giảm 0,1% so với năm 2024 do thời tiết bất lợi.

SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP NĂM 2025:



Về sản xuất công nghiệp:

Theo Tổng cục Thống kê, tính chung năm 2025, chỉ số sản xuất ngành công nghiệp ước tăng 9,2% so với năm trước, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2019 đến nay. Năm 2025, chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) ước tăng 9,2% so với năm trước (năm 2024 tăng 8,2%). Trong đó, ngành chế biến, chế tạo tăng 10,5% (năm 2024 tăng 9,5%), đóng góp 8,4 điểm phần trăm vào mức tăng chung; ngành sản xuất và phân phối điện tăng 6,7% (năm 2024 tăng 9,5%), đóng góp 0,6 điểm phần trăm; ngành cung cấp nước, hoạt động quản lý và xử lý rác thải, nước thải tăng 7,8% (năm 2024 tăng 10,6%), đóng góp 0,1 điểm phần trăm; ngành khai khoáng tăng 0,5% (năm 2024 giảm 6,3%), đóng góp 0,1 điểm phần trăm trong mức tăng chung.

Chỉ số tiêu thụ toàn ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tính chung năm 2025 tăng 9,9% so với năm 2024 (năm trước tăng 11,4%).

Chỉ số tồn kho toàn ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tại thời điểm 31/12/2025 tăng 6,2% so với cùng thời điểm tháng trước và tăng 13,1% so với cùng thời điểm năm trước (cùng thời điểm năm trước tăng 10,4%). Tỷ lệ tồn kho toàn ngành chế biến, chế tạo bình quân năm 2025 là 81,1% (năm 2024 là 77,1%).

SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP NĂM 2025:



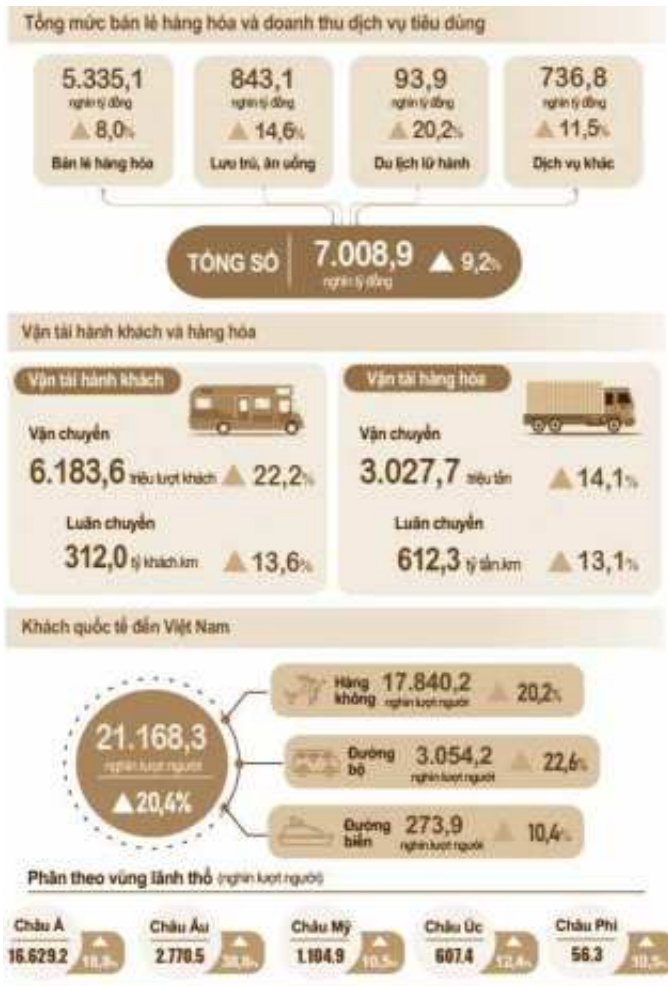
Về hoạt động dịch vụ:

Hoạt động thương mại, vận tải, du lịch năm 2025 duy trì tăng trưởng khá so với năm trước. Nhu cầu tiêu dùng hàng hóa, dịch vụ, du lịch trong nước tăng, đặc biệt trong các sự kiện kỷ niệm các ngày lễ lớn của dân tộc, cùng với sự bứt phá về thu hút khách quốc tế đến Việt Nam đã đóng góp tích cực vào tăng trưởng của ngành thương mại, dịch vụ trong năm 2025.

Năm 2025, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt 7.008,9 nghìn tỷ đồng, tăng 9,2% so với năm trước (năm 2024 tăng 8,9%), nếu loại trừ yếu tố giá tăng 6,7% (tương đương mức tăng năm 2024).

Khách quốc tế đến Việt Nam năm 2025 đạt gần 21,2 triệu lượt người, tăng 20,4% so với năm trước. Trong đó, khách đến bằng đường hàng không đạt hơn 17,8 triệu lượt người, chiếm 84,3% lượng khách quốc tế đến Việt Nam và tăng 20,2% so với năm trước; bằng đường bộ đạt gần 3,1 triệu lượt người, chiếm 14,4% và tăng 22,6%; bằng đường biển đạt 273,9 nghìn lượt người, chiếm 1,3% và tăng 10,4%.

HOẠT ĐỘNG DỊCH VỤ
NĂM 2025
(so với năm trước):



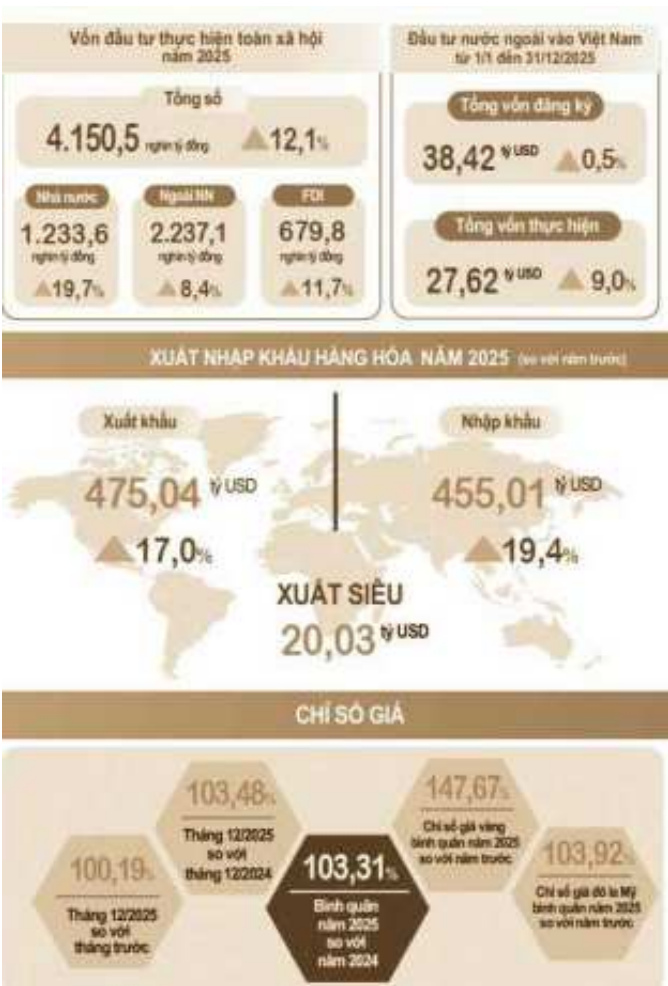
Về tình hình đăng ký
doanh nghiệp:

Về Đầu tư phát triển:

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ
(so với năm trước):

Trong năm 2025, cả nước có 195,1 nghìn doanh nghiệp đăng ký thành lập mới với tổng số vốn đăng ký là 1.919,2 nghìn tỷ đồng và tổng số lao động đăng ký là 1.151,4 nghìn lao động, tăng 24,1% về số doanh nghiệp, tăng 24,1% về vốn đăng ký và tăng 15,0% về số lao động so với năm trước. Vốn đăng ký bình quân một doanh nghiệp thành lập mới trong năm 2025 đạt 9,8 tỷ đồng, tương đương năm 2024. Tổng số vốn đăng ký bổ sung vào nền kinh tế trong năm 2025 là gần 6,4 triệu tỷ đồng, tăng 77,8% so với năm 2024.

Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội theo giá hiện hành năm 2025 ước đạt 4.150,5 nghìn tỷ đồng, tăng 12,1% (quý IV/2025 ước đạt 1.445,9 nghìn tỷ đồng, tăng 12,8%) so với cùng kỳ năm trước, bao gồm: Vốn khu vực Nhà nước đạt 1.233,6 nghìn tỷ đồng, chiếm 29,7% tổng vốn và tăng 19,7%; khu vực ngoài Nhà nước đạt 2.237,1 nghìn tỷ đồng, chiếm 53,9% và tăng 8,4%; khu vực có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 679,8 nghìn tỷ đồng, chiếm 16,4% và tăng 11,7%.



• Về thị trường bất động sản



KHU VỰC HÀ NỘI

Tổng quan

- **Văn phòng:** Diện tích hấp thụ ghi nhận tích cực trong năm 2025.
- **Bán lẻ:** Diện tích hấp thụ ghi nhận tích cực trong năm 2025.
- **Nhà ở:** Trong Quý 4/2025, Hà Nội đã ghi nhận 14.905 căn hộ chung cư mới mở bán, nâng tổng nguồn cung mới trong cả năm lên gần 36.000 căn. Đây là lượng mở bán theo năm cao thứ hai từng được ghi nhận tại thị trường chung cư Hà Nội, chỉ thấp hơn năm 2019. Nhu cầu vẫn duy trì tích cực dù nguồn cung mới mở bán mạnh mẽ, ghi nhận tổng 34.760 căn bán được trong cả năm. Thị trường căn hộ Hà Nội năm 2026 kỳ vọng nguồn cung mới dự kiến đạt khoảng 33.000 căn, gần tương đương với lượng mở bán của năm 2025. Mặt bằng giá bán sơ cấp dự kiến được điều tiết nhờ sự kết hợp giữa nguồn cung mạnh mẽ, giá cạnh tranh từ các dự án ở Văn Giang, và nguồn cung từ các dự án nội thành có giá bán cao. Trong khi đó, giá thứ cấp có khả năng sẽ chịu áp lực trong điều kiện lãi suất gia tăng và lượng nguồn cung tương lai dồi dào .
- **BDS Công nghiệp:** Thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam trải qua năm 2025 với nhiều biến động tới từ bối cảnh địa chính trị thế giới cũng như cải cách trong nước. Trong khi diện tích hấp thụ đất công nghiệp giảm, các dự án kho/xưởng xây sẵn tiếp tục duy trì hoạt động khả quan, thúc đẩy bởi nguồn cầu tích cực từ cả nhóm khách thuê logistics và sản xuất.

■ Văn Phòng:

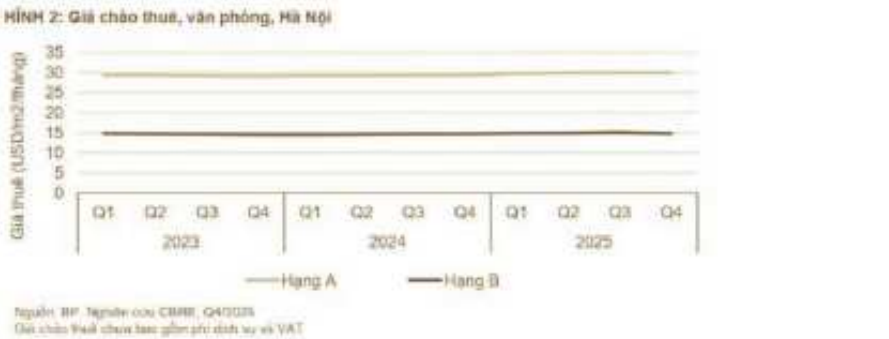
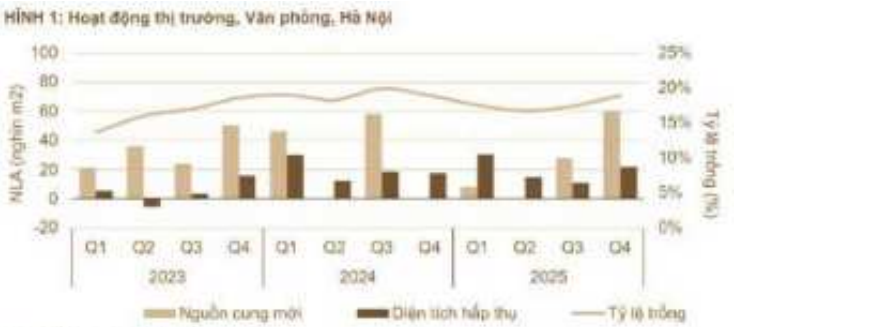
Diện tích hấp thụ văn phòng tại Hà Nội trong năm 2025 ghi nhận hơn 78.000 m², tương đương mức năm 2024. Mức hấp thụ này cho thấy thị trường duy trì sự ổn định tương đối, song tâm lý doanh nghiệp vẫn thận trọng trước bối cảnh kinh tế còn nhiều diễn biến khó lường.

Về giá thuê, giá thuê trung bình của các dự án hiện hữu phân khúc hạng A ghi nhận ổn định, đạt 30,0 USD/m²/tháng, không thay đổi theo quý và tăng 2,3% theo năm. Đối với phân khúc hạng B, giá thuê trung bình ghi nhận 14,8 USD/m²/tháng, giảm nhẹ 1,8% so với quý trước nhưng vẫn tăng 1,0% so với cùng kỳ năm ngoái, do sự gia nhập của dự án mới nằm ngoài các cụm văn phòng hạng B tại khu phía Tây.

Về giá thuê, giá thuê trung bình của các dự án hiện hữu phân khúc hạng A ghi nhận ổn định, đạt 30,0 USD/m²/tháng, không thay đổi theo quý và tăng 2,3% theo năm. Đối với phân khúc hạng B, giá thuê trung bình ghi nhận 14,8 USD/m²/tháng, giảm nhẹ 1,8% so với quý trước nhưng vẫn tăng 1,0% so với cùng kỳ năm ngoái, do sự gia nhập của dự án mới nằm ngoài các cụm văn phòng hạng B tại khu phía Tây.

Về giá thuê, giá thuê trung bình của các dự án hiện hữu phân khúc hạng A ghi nhận ổn định, đạt 30,0 USD/m²/tháng, không thay đổi theo quý và tăng 2,3% theo năm. Đối với phân khúc hạng B, giá thuê trung bình ghi nhận 14,8 USD/m²/tháng, giảm nhẹ 1,8% so với quý trước nhưng vẫn tăng 1,0% so với cùng kỳ năm ngoái, do sự gia nhập của dự án mới nằm ngoài các cụm văn phòng hạng B tại khu phía Tây.

Trong giai đoạn 2026 – 2028, thị trường văn phòng Hà Nội dự kiến đón nhận thêm khoảng 279.000 m² NLA dự án hạng A, tập trung chủ yếu tại khu vực Tây Hồ Tây thuộc khu phía Tây. Nguồn cung dồi dào này sẽ tạo áp lực lên tỷ lệ trống, buộc các Chủ nhà phải áp dụng chiến lược giá thuê cạnh tranh để duy trì sức hút. Bên cạnh yếu tố chi phí, khả năng kết nối của mạng lưới đường sắt đô thị (Metro) đi qua các dự án trọng điểm sẽ là lợi thế lớn, hỗ trợ việc di chuyển của nhân sự và gia tăng giá trị cho tòa nhà.



■ **Bán lẻ:**

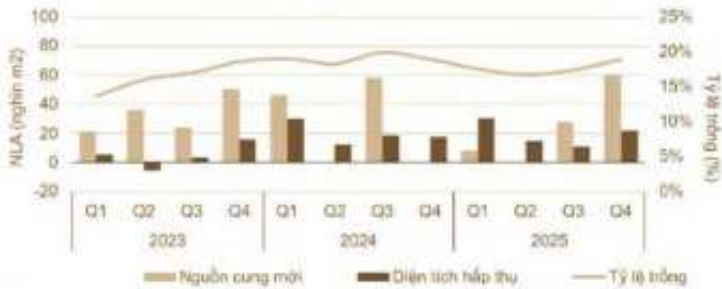
Trong năm 2025, thị trường bán lẻ Hà Nội ghi nhận tổng nguồn cung đạt gần 1,2 triệu m² NLA, với sự góp mặt của hai dự án mới là Aeon Xuân Thủy (18.000 m² NLA, khai trương Quý 1) và Vincom Megamall Ocean City (40.000 m² NLA, khai trương Quý 3). Tổng diện tích hấp thụ trong năm đạt hơn 50.000 m², cho thấy nhu cầu tích cực đối với các dự án mới. Tỷ lệ trống trung bình toàn thị trường ở mức 9,7%, giảm nhẹ 0,7 đpt theo quý và 0,6 đpt so với cùng kỳ năm 2024. Tỷ lệ trống tại khu vực trung tâm giữ mức ổn định 1,7%, trong khi khu vực ngoài trung tâm có sự cải thiện khi giảm xuống còn 10%.

Về giá thuê, khu vực trung tâm ghi nhận mức chào thuê trung bình tại tầng trệt và tầng một đạt 177,9 USD/m²/tháng, tăng 3% so với cùng kỳ năm 2024. Tốc độ tăng trưởng này có phần chậm lại, cho thấy mặt bằng giá đã dần ổn định sau chu kỳ tăng mạnh giai đoạn 2022 – 2024.

Ngược lại, khu vực ngoài trung tâm thể hiện sự năng động hơn với mức giá thuê trung bình đạt 39,4 USD/m²/tháng, tăng 3,4% theo quý và 5,6% theo năm. Cụ thể, khu vực Đống Đa – Ba Đình đạt 66,8 USD/m²/tháng (tăng 4,5% theo năm) và phía Tây đạt 36,4 USD/m²/tháng (tăng 6,8% theo năm). Đà tăng trưởng này cho thấy tiềm năng lớn từ xu hướng dịch chuyển và phát triển của các cụm bán lẻ mới tại khu vực ngoài vùng lõi.

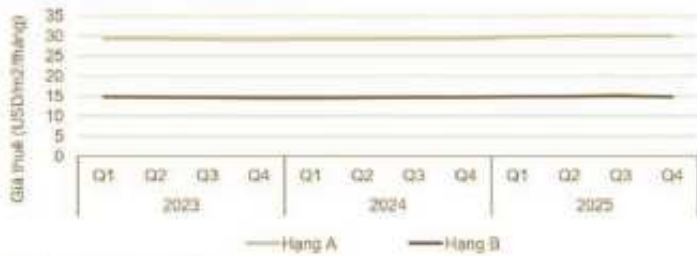
Trong giai đoạn 2026 – 2028 thị trường dự kiến sẽ đón thêm khoảng 150.000 m² nguồn cung bán lẻ mới, chủ yếu tập trung tại khu vực Đống Đa – Ba Đình cũ và khu vực phía Tây. Một số dự án tiêu biểu bao gồm Hanoi Centre (43.000 m² NLA), Westlake Square (~53.000 m² GFA) và Thiso Mall (52.000 m² GFA). Giá thuê mặt bằng TTTM tại Hà Nội được dự báo tăng nhẹ trong bối cảnh triển vọng kinh tế tương đối tích cực. Tuy nhiên, các yếu tố vĩ mô như áp lực tỷ giá và lạm phát vẫn có thể ảnh hưởng đến sức mua và chi phí vận hành của các nhà bán lẻ.

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



Nguồn: BP, Nghiên cứu CBRE, Q4/2025

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



Nguồn: BP, Nghiên cứu CBRE, Q4/2025
Giá chào thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và VAT

■ **Căn hộ Bán:**

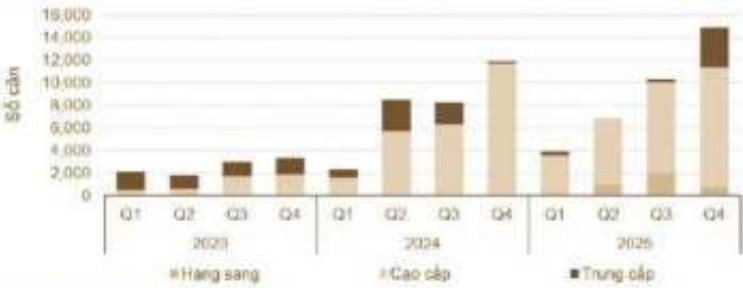
Trong Quý 4/2025, Hà Nội đã ghi nhận 14.905 căn hộ chung cư mới mở bán, nâng tổng nguồn cung mới trong cả năm lên gần 36.000 căn. Đây là lượng mở bán theo năm cao thứ hai từng được ghi nhận tại thị trường chung cư Hà Nội, chỉ thấp hơn năm 2019. Đáng chú ý, năm nay cũng đánh dấu lượng mở bán kỷ lục của phân khúc giá trên 120 triệu đồng/m² với gần 4.000 căn (giá bán chưa bao gồm VAT, phí bảo trì và trước chiết khấu), chiếm 11% số căn mở bán trong năm.

Diễn biến giá bán cho thấy sự phân hóa rõ rệt giữa khu vực nội đô và vùng ven. Giá sơ cấp trung bình toàn thị trường trong Quý 4/2025 đạt mức hơn 78 triệu đồng/m² (chưa bao gồm VAT, phí bảo trì và trước chiết khấu), thấp hơn 14% so với Quý 3 nhưng vẫn cao hơn 8% so với cùng kỳ năm ngoái. Diễn biến trên được thúc đẩy bởi lượng lớn nguồn cung ở vùng ven có mức giá từ 50–60 triệu đồng/m². Trong khi đó, các dự án mới tại các quận nội thành Hà Nội vẫn tiếp tục duy trì mức giá từ 90–100 triệu đồng/m².

Tại thị trường thứ cấp, giá thứ cấp trung bình trong Quý 4 ghi nhận ở mức 62 triệu đồng/m², gần như không đổi so với Quý 3. Tốc độ tăng trưởng so với cùng kỳ năm trước đã giảm xuống còn 24%, thấp hơn mức đỉnh 26% của Quý 3. Sự hạ nhiệt này diễn ra gần thời điểm cuối năm, được lý giải bởi các yếu tố bao gồm: mặt bằng giá đã tăng mạnh trong các quý trước, nguồn cung sơ cấp dồi dào đã và đang thu hút dòng vốn của người mua, và phản ứng ban đầu của tâm lý người mua trước việc lãi suất tăng.

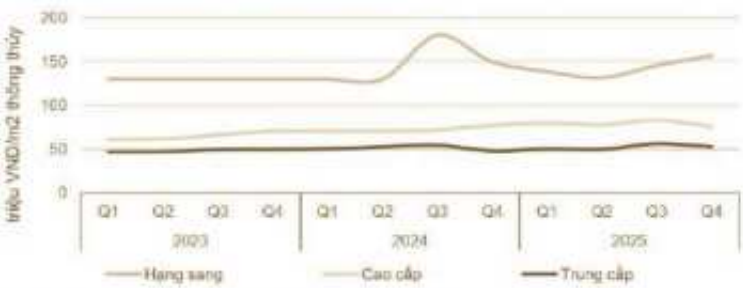
Thị trường căn hộ Hà Nội năm 2026 kỳ vọng nguồn cung mới dự kiến đạt khoảng 33.000 căn, gần tương đương với lượng mở bán của năm 2025. Mặt bằng giá bán sơ cấp dự kiến được điều tiết nhờ sự kết hợp giữa nguồn cung mạnh mẽ, giá cạnh tranh từ các dự án ở Văn Giang, và nguồn cung từ các dự án nội thành có giá bán cao. Trong khi đó, giá thứ cấp có khả năng sẽ chịu áp lực trong điều kiện lãi suất gia tăng và lượng nguồn cung tương lai dồi dào.

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



Nguồn: BP, Nghiên cứu CBRE, Q4/2025

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



Nguồn: BP, Nghiên cứu CBRE, Q4/2025; Giá bán trước thuế, RPBT và chiết khấu

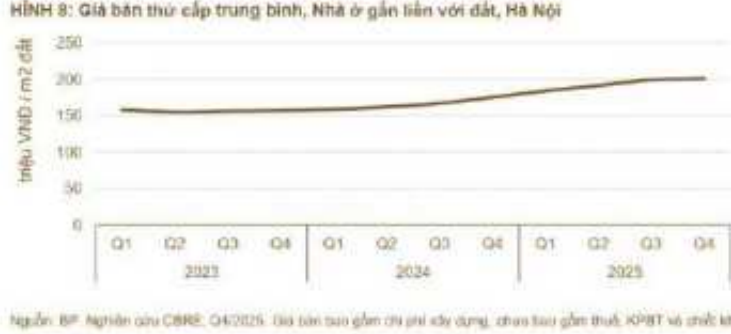
■ Nhà phố & Biệt thự:

Trong Quý 4/2025, nguồn cung BĐS gắn liền với đất mở bán mới tại Hà Nội đạt 654 căn, với phần lớn nguồn cung đến từ đại đô thị tại Văn Giang (Hưng Yên). Tính chung cả năm 2025, tổng nguồn cung mới ghi nhận đạt hơn 3.800 căn. Mặc dù con số này giảm 40% so với mức của năm 2024, đây vẫn là mức mở bán hàng năm ở mức khá với thị trường Hà Nội.

Thị trường ghi nhận tính thanh khoản ổn định trong quý cuối năm với 820 căn bán được. Con số này đã nâng tổng lượng giao dịch cả năm 2025 lên 5.852 căn—vượt tổng nguồn cung mở bán mới trong năm. Sự tham gia của các chủ đầu tư nước ngoài như CapitaLand vào phân khúc bất động sản thấp tầng đã thu hút sự quan tâm lớn từ người mua và làm gia tăng sự cạnh tranh trên thị trường.

Nguồn cung lớn tại khu vực ngoại thành đã tác động đến mặt bằng giá bán. Tại thời điểm cuối Quý 4/2025, giá sơ cấp trung bình BĐS gắn liền với đất đạt 187 triệu đồng/m² đất (đã bao gồm xây dựng, chưa bao gồm VAT, phí bảo trì và trước chiết khấu). Mức giá này duy trì ổn định so với Quý 3 nhưng thấp hơn 15% so với cuối năm ngoái, chủ yếu do quỹ hàng sơ cấp tại khu vực ngoại thành chiếm tỷ trọng lớn trong năm 2025.

Dự báo trong năm 2026, thị trường BĐS gắn liền với đất tại Hà Nội dự kiến sẽ đón nhận khoảng 6.600 căn mở bán mới. Nguồn cung 2026 được kỳ vọng đa dạng, bao gồm các dự án ở cả quận nội thành và khu vực ngoại thành, từ cả các CĐT trong nước và nước ngoài. Sự hiện diện ngày càng tăng của các CĐT nước ngoài dự kiến sẽ thúc đẩy giá bán tăng tại thị trường sơ cấp. Trong khi đó, những biến động của thị trường thứ cấp sẽ tiếp tục gắn liền với diễn biến của lãi suất, các yếu tố kinh tế vĩ mô và tiến độ của các dự án hạ tầng trọng điểm kết nối trung tâm thành phố với các đô thị vệ tinh.



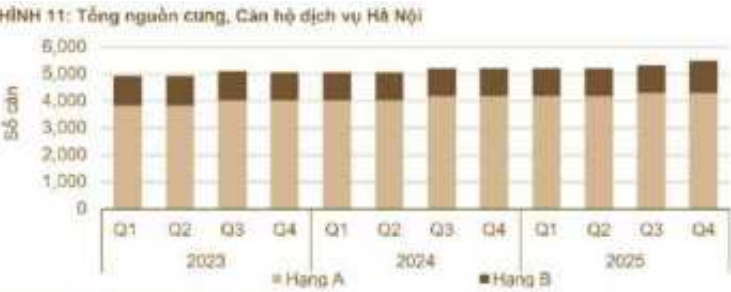
■ Căn hộ Dịch vụ:

Trong Quý 4 2025, thị trường căn hộ dịch vụ tại Hà Nội tiếp tục mở rộng với sự xuất hiện của một dự án hạng B mới – Aravelle Suites – tọa lạc tại quận Nam Từ Liêm, bổ sung thêm 168 căn vào nguồn cung thị trường. Mặc dù có nguồn cung mới, các dự án hạng A vẫn chiếm tỷ trọng lớn, lên đến 78% tổng nguồn cung.

Diễn biến giá thuê có sự phân hóa rõ rệt giữa các phân khúc. Trong khi giá thuê hạng A duy trì ổn định, giá thuê hạng B lại ghi nhận xu hướng giảm, chủ yếu do chiến lược giá cạnh tranh từ dự án mới nhằm thu hút khách thuê. Cụ thể, giá thuê hạng A tăng nhẹ 0,5% theo quý và 2,6% theo năm, đạt mức trung bình 27,5 USD/m²/tháng. Ngược lại, giá thuê hạng B giảm 2,0% theo quý và 0,2% theo năm, xuống còn 18,7 USD/m²/tháng. Tính chung toàn thị trường, giá thuê bình quân đạt 25,4 USD/m²/tháng.

Tỷ lệ trống cũng có sự khác biệt giữa các phân khúc. Các dự án hạng A ghi nhận mức giảm đáng kể về tỷ lệ trống, xuống còn 16,1% (giảm 1,8 đpt theo quý và 2,6 đpt theo năm). Trong khi đó, tỷ lệ trống của phân khúc hạng B tăng lên 28,2% (tăng 2,4 đpt theo quý), do dự án mới ra mắt chỉ đạt khoảng 50% công suất thuê. Tính chung, tỷ lệ trống toàn thị trường ở mức 18,7%.

Trong thời gian tới, thị trường căn hộ dịch vụ Hà Nội được kỳ vọng bước vào giai đoạn tăng trưởng mạnh mẽ. Trong vòng hai năm tới, thành phố dự kiến sẽ đón nhận hơn 1.100 căn hộ hạng A mới, tập trung chủ yếu tại các khu vực có nhu cầu cao như quận Cầu Giấy, Tây Hồ và Ba Đình. Làn sóng nguồn cung này sẽ quy tụ nhiều thương hiệu quản lý quốc tế uy tín như Hyatt, Ascott và ParkRoyal, qua đó nâng cao sức hấp dẫn của thị trường đối với cộng đồng chuyên gia nước ngoài và khách thuê doanh nghiệp. Với sự gia tăng hiện diện quốc tế cùng chất lượng sản phẩm ngày càng cải thiện, triển vọng thị trường được đánh giá là rất tích cực.





KHU VỰC
THÀNH PHỐ
HỒ CHÍ MINH

Tổng quan

- **Văn phòng:** Trong năm 2025, giao dịch mở rộng tiếp tục đóng vai trò chủ đạo, chiếm 49% tổng diện tích cho thuê lớn, với 80% các giao dịch mở rộng diễn ra tại các tòa nhà văn phòng Hạng A. Giao dịch với mục đích di dời đứng thứ hai, chiếm 45% tổng diện tích giao dịch, trong đó hơn một nửa là các doanh nghiệp chuyển sang văn phòng Hạng A.
- **Bán lẻ:** Thị trường mặt bằng cho thuê tại TP.HCM vẫn ghi nhận tình hình khả quan. Tỷ lệ trống tại khu vực trung tâm đang ở mức thấp kỷ lục: 3,4%, ngay cả ở các khu vực ngoài trung tâm, tỷ lệ này cũng chỉ dao động ở mức 5,8%. Sự khan hiếm về mặt bằng chất lượng đã đẩy giá thuê tại TP.HCM tăng từ 3-6% so với năm trước. Dự báo trong năm 2026, giá thuê sẽ tiếp tục tăng, nhờ vào nguồn cung mặt bằng bán lẻ mới trong năm 2026 dự kiến cực kỳ hạn chế.
- **Nhà ở:** Trong Quý 4, thị trường TP.HCM (cũ) ghi nhận 3.135 căn hộ mở bán và 4.569 sản phẩm nhà thấp tầng. Phần lớn căn hộ đến từ các giai đoạn tiếp theo của dự án hiện hữu; riêng với nhà thấp tầng, nguồn cung kỷ lục năm 2025 chủ yếu đến từ một siêu đô thị tại Cần Giờ.
- **Đất Công nghiệp:** Nhu cầu thuê đất tăng tốc rõ rệt với hơn 100 ha được hấp thụ chỉ trong 6 tháng cuối năm (chiếm 2/3 tổng diện tích hấp thụ cả năm). giá chào thuê đất công nghiệp trung bình tại thị trường phía Nam đạt 183 USD/m²/kỳ hạn thuê (tăng 4,4% so với năm 2024).
- **Nhà xưởng/Nhà kho xây sẵn:** Thị trường ghi nhận một năm kỷ lục, với mức hấp thụ nhà kho đạt đỉnh năm (05) năm (>466.000 m²), được thúc đẩy bởi thương mại điện tử và logistics. Nhu cầu thuê mạnh đã đẩy giá thuê kho lên 5,0 USD/m²/tháng (+6,3% so với năm 2024) và giá thuê xưởng lên 5,2 USD/m²/tháng (+3,7% so với năm 2024).

■ Văn Phòng:

Kết thúc năm 2025, thị trường văn phòng Hạng A ghi nhận xu hướng tăng trưởng tích cực sau hai năm giữ mặt bằng giá thuê ổn định trong 2023 và 2024. Giá chào thuê trung bình tăng 2,4% theo năm, đạt 47,0 USD/m²/tháng. Mức cải thiện này chủ yếu đến từ hiệu suất vượt trội của các tòa nhà mới, đều đạt tỷ lệ lấp đầy từ 94% trở lên.

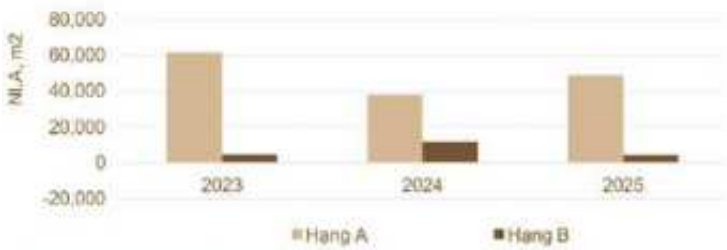
Diện tích hấp thụ đạt hơn 48.000 m² trong năm 2025, tăng hơn 10.500 m² so với 2024, trong đó các tòa nhà chất lượng cao mới chiếm hơn 80% tổng diện tích hấp thụ của phân khúc Hạng A. Tỷ lệ trống của văn phòng Hạng A vào cuối năm 2025 ghi nhận ở mức 18,2%.

Văn phòng Hạng B duy trì ổn định trong năm 2025, chỉ tăng nhẹ 0,4% theo năm, giữ giá thuê trung bình ở mức 26,7 USD/m²/tháng. Tỷ lệ trống trung bình của văn phòng Hạng B tăng 1,1 đpt theo năm, lên 12,6% tính đến Q4/2025. Mức tăng này chủ yếu do nguồn cung mới gia nhập thị trường trong nửa đầu và Q3/2025. Do cạnh tranh nguồn cung, diện tích hấp thụ của phân khúc Hạng B duy trì ở mức khiêm tốn, đạt 4.689 m² NLA trong năm.

Trong năm 2025, giao dịch với mục đích mở rộng tiếp tục chiếm chủ đạo, với 49% tổng diện tích cho thuê lớn, trong đó 80% các giao dịch mở rộng diễn ra tại các tòa nhà Hạng A. Giao dịch với mục đích di dời xếp thứ hai, chiếm 45% tổng diện tích giao dịch, với hơn một nửa trong số này là dịch chuyển sang văn phòng Hạng A.

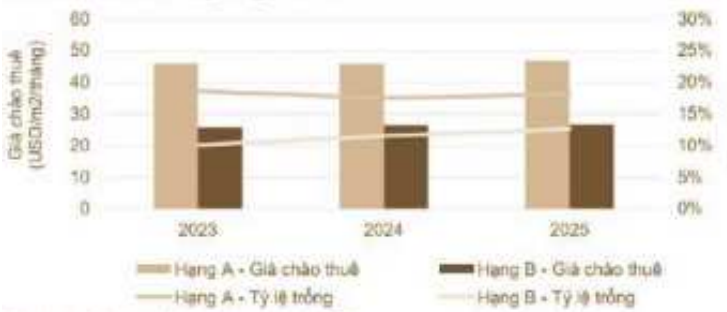
Ngành Công nghệ Thông tin (IT) tiếp tục dẫn dắt xu hướng thị trường trong suốt năm 2025, chiếm 43% tổng diện tích giao dịch. Động lực nhu cầu chính của ngành này đến từ mục tiêu tìm kiếm các mặt bằng có diện tích lớn, liền mạch trong các tòa nhà chất lượng cao.

HÌNH 1: Diện tích hấp thụ, Văn phòng, TP.HCM



Nguồn: BP, Nguồn dữ liệu CBRE Việt Nam, Q4/2025.

HÌNH 2: Giá thuê, Văn phòng, TP.HCM



Giá chào thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT.
Nguồn: BP, Nguồn dữ liệu CBRE Việt Nam, Q4/2025.

■ **Bán lẻ:**

Thị trường mặt bằng cho thuê tại Hà Nội và TP.HCM vẫn ghi nhận tình hình khả quan.

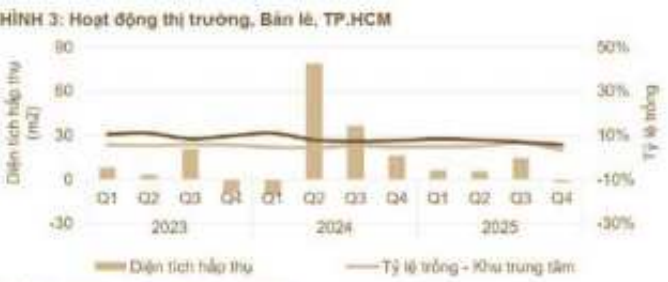
Theo ghi nhận của CBRE, tỷ lệ trống tại các khu vực trung tâm đang ở mức thấp kỷ lục:

1,7% tại Hà Nội và 3,4% tại TP.HCM. Ngay cả ở các khu vực ngoài trung tâm, tỷ lệ này cũng chỉ dao động ở mức 5,8% (TP.HCM) và tối đa 10,0% (Hà Nội).

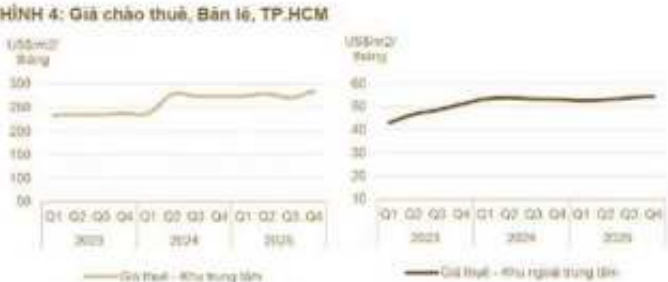
Sự khan hiếm về mặt bằng chất lượng đã đẩy giá thuê tại hai thành phố tăng từ 3-6% so với năm trước. Dự báo trong năm 2026, giá thuê sẽ tiếp tục tăng, đặc biệt là tại TP.HCM, nhờ vào nguồn cung mặt bằng bán lẻ mới tại TP.HCM trong năm 2026 dự kiến cực kỳ hạn chế, chỉ khoảng 15.000 m² từ một khối để chung cư tại Quận 1. Các dự án quy mô lớn phần lớn đang chưa triển khai, chậm tiến độ hoặc gặp vướng mắc pháp lý.

Nếu như trước đây Việt Nam được biết đến chỉ tập trung vào gia công trong nước, thì năm 2025 ghi nhận dấu ấn rõ rệt hơn của các doanh nghiệp nội địa trong việc tập trung vào giá trị thương hiệu và mở rộng trên thị trường quốc tế, như Coolmate, Yody, An Phước, Biti's, L Seoul, Three O Clock, v.v. Các ngành hàng Ăn uống, Thời trang, Trang sức và Giải trí tiếp tục dẫn dắt thị trường nhờ phục vụ tệp khách hàng trẻ.

Thị trường ghi nhận xu hướng phát triển của mô hình Multi-brand (Đa thương hiệu) với quy mô mặt bằng ngày càng lớn và trải nghiệm khách hàng được cá nhân hóa sâu sắc (ví dụ điển hình như: Rue Miche ở Union Square, The New Playground ở Vincom Dong Khoi, 11 Garmentory ở TP.HCM hay The Raw Compound ở Hà Nội). Các không gian cung cấp trải nghiệm, loại hình vui chơi mới mẻ chiếm diện tích ngày càng lớn hơn trong các TTTM: Meta show ở Thiso Mall, Lava Planet ở Vincom Thảo Điền và Crescent Mall, Cinesphere ở Vạn Hạnh Mall hay Tổ hợp Công nghệ và Nghệ thuật Immersive 12D+ ở Giga Mall. Bên cạnh đó, các nhãn hàng đang dồn lực đầu tư vào các thông điệp cộng đồng và thực hành ESG. Việc gắn liền thương hiệu với các giá trị bền vững không còn là lựa chọn, mà đã trở thành chiến lược trọng tâm để chinh phục thế hệ người tiêu dùng trẻ (Vinamilk, Vinfast, Canifa, Bibica, Gạo ST25, Vietcoco, Yody).



Nguồn: BP, Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q4/2025



Chú thích: Giá chào thuê cho Tầng Trệt và Tầng M&U, chưa bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ

Nguồn: BP, Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q4/2025

■ **Căn hộ Bán :**

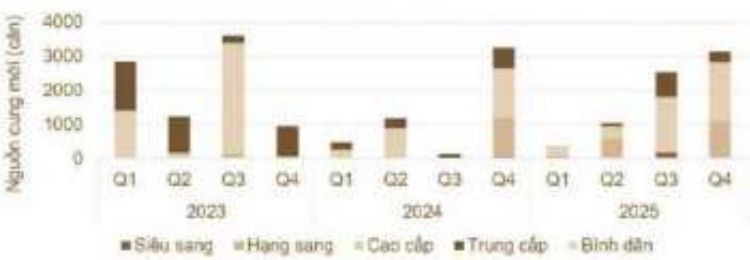
Thị trường TP.HCM (cũ) ghi nhận 7.084 căn hộ mở bán mới trong cả năm 2025, tăng 40% so với năm trước. Mặc dù tất cả nguồn cung mới đều đến từ giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu, sức nóng của thị trường đã tăng dần qua từng quý. Quý 4/2025 ghi nhận 3.135 căn hộ mở bán mới (tăng 23% so với Quý 3, giảm nhẹ 4% so với cùng kỳ năm 2024), cho thấy sự tự tin trở lại của các chủ đầu tư vào giai đoạn cuối năm.

Giá bán sơ cấp trung bình tại TP.HCM hiện đã đạt mức 92 triệu đồng/m² (diện tích thông thủy, chưa bao gồm VAT và phí bảo trì), tăng gần 21% theo năm. Nhằm tối ưu hóa tỷ lệ hấp thụ, các chủ đầu tư đã kích cầu bằng những chính sách đột phá: giãn tiến độ thanh toán lên đến 5 năm và chiết khấu hấp dẫn từ 5% - 16%. Nhờ đó, tỷ lệ hấp thụ toàn năm đạt 73%, riêng Quý 4 đạt mức ấn tượng 90%.

Thị trường mua đi bán lại (thứ cấp) cũng ghi nhận biến động mạnh với mức giá trung bình 61,5 triệu đồng/m², tăng 26% theo năm. Trong đó, khu vực Quận 2 cũ dẫn đầu đà tăng trưởng với nhiều dự án cao cấp tăng giá trên 40%.

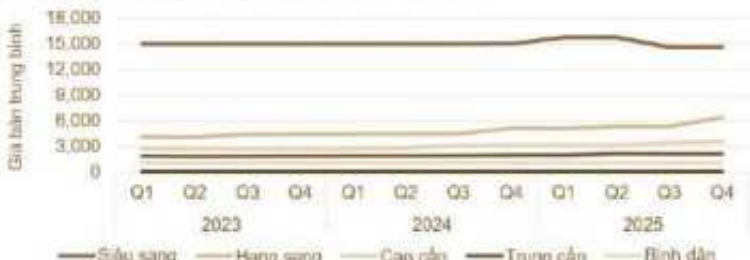
Dự báo năm 2026, nguồn cung tại TP.HCM (cũ) dự kiến tăng gấp đôi so với năm trước, với khoảng 60% đến từ các khu vực phía Đông thành phố. Nếu tính trên địa bàn TP.HCM sau sáp nhập, tổng nguồn cung căn hộ dự kiến đạt gần 34.000 căn. Trong đó, Bình Dương (cũ) đóng góp hơn 50% thị phần, khẳng định vai trò then chốt trong việc giải quyết bài toán nguồn cung cho toàn thị trường trong tương lai.

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



Nguồn: BP, Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q4/2025

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



Nguồn: BP, Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q4/2025

Từ Quý 1/2024, CBRE áp dụng hệ chỉ xếp hạng chung cơ mới (tham khảo trang Thuật ngữ)
Giá bán sơ cấp trung bình: USD/m² (chứng bao gồm VAT, KINH, các chiết khấu và được tính trên diện tích thông thủy). Được tính 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 2026**



Bước sang năm 2026, triển vọng tăng trưởng kinh tế Việt Nam được dự báo sẽ nằm trong giai đoạn chuyển giao đầy thách thức dưới tác động cộng hưởng của các yếu tố địa chính trị và sự thay đổi chính sách thương mại từ các đối tác lớn.

Các tổ chức tài chính quốc tế hiện đang duy trì những góc nhìn đa chiều về tốc độ hồi phục của Việt Nam. Cụ thể, IMF đưa ra dự báo thận trọng ở mức 5,6%, với lập luận rằng tác động tiêu cực từ chính sách thuế quan của Mỹ sẽ phát huy toàn phần vào năm 2026, kết hợp với sự suy giảm hiệu lực của các gói kích thích kinh tế từ năm 2025 (IMF, 2025). Trong khi đó, WB và ADB duy trì kỳ vọng tích cực hơn với mức dự báo lần lượt là 6,3% và 6,0%, dựa trên sự chuyển dịch chuỗi cung ứng dài hạn và sức cầu nội địa ổn định (WB, 2026; ADB, 2025).

Dưới góc độ tổng hợp, kịch bản cơ sở dự báo GDP năm 2026 sẽ dao động trong khoảng 5,5–6,5%. Đây là mức tăng trưởng khả quan so với mặt bằng chung của khu vực ASEAN, song vẫn thấp hơn mục tiêu tăng trưởng rất cao (khoảng 10%/năm) mà Chính phủ nêu trong các định hướng chiến lược, phản ánh khoảng cách đáng kể giữa kỳ vọng chính sách và kịch bản dự báo hiện tại. Động lực chính cho kịch bản này dựa trên 3 trụ cột: (i) Khả năng thu hút dòng vốn FDI chất lượng cao trong lĩnh vực công nghệ bán dẫn và năng lượng xanh; (ii) Hiệu quả lan tỏa từ các

dự án đầu tư công trọng điểm, tiêu biểu là hệ thống cao tốc Bắc – Nam và sân bay Long Thành; (iii) Sự phục hồi bền vững của tiêu dùng nội địa. Trong kịch bản tích cực, nếu Việt Nam thực hiện thành công các cải cách thể chế đột phá và nâng hạng thị trường chứng khoán, tăng trưởng có thể tiệm cận mức 7%. Ngược lại, ở kịch bản tiêu cực, nếu chiến tranh thương mại Mỹ – Trung tiếp tục leo thang dẫn đến việc thắt chặt thuế quan và giải ngân đầu tư công trì trệ, tăng trưởng có rủi ro sụt giảm xuống quanh ngưỡng 5% (IMF, 2025).

Hệ thống các cân đối lớn của nền kinh tế trong năm 2026 dự kiến sẽ có những diễn biến trái chiều. Về tương quan giữa tăng trưởng, lạm phát và việc làm, mặc dù tốc độ tăng trưởng GDP dự báo sẽ chậm lại ở mức 5,6 – 6,3%, song lạm phát được dự báo sẽ duy trì ổn định ở mức khoảng 3,5% – 3,8% (IMF, 2025; WB, 2026), vẫn nằm trong ngưỡng kiểm soát an toàn của NHNN. Thị trường lao động tiếp tục giữ vững sự ổn định nhờ đà phục hồi của khu vực sản xuất và dịch vụ.

Về cân đối tiền tệ và tín dụng, sau giai đoạn mở rộng nhanh chóng vào cuối năm 2025, các chỉ số điều hành dự kiến sẽ chuyển dịch sang trạng thái ổn định cùng tính bền vững cao hơn nhằm kiểm soát rủi ro hệ thống một cách chủ động. Theo dự báo của IMF, tăng trưởng cung tiền (M2) năm 2026 sẽ chậm lại ở mức 11,5%, đồng thời tăng trưởng tín dụng toàn nền kinh tế dự kiến ở ngưỡng 13,0% (IMF, 2025). Sự điều chỉnh này là tất yếu khi dư địa nới lỏng CSTT đang bị thu hẹp đáng kể trước áp lực chênh lệch lãi suất quốc tế và yêu cầu duy trì ổn định tỷ giá trong bối cảnh đệm dự trữ ngoại hối ở ngưỡng thấp.

Đối với ngân sách và nợ công, dư địa tài khóa dự kiến vẫn được bảo đảm tốt. Theo dự báo của IMF và WB cho năm 2026, bội chi ngân sách nhà nước (NSNN) dự kiến được kiểm soát chặt chẽ quanh mức 2,2 – 2,3% GDP nhằm hỗ trợ ổn định kinh tế vĩ mô. Nợ công của Việt Nam được dự báo sẽ duy trì ở mức an toàn, khoảng 32% GDP, thấp hơn nhiều so với ngưỡng trần 60%. Tuy nhiên, áp lực nợ thực tế có thể gia tăng từ các cam kết đầu tư công mở rộng cho các siêu dự án hạ tầng trọng điểm quốc gia.

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%.

Thách thức đáng quan ngại nhất nằm ở cán cân đối ngoại và tài chính. Thặng dư cán cân vãng lai dự báo sẽ thu hẹp đáng kể từ mức kỷ lục 6,6% năm 2024 xuống còn khoảng 2,4% GDP vào năm 2026, do nhu cầu nhập khẩu tư liệu sản xuất phục hồi và xuất khẩu chịu áp lực từ các rào cản thuế quan mới (IMF, 2025). Đặc biệt, dự trữ ngoại hối được dự báo sẽ tiếp tục ở mức thấp), làm hạn chế dư địa can thiệp tỷ giá của NHNN trong năm 2026.

• **Triển vọng thị trường bất động sản 2026**

Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2026 được kỳ vọng bước vào chu kỳ tăng trưởng mới nhờ các cải cách pháp lý, sự gia tăng của nguồn cung dự án và động lực từ đầu tư hạ tầng. Tuy vậy, áp lực lãi suất, chi phí vốn và kiểm soát tín dụng có thể khiến thị trường vận động thận trọng hơn, đồng thời thúc đẩy quá trình sàng lọc doanh nghiệp trong giai đoạn tới.

Theo báo cáo cập nhật triển vọng thị trường bất động sản Việt Nam năm 2026 của S&I Ratings, các cải cách pháp lý trong thời gian qua được kỳ vọng sẽ tạo cú hích quan trọng giúp thị trường khởi thông nguồn cung sau nhiều năm bị ách tắc.

Thực tế, tình trạng hàng nghìn dự án bất động sản bị đình trệ tại nhiều đô thị lớn không xuất phát từ sự suy giảm nhu cầu mà chủ yếu do các vướng mắc về quy hoạch và thủ tục pháp lý. Ước tính hiện có khoảng 3.000 dự án với tổng diện tích hơn 34.000 ha và tổng mức đầu tư gần 745.000 tỷ đồng đang trong tình trạng dở dang.

Những sửa đổi liên quan đến cơ chế giải phóng mặt bằng và bồi thường khi chuyển đổi đất sang đất ở được kỳ vọng sẽ tháo gỡ nhiều dự án tồn đọng. Theo đó, các dự án mà nhà đầu tư đã nhận chuyển nhượng từ 75% diện tích đất trở lên và nhận được sự đồng thuận của ít nhất 75% người sử dụng đất trong khu vực có thể được đưa trở lại trạng thái sẵn sàng triển khai.

Cùng với đó, cơ chế cho phép nhà đầu tư đàm phán trực tiếp về chi phí bồi thường đất đai được cho là sẽ giúp đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án, dù chi phí phát triển có thể gia tăng và gây áp lực lên giá bán.

Một thay đổi đáng chú ý khác là việc bỏ quy định diện tích tối thiểu khi quy hoạch đô thị mới, giúp tháo gỡ nhiều vướng mắc trong quá trình lập quy hoạch. Ngoài ra, dự kiến từ tháng 3/2026, mỗi bất động sản sẽ được gắn mã định danh riêng, tích hợp đầy đủ thông tin pháp lý, lịch sử giao dịch và nghĩa vụ tài chính. Đây được xem là bước tiến quan trọng nhằm nâng cao tính minh bạch và hiệu quả quản lý thị trường.

Theo S&I Ratings, giá bất động sản tại Việt Nam đã tăng hơn 30% trong năm 2025, chủ yếu do nguồn cung hạn chế. Tuy nhiên, mặt bằng giá cao đang khiến khả năng chi trả của người mua ở thực, đặc biệt là nhóm thu nhập trung bình, ngày càng bị thu hẹp.

Tại Hà Nội, thị trường vẫn duy trì sức cầu mạnh với tỷ lệ hấp thụ căn hộ trên 90%. Giá căn hộ trung bình đã tăng khoảng 24% trong năm 2025, trong khi phân khúc dưới 60 triệu đồng/m² gần như biến mất khỏi thị trường. Nguồn cung mới đang dịch chuyển mạnh ra các khu vực ngoại thành và các đô thị vệ tinh.

Trong khi đó, tại TP. Hồ Chí Minh, thị trường đang chứng kiến sự phân hóa rõ rệt giữa các phân khúc. Khu vực trung tâm tập trung vào các sản phẩm cao cấp và hạng sang với mức giá phổ biến 120 – 140 triệu đồng/m², trong khi các khu vực vùng ven và các đô thị lân cận như Bình Dương hướng đến phân khúc trung cấp với mức giá dễ tiếp cận hơn.

Tuy nhiên, một yếu tố quan trọng có thể ảnh hưởng đến thanh khoản thị trường là xu hướng tăng lãi suất vay mua nhà. Sau giai đoạn ưu đãi, lãi suất cho vay đã tăng lên khoảng 11 – 12%, khiến nhiều người mua nhà trở nên thận trọng hơn.

Song song với đó, chính sách kiểm soát tín dụng bất động sản của hệ thống ngân hàng cũng đang được thực hiện chặt chẽ hơn, với định hướng dư nợ bất động sản duy trì quanh mức 25% tổng dư nợ.

Dù vậy, trong trung và dài hạn, đầu tư công và phát triển hạ tầng vẫn được đánh giá là động lực quan trọng của thị trường. Các dự án giao thông trọng điểm như vành đai 3, vành đai 4, các tuyến metro và đường sắt đô thị sẽ góp phần mở rộng không gian đô thị, thúc đẩy xu hướng giãn dân và hình thành các trung tâm phát triển mới.

Theo S&I Ratings, với dư địa tài khóa vẫn còn lớn khi nợ công của Việt Nam dưới 40% GDP, việc đẩy mạnh đầu tư hạ tầng trong những năm tới sẽ tiếp tục đóng vai trò then chốt trong việc định hình xu hướng phát triển của thị trường bất động sản.

Trong khi đó, nhóm doanh nghiệp bất động sản niêm yết đã ghi nhận sự cải thiện rõ rệt về doanh thu và lợi nhuận, với đóng góp lớn từ các doanh nghiệp thuộc hệ sinh thái Vingroup. Nhiều doanh nghiệp cũng đang gia tăng sử dụng vốn vay nhằm chuẩn bị nguồn lực cho các dự án quy mô lớn trong giai đoạn 2026 – 2028.

Xu hướng này phản ánh kỳ vọng tích cực của doanh nghiệp đối với chu kỳ phát triển mới của thị trường. Tuy nhiên, trong bối cảnh áp lực đáo hạn trái phiếu và chi phí vốn gia tăng, thị trường nhiều khả năng sẽ chứng kiến quá trình sàng lọc doanh nghiệp mạnh mẽ hơn, với yêu cầu cao hơn về năng lực tài chính, quản trị dòng tiền và tiến độ triển khai dự án.



ĐIỂM MẠNH

- 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 đắc địa trên cả nước để phát triển dự án trong tương lai, trong đó một số dự án đã cơ bản hoàn thành thủ tục chủ đầu tư;
- 4. 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.

ĐIỂM YẾU

- 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.

CƠ HỘI

- 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 DA đầu tư mới;
- 3. Chính phủ đã thành lập tổ công tác để hỗ trợ g/q vướng mắc của các DA BĐS trên cả nước do BXD chủ trì;
- 4. Việc áp dụng triệt để quy định về đấu thầu, đấu giá đất tạo thuận lợi cho các NĐT có năng lực, có uy tín;
- 5. Các doanh nghiệp BĐS lớn gặp khó khăn nghiêm trọng, tạo cơ hội, thuận lợi cho các DN 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...

THÁCH THỨC

- 1. Chiến tranh Ukraina-Nga, chiến tranh thương mại Mỹ-Trung Quốc, chính sách thuế quan của Mỹ gây suy thoái ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế thế giới;
- 2. Việc NHNN 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;
- 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.

Phân tích
SWOT





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 (Lâm Đồng), Hạ Long (Quảng Ninh)...
- 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 BĐS:**

- Tập trung các nguồn lực để phát triển thêm quỹ đất tại các thành phố lớn với thị trường BĐS tiềm năng, đặc biệt là Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Nha Trang (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 đắc địa – Thiết kế hợp lý – Vật liệu và thiết bị cao cấp – Tiện ích đầy đủ – Dịch vụ hoàn hảo;
- Không ngừng củng cố và nâng cao uy tín của mã chứng khoán LGL trên thị trường với tư cách là một công ty niêm yết hoạt động dựa trên các tiêu chí chính: Minh bạch thông tin – Không ngừng phát triển – Ưu tiên lợi ích của các cổ đông.

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 tòa nhà luôn tận dụng tối đa ánh sáng và gió tự nhiên;
 - Giảm lượng nhiệt xâm nhập vào tòa 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*

Nền kinh tế thế giới đối mặt nhiều rủi ro mới, trong đó nổi bật là lo ngại về “bong bóng” trí tuệ nhân tạo (AI), mức nợ công và nợ tư nhân cao kỷ lục, cùng những bất ổn địa chính trị kéo dài. Gánh nặng nợ, chủ yếu do vay mượn công, đang gia tăng ở cả các nền kinh tế phát triển và mới nổi, làm đẩy lên nguy cơ khủng hoảng nợ tại nhiều quốc gia, đặc biệt trong bối cảnh chi phí vay vốn vẫn ở mức cao. Căng thẳng trong quan hệ Mỹ-Trung Quốc tiếp tục được coi là một rủi ro lớn, nhất là liên quan đến chuỗi cung ứng đất hiếm. Dù hai bên đạt được thỏa thuận “đình chiến thuế quan” tạm thời trong năm 2026, song giới quan sát cho rằng thỏa thuận này vẫn mong manh và nguy cơ áp đặt các rào cản phi thuế quan có thể gây gián đoạn chuỗi cung ứng toàn cầu. Ngoài ra, nguy cơ giá dầu tăng cao do bất ổn địa chính trị, các lệnh trừng phạt đối với Nga và những diễn biến mới tại Venezuela có thể gây sức ép lên tăng trưởng toàn cầu, buộc các ngân hàng trung ương phải cân nhắc lại lộ trình nới lỏng tiền tệ.

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 khắt khe 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.

• *Rủi ro tài chính*

Trong năm 2025, chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức chính quyền hai cấp cùng với việc tiếp tục ban hành quy định 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 nghiệp 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.

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 2026, 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.



CHƯƠNG

02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

- 70 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025
- 73 Tổ chức và nhân sự
- 83 Tình hình đầu tư & tình hình thực hiện các dự án
- 92 Tình hình tài chính
- 96 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu



Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

Tổng quan

Năm 2025, thế giới chứng kiến tăng trưởng kinh tế mạnh mẽ, lạm phát hạ nhiệt, thị trường chứng khoán lập kỷ lục, hàng triệu việc làm mới nhờ công nghệ, cùng các nỗ lực ngoại giao giúp ngăn chặn một số xung đột leo thang. Châu Phi và châu Á cũng đạt được những thỏa thuận hòa bình quan trọng, làm thay đổi cục diện khu vực. Tuy nhiên, cùng với đó là thiên tai, bạo lực liên quan bầu cử; các cuộc chiến tranh thương mại tổn kém; và một cuộc chiến ngắn nhưng dữ dội giữa Israel và Iran kéo theo Mỹ can dự, ban đầu với vai trò trung gian hòa giải song sau đó là các cuộc không kích nhằm vào những cơ sở hạt nhân then chốt của Tehran.

Trước nhiều bất ổn của kinh tế – chính trị toàn cầu, Việt Nam giữ được mức ăng trưởng kinh tế cao, ổn định vĩ mô được giữ vững, lạm phát được kiểm soát, các cân đối lớn được bảo đảm, nợ công, bội chi thấp hơn giới hạn quy định. Trong năm, tăng trưởng GDP ước đạt 8%, cao nhất khu vực và thuộc nhóm đầu trên thế giới; nhiều địa phương tăng trưởng trên 10%. Quy mô GDP ước đạt khoảng 510 tỉ USD, xếp thứ 32 thế giới và thứ 4 trong ASEAN; GDP bình quân đầu người ước đạt trên 5.000 USD, trở thành nước thu nhập trung bình cao. Việt Nam vẫn là một điểm sáng trong thu hút dòng vốn FDI. An ninh năng lượng, an ninh lương thực, cân đối lao động được bảo đảm. Triển khai quyết liệt, khẩn trương, khắc phục khó khăn, tháo gỡ vướng mắc phát sinh trong triển khai hoạt động của bộ máy hệ thống chính trị và chính quyền địa phương 2 cấp gắn với đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, từng bước chuyển từ nền hành chính quản lý sang phục vụ Nhân dân và kiến tạo phát triển.

Tại Long Giang Land, Ban Giám đốc và các cấp quản lý đã triển khai công việc theo quy định tại Điều lệ, các Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT và các công việc khác trong phạm vi thẩm quyền, có sự đẩy mạnh phát triển nguồn nhân lực tại các mảng nghiệp vụ trọng yếu, phù hợp với định hướng, chiến lược kinh doanh của công ty.



• Kết quả sản xuất kinh doanh so với cùng kỳ năm 2025 (theo BCTC đã kiểm toán)

(Đơn vị: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	% Thực hiện 2025 so với 2024
Doanh thu thuần	50	45	111%
Lợi nhuận trước thuế	20	(56)	137%
Lợi nhuận sau thuế	20	(56)	137%

• Kết quả sản xuất kinh doanh công ty mẹ so với kế hoạch năm 2025

(Đơn vị: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	% Hoàn thành kế hoạch năm
Tổng doanh thu	360	104	28,89%
Lợi nhuận sau thuế	18	20	111%

Ghi chú: Số liệu năm 2025 theo BCTC đã được kiểm toán ngày 30/03/2026

Năm 2025, Công ty ghi nhận tổng doanh thu là 104 tỷ đồng, tương đương 28,89% kế hoạch năm ĐHCĐ phê duyệt (360 tỷ đồng), cho thấy doanh thu chưa đạt kỳ vọng do ảnh hưởng của điều kiện thị trường và tiến độ triển khai một số dự án của công ty.

Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế đạt 20 tỷ đồng, vượt 11% so với kế hoạch năm (18 tỷ đồng). Kết quả này cho thấy Công ty đã kiểm soát tốt chi phí, tối ưu hiệu quả hoạt động và khai thác các nguồn thu khác phù hợp với tình hình công ty.

• Cơ cấu doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và 2025 (theo BCTC kiểm toán)

(Đơn vị: tỷ đồng)

	2024	2025
Doanh thu bán bất động sản	2,1	0
Doanh thu cung cấp dịch vụ	25,3	31
Doanh thu khác	18	18
Tổng	45	49



Tổ chức và Nhân sự

Tình hình hoạt động tổ chức và nhân sự năm 2025

• Ban điều hành công ty

Giới thiệu Ban điều hành:

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

	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%	
Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	Từ 08/07/2019 đến 27/02/2025	0,0004%	Đã miễn nhiệm ngày 27/2/2025
Nguyễn Trọng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	Từ 12/09/2023 đến nay	0%	
Lê Long Giang	Phó Tổng Giám đốc	Từ 07/02/2026 đến nay	0%	Được bổ nhiệm ngày 07/02/2026
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



ÔNG NGUYỄN TRỌNG KHOA
Phó Tổng Giám đốc Long Giang Land

Năm sinh: 1978

Trình độ chuyên môn:
Kĩ 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



ÔNG LÊ LONG GIANG
Phó Tổng Giám đốc Long Giang Land

Năm sinh: 1994

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Kỹ thuật ngành Xây dựng dân dụng tại trường Đại học Bath, Vương quốc Anh.

Kinh nghiệm:
Ông Long Giang đã có gần 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực thi công xây dựng và phát triển dự án.

- Chức vụ công tác đã trải qua:**
- Trợ lý Tổng Giám đốc - Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang
 - Giám đốc - Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy
 - Trợ lý Tổng Giám đốc - 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



Nhân sự

Nhân sự Công ty Long Giang Land và các công ty liên kết đến ngày 31/12/2025 là

134 nhân sự, trong đó:

Công ty	Số lao động tính đến 31/12		
	Tổng	LĐGT	LĐTT
Long Giang Land	34	33	01
Rivera Homes	87	45	42
Rivera Invest	22	20	02
Nghĩa Đô	11	7	04
Tổng cộng	154	105	49

Năm 2025 khép lại trong bối cảnh thị trường bất động sản vẫn còn nhiều biến động, song đã xuất hiện những tín hiệu phục hồi tích cực của nền kinh tế sau giai đoạn khó khăn. Trong bối cảnh đó, Long Giang Land đã chủ động thích ứng, đồng thời tận dụng cơ hội để tái cấu trúc và củng cố nền tảng phát triển. Đây cũng là năm đánh dấu bước chuyển mình quan trọng của Công ty trong việc nâng cao năng lực nội tại và hoàn thiện hệ thống quản trị.

Kiên định với định hướng phát triển bền vững, Long Giang Land tập trung triển khai các trọng tâm chiến lược:

- Nâng cao năng lực triển khai và quản lý dự án;
 - Kiểm soát chặt chẽ hiệu quả đầu tư;
 - Mở rộng hợp tác với các đối tác chiến lược;
 - Chuẩn hóa hệ thống quản trị doanh nghiệp theo hướng hiện đại
- Song song với hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty đặc biệt chú trọng kiện toàn tổ chức, phát triển nguồn nhân lực và xây dựng văn hóa doanh nghiệp. Đây được xác định là những nền tảng cốt lõi, tạo động lực cho tăng trưởng ổn định và bền vững trong trung và dài hạn.

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

Tính đến ngày 31/12/2025, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty Long Giang Land và các công ty liên kết đạt 154 người, tăng 13% so với năm 2024. Quy mô nhân sự được duy trì ở mức hợp lý, phù hợp với định hướng phát triển và yêu cầu vận hành của Công ty trong giai đoạn hiện tại.

Cơ cấu nhân sự tập trung chủ yếu ở khối lao động gián tiếp, đảm nhiệm các chức năng quản lý, điều hành và phát triển dự án – đặc thù cốt lõi của doanh nghiệp bất động sản. Chất lượng nguồn nhân lực tiếp tục được nâng cao, với 96% cán bộ nhân viên có trình độ từ cao đẳng, đại học trở lên.

Độ tuổi bình quân của đội ngũ nhân sự là 39 tuổi, thể hiện sự kết hợp hài hòa giữa kinh nghiệm, năng lực quản lý và sự năng động, thích ứng với thay đổi của thị trường.

Nguồn nhân lực của Công ty được định hướng phát triển theo mô hình tinh gọn – chất lượng cao, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao trong hoạt động đầu tư, quản lý và phát triển bất động sản, đồng thời tạo nền tảng vững chắc cho chiến lược tăng trưởng bền vững trong các giai đoạn tiếp theo.

• Công tác đào tạo

Năm 2025, Công ty Long Giang Land tập trung nâng cao hiệu quả công tác đào tạo theo định hướng gắn kết chặt chẽ giữa đào tạo, đánh giá sau đào tạo và ứng dụng thực tiễn. Trọng tâm là nâng cao toàn diện năng lực cho đội ngũ cán bộ nhân viên, bao gồm: kỹ năng lãnh đạo, kỹ năng quản lý, năng lực chuyên môn, kỹ năng mềm và kiến thức pháp luật.

Các chương trình đào tạo được thiết kế theo hướng thực tiễn, kết hợp với các hoạt động kiểm tra, đánh giá sau đào tạo nhằm đảm bảo kiến thức được chuyển hóa thành năng lực thực thi trong công việc hàng ngày. Thông qua các bài kiểm tra và tình huống thực hành, đội ngũ cán bộ nhân viên đã từng bước áp dụng hiệu quả các nội dung được đào tạo vào hoạt động chuyên môn.

Trong năm, Công ty đã tổ chức triển khai 22 chương trình kiểm tra sau đào tạo nội bộ dành cho cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý và cán bộ nhân viên, qua đó góp phần nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và hiệu quả vận hành. Song song với đào tạo nội bộ, Long Giang Land cũng chú trọng phát triển đội ngũ quản lý thông qua việc cử 05 cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý tham gia các chương trình đào tạo chuyên sâu bên ngoài, tập trung vào các lĩnh vực như tài chính dành cho lãnh đạo, quản trị nhân sự và kỹ năng quản lý con người. Các chương trình này góp phần nâng cao năng lực quản trị và điều hành, đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty trong giai đoạn mới.

• Công tác quản lý và sử dụng nhân sự

Hướng tới mục tiêu xây dựng và nâng cao tính chuyên nghiệp trong công tác quản lý điều hành, Long Giang Land liên tục rà soát, hoàn thiện và nâng cấp hệ thống văn bản quản lý nội bộ. Hệ thống này bao gồm Quy chế quản trị nội bộ, các quy trình, tiêu chuẩn và biểu mẫu áp dụng thống nhất tại các phòng ban, đơn vị.

Đặc biệt, việc xây dựng và ban hành hệ thống tiêu chuẩn nhân sự đã thiết lập khung yêu cầu, tiêu chí và quy định rõ ràng cho toàn bộ các hoạt động liên quan đến tuyển dụng, đào tạo, phát triển và đánh giá nhân sự. Đây là nền tảng quan trọng giúp Công ty tối ưu hóa nguồn lực, nâng cao hiệu quả công việc, đồng thời đảm bảo tính minh bạch, công bằng và phát triển bền vững trong quản trị nhân sự.

Trong năm 2025, với định hướng trẻ hóa đội ngũ, đặc biệt là đội ngũ cán bộ quản lý cấp trung, Long Giang Land đã thực hiện bổ nhiệm 03 nhân sự trẻ vào các vị trí quản lý chủ chốt, bao gồm: Trưởng phòng Quản lý Dự án, Trưởng phòng Kinh doanh và Trưởng phòng Hành chính – Nhân sự. Việc kiện toàn đội ngũ quản lý theo hướng kế thừa và đổi mới đã góp phần nâng cao tính chủ động, năng động và hiệu quả trong công tác điều hành tại các đơn vị.

• Công tác tuyển dụng

Xác định con người là yếu tố quyết định đến thành công của Công ty, Long Giang Land luôn mong muốn tuyển dụng những nhân sự có chất lượng và ý thức trách nhiệm cao trong công việc. Tất cả mọi người đều bình đẳng trước các cơ hội việc làm và không phân biệt đối xử trong tuyển dụng tại Công ty. Việc tuyển dụng được công khai, thống nhất về quy trình, quy định trong toàn Công ty.

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 2025. Công tác tuyển dụng Nhân sự của Long Giang Land luôn được quan tâm đặc biệt để thu hút và giữ chân nhân tài, đối với mỗi vị trí tuyển dụng đều có yêu cầu về tiêu chuẩn nhân sự, mô tả vị trí chức danh và kế hoạch công việc dự kiến sẽ giao cho nhân sự tuyển dụng.

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 2025, Long Giang Land và các công ty liên kết đã tuyển bổ sung được 37 nhân sự trong đó có 05 cán bộ quản lý, 04 cán bộ trẻ có năng lực và 18 CBNV ở các bộ phận/phòng ban và 10 lao động trực tiếp nhằm đáp ứng kịp thời bổ sung nguồn lực cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

Song song với đó, Công ty tiếp tục nâng cao chất lượng công tác lập và triển khai kế hoạch thông qua việc áp dụng cơ chế giao việc bằng Biên bản thỏa thuận giữa Công ty, đơn vị và cá nhân. Cơ chế này giúp làm rõ mục tiêu, trách nhiệm và kết quả đầu ra, qua đó tăng cường tính phối hợp giữa các bộ phận, nâng cao năng suất lao động và khuyến khích tinh thần sáng tạo của đội ngũ nhân sự.

Việc cải tiến phương thức quản lý và nâng cao chất lượng kế hoạch không chỉ góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động mà còn tạo điều kiện để cải thiện thu nhập, mở rộng cơ hội phát triển và thăng tiến cho cán bộ nhân viên, hướng tới xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, hiệu quả và năng động.

• **Chính sách quy hoạch, để bạt và luân chuyển caán bộ**

Long Giang Land đã ban hành và triển khai các quy định cụ thể trong Quy trình bổ nhiệm nhân sự, đối với công tác quy hoạch, đề bạt và phát triển cán bộ, qua đó tạo cơ sở minh bạch và nhất quán trong việc phát hiện, bồi dưỡng và sử dụng nguồn nhân lực. Chính sách này góp phần nâng cao ý thức phấn đấu, định hướng phát triển nghề nghiệp rõ ràng cho cán bộ nhân viên trong toàn Công ty.

Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện bổ nhiệm 04 vị trí Trợ lý và 03 cán bộ trẻ vào các vị trí Cán bộ quản lý là Trưởng đơn vị. Việc kiện toàn đội ngũ theo hướng tăng cường nguồn nhân lực trẻ, có năng lực và tiềm năng phát triển không chỉ hỗ trợ hiệu quả cho đội ngũ lãnh đạo, cán bộ quản lý hiện hữu mà còn tạo nền tảng cho việc xây dựng lực lượng kế cận vững chắc, đáp ứng yêu cầu phát triển trong trung và dài hạn.

• **Chính sách lương thưởng, phúc lợi**

Năm 2025, Long Giang Land đã triển khai rà soát, hiệu chỉnh và nâng cấp Quy chế tiền lương và thu nhập (phiên bản 2025) theo hướng phù hợp với quy định hiện hành và thực tiễn hoạt động của Công ty. Mức lương tối thiểu được điều chỉnh theo quy định của Nhà nước, đồng thời hệ thống phụ lục và biểu mẫu được hoàn thiện nhằm tăng cường kỷ luật lao động, rút ngắn thời gian xử lý công việc và nâng cao hiệu quả quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh.

Công ty duy trì việc rà soát thu nhập định kỳ hằng năm đối với toàn thể cán bộ nhân viên, đảm bảo tính công bằng, cạnh tranh và gắn thu nhập với hiệu quả công việc. Chính sách này không chỉ góp phần ổn định đời sống người lao động, tạo động lực nâng cao năng suất lao động mà còn giúp thu hút và giữ chân đội ngũ nhân sự có năng lực.

Bên cạnh chính sách tiền lương, Long Giang Land tiếp tục duy trì và phát triển hệ thống phúc lợi toàn diện dành cho cán bộ nhân viên, bao gồm:

- Chế độ chăm lo đời sống: quà tặng sinh nhật, nghỉ ½ ngày trong ngày sinh nhật, quà Trung thu, quà Quốc tế Thiếu nhi (01/6);
- Hoạt động gắn kết tập thể: tổ chức nghỉ mát hằng năm, các chương trình sinh hoạt nội bộ định kỳ;
- Chính sách chăm sóc sức khỏe: hỗ trợ 50% chi phí bảo hiểm sức khỏe tự nguyện Bảo Việt cho cán bộ nhân viên.

Đặc biệt, trong những tháng cuối năm 2025, Công ty đã tổ chức chương trình tham quan dự án trọng điểm tại khu vực phía Nam cho cán bộ nhân viên, qua đó tăng cường sự gắn kết nội bộ và nâng cao nhận thức về định hướng phát triển của Công ty. Đồng thời, Long Giang Land cũng chú trọng xây dựng hình ảnh chuyên nghiệp cho đội ngũ nhân sự thông qua việc trang bị đồng phục công sở, góp phần nâng cao tính nhận diện và văn hóa doanh nghiệp.

Các hoạt động nội bộ như “Ngày hội tháng” kết hợp tổ chức sinh nhật cho cán bộ nhân viên tiếp tục được duy trì đều đặn, tạo không khí làm việc tích cực, gắn kết và nhân văn, qua đó củng cố tinh thần đồng đội và sự gắn bó lâu dài của người lao động với Công ty

• **Văn hóa doanh nghiệp**

Văn hóa doanh nghiệp của Long Giang Land được hình thành và bồi đắp xuyên suốt quá trình phát triển, trở thành hệ giá trị cốt lõi định hướng tư duy, hành vi và cách thức hành động của toàn thể cán bộ nhân viên trong việc thực hiện mục tiêu chung của Công ty.

Bên cạnh việc tạo dựng các giá trị vật chất, Long Giang Land đặc biệt chú trọng phát triển các giá trị tinh thần, hướng tới xây dựng môi trường làm việc nhân văn, chuyên nghiệp và mang bản sắc riêng. Văn hóa doanh nghiệp được định hình trên nền tảng đề cao con người, khuyến khích sự chủ động, tinh thần trách nhiệm và khả năng sáng tạo của mỗi cá nhân.

Việc áp dụng hiệu quả Sổ tay Văn hóa doanh nghiệp Long Giang vào thực tế đã góp phần chuẩn hóa các giá trị, chuẩn mực ứng xử và phong cách làm việc trong toàn hệ thống. Qua đó, môi trường làm việc tại Long Giang Land ngày càng cởi mở, thân thiện và thuận lợi cho việc hòa nhập của nhân sự mới. Đặc biệt, Công ty chú trọng phát huy vai trò của đội ngũ nhân sự trẻ thông qua các hoạt động tập thể và các chương trình nội bộ, tiêu biểu như hoạt động của Câu lạc bộ Thanh niên Long Giang. Đây là nền tảng quan trọng giúp khơi dậy tinh thần gắn kết, tạo không gian phát triển và phát huy tối đa năng lực của thế hệ nhân sự kế cận.

Với định hướng phát triển bền vững, Long Giang Land xác định văn hóa doanh nghiệp không chỉ là yếu tố nền tảng mà còn là động lực quan trọng góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh và xây dựng bản sắc riêng của Công ty trên thị trường.



Thay đổi trong Ban Điều hành

Ngày 27/2/2025, Ban Giám đốc công ty miễn nhiệm 01 Phó Tổng Giám đốc. Ngày 07/02/2026, Ban Giám đốc bổ 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 hiện tại như sau:

Thành viên Ban Giám đốc	Chức danh	Chức vụ tại các Công ty khác
Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	1. Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Bất động sản – May thầu Việt Hưng 2. Chủ tịch HĐQT Công ty CP TMDV Nghĩa Đô
Nguyễn Trọng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	
Lê Long Giang	Phó Tổng Giám đốc	Giám đốc Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy
Đặng Thị Loan	Kế toán trưởng	

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*

Trong năm 2025, Long Giang Land không có hoạt động góp vốn hoặc chuyển nhượng cổ phần.

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, 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 03/2026
 - Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 4/2026
 - Hoàn thành thi công và đưa dự án vào khai thác sử dụng: tháng 12/2027



• 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

- Vị trí dự án:** Khu đô thị mới Việt Hưng, Phường Việt Hưng, 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 các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 01/2026
 - Hoàn thành thi công và đưa dự án vào khai thác sử dụng: tháng 9/2027



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

- Vị trí dự án:** Phường Mũi Né, Tỉnh Lâm Đồng
- 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 6/2026
 - Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 5/2027
 - Hoàn thành thi công và đưa dự án vào khai thác sử dụng: tháng 02/2029



• **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 Đô, TP. Hà Nội
- Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô
- Hình thức đầu tư:** Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô làm chủ đầu tư, Long Giang Land là đơn vị phát triển dự án
- 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 phê duyệt quy hoạch phân khu điều chỉnh 1/2000: tháng 8/2026
 - Hoàn thành chủ trương đầu tư dự án và phê duyệt quy hoạch 1/500: tháng 03/2027
 - Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 02/2028
 - Hoàn thành thi công và đưa dự án vào khai thác sử dụng: tháng 12/2029



• Dự án Khu nhà ở xã hội Nguyễn Tri Phương (tên thương mại dự kiến là

Vị trí dự án: Số 45-47 đường Nguyễn Tri Phương, Phường Mỹ Tho, Tỉnh Đồng Tháp

Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Long Giang Land và Công ty CP Đầu tư hạ tầng TMG Lục Nam

Hình thức đầu tư: Công ty Long Giang Land và Công ty CP Đầu tư hạ tầng TMG Lục Nam là đồng chủ đầu tư dự án hoặc hai bên thành lập Công ty cổ phần để trực tiếp làm chủ đầu tư dự án

Loại hình sản phẩm: Căn hộ nhà ở xã hội

Quy mô dự kiến của dự án:

- Tổng diện tích đất dự án: 3.262,9 m²
- Dự án có 01 tòa nhà cao 15 tầng, 17.990 m² diện tích sàn căn hộ, 1tầng hầm

Giá trị tổng mức đầu tư của dự án khoảng: 225 tỷ đồng

Tiến độ thực hiện dự án dự kiến:

- Hoàn thành thủ tục giao đất: tháng 4/2026
- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và khởi công dự án: tháng 5/2026
- Hoàn thành thi công và đưa dự án vào khai thác sử dụng: tháng 01/2028

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 2025, các công ty liên kết của Long Giang Land bao gồm:

- 1 công ty liên kết là Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô với tỷ lệ sở hữu là 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 Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes – Rivera Homes với tỷ lệ sở hữu là 49%.

• Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô: Công ty liên kết của Long Giang Land

Tổng quát tình hình tài chính:

(Đơn vị: triệu đồng)

KẾT QUẢ KINH DOANH	Năm 2024	Năm 2025
Doanh thu thuần	52.717	13.005
Lợi nhuận gộp	4.752	7.648
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	3.636	6.171
Lợi nhuận sau thuế	2.405	4.915
Tỷ suất lợi nhuận		
Tỷ lệ lãi gộp	9%	57,4%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	4,6%	37,8%
CÂN ĐỐI KẾ TOÁN		
Tài sản ngắn hạn	27.897	28.292
Tổng tài sản	28.120	29.702
Nợ phải trả	3.593	2.950
Nợ ngắn hạn	3.593	2.950
Vốn chủ sở hữu	24.527	26.752

Là công ty sở hữu dự án, trong năm 2025 chủ yếu tiến hành hoàn thành các thủ tục pháp lý để chuẩn bị triển khai. Do đó không phát sinh các hoạt động kinh doanh chủ yếu.

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

(Đơn vị: triệu đồng)

KẾT QUẢ KINH DOANH	Năm 2024	Năm 2025
Doanh thu thuần	236.091	207.379
Lợi nhuận gộp	26.403	37.225
Lợi nhuận thuần từ KĐKD	25.449	22.687
Lợi nhuận sau thuế	21.544	18.360
Tỷ suất lợi nhuận		
Tỷ lệ lãi gộp	11,2%	17,95%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	9,1%	8,9%
CÂN ĐỐI KẾ TOÁN		
Tài sản ngắn hạn	214.147	286.255
Tổng tài sản	496.455	557.498
Nợ phải trả	147.258	215.708
Nợ ngắn hạn	122.257	75.048
Vốn chủ sở hữu	349.197	341.790

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 2025 của công ty đạt 207 tỷ đồng và lợi nhuận hợp nhất sau thuế đạt 18 tỷ đồng.

Dự kiến năm 2026, 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 Homes – Rivera Homes: Công ty liên kết của Long Giang Land

(Đơn vị: triệu đồng)

KẾT QUẢ KINH DOANH	Năm 2024	Năm 2025
Doanh thu thuần	106.788	103.932
Lợi nhuận gộp	2.359	2.317
Lợi nhuận thuần từ KĐKD	1.639	1.232
Lợi nhuận sau thuế	1.100	870
Tỷ suất lợi nhuận		
Tỷ lệ lãi gộp	1,4%	2,2%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	1%	0,8%
CÂN ĐỐI KẾ TOÁN		
Tài sản ngắn hạn	68.535	72.849
Tổng tài sản	68.577	73.491
Nợ phải trả	42.401	50.237
Nợ ngắn hạn	42.401	50.237
Vốn chủ sở hữu	26.176	23.253

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 2025, doanh thu của Rivera Homes đạt 103,9 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 870 triệu 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.

Tình hình tài chính

Tổng quan tình hình tài chính

(Đơn vị: Đồng)

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	Tăng/giảm	Tỷ lệ
Tổng tài sản	1.395.552.262.217	1.417.284.028.377	21.731.766.160	1,56%
Vốn chủ sở hữu	677.059.697.556	697.523.105.711	20.463.408.155	3,02%
Doanh thu thuần	44.908.822.785	49.592.079.626	4.683.256.841	10,43%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(48.308.147.228)	19.144.388.788	67.452.536.016	139,63%
Lợi nhuận trước thuế	(55.521.267.614)	20.463.408.155	75.984.675.769	136,86%
Lợi nhuận sau thuế	(55.521.267.614)	20.463.408.155	75.984.675.769	136,86%

- Năm 2025, Công ty ghi nhận tổng doanh thu là 104 tỷ đồng, tương đương 28,89% kế hoạch năm ĐHCĐ phê duyệt (360 tỷ đồng), cho thấy doanh thu chưa đạt kỳ vọng do ảnh hưởng của điều kiện thị trường và tiến độ triển khai một số dự án của công ty.
- Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế đạt 20 tỷ đồng, vượt 11% so với kế hoạch năm (18 tỷ đồng). Kết quả này cho thấy Công ty đã kiểm soát tốt chi phí, tối ưu hiệu quả hoạt động và khai thác các nguồn thu khác phù hợp với tình hình công ty.

Công ty chưa hoàn thành chỉ tiêu doanh thu theo kế hoạch SXKD đã đề ra do các nguyên nhân sau:

- Trong năm, mặc dù Ủy ban nhân dân thành phố HCM đã chấp thuận chủ trương sử dụng 288 căn hộ lô C dự án Thành Thái làm nhà ở công vụ và đã thống nhất giá trị đầu tư xây dựng lô C dự án Thành Thái là 289 tỷ đồng. Tuy nhiên, hiện nay, theo quy trình, Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đang trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định giao nhiệm vụ lập Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án mua quỹ nhà lô C dự án Thành Thái, do đó Công ty chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu và được thanh toán tiền.
- Do tiến độ hoàn thiện các thủ tục pháp lý của hai Dự án Cái Khế và Việt Hưng chậm hơn so với kế hoạch ban đầu, Công ty chưa đủ điều kiện để triển khai các thủ tục bán hàng và ghi nhận doanh thu đối với khối nhà thấp tầng. Vì vậy, nguồn doanh thu dự kiến khoảng 160 tỷ đồng từ hai dự án này chưa được ghi nhận trong kỳ.
- Ngoài ra, theo kế hoạch, Công ty dự kiến phát sinh doanh thu tài chính từ việc chuyển nhượng 01 dự án để bổ sung nguồn thu trong năm 2025. Tuy nhiên, kế hoạch này chưa được triển khai do điều kiện thị trường chưa thuận lợi.

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 31/12/2025

(Đơn vị: Đồng)

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	Tăng/giảm	Tỷ lệ
Nợ phải trả	718.492.564.661	719.760.922.666	1.268.358.005	0,18%
Nợ ngắn hạn	647.317.065.510	522.159.129.671	(125.157.935.839)	-19,33%
Vay và nợ ngắn hạn	250.109.711.779	293.534.292.844	43.424.581.065	17,36%
Phải trả người bán	95.280.709.508	78.947.525.588	(16.333.183.920)	-17,14%
Người mua trả tiền trước	7.848.976.540	5.548.811.815	(2.300.164.725)	-29,31%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	67.014.552.730	59.981.458.997	(7.033.093.733)	-10,49%
Phải trả người lao động	842.726.514	394.877.032	(447.849.482)	-53,14%
Chi phí phải trả	1.180.681.094	889.315.947	(291.365.147)	-24,68%
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	206.901.946.818	65.287.331.051	(141.614.615.767)	-68,45%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18.137.760.527	17.575.516.397	(562.244.130)	-3,10%
Nợ dài hạn	71.175.499.151	197.601.792.995	126.426.293.844	177,63%
Vốn chủ sở hữu	677.059.697.556	697.523.105.711	20.463.408.155	3,02%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	1.395.552.262.217	1.417.284.028.377	21.731.766.160	1,56%

Năm 2025, tổng nguồn vốn tăng 21,7 tỷ tương đương tăng 1,56% so với năm 2024 trong đó

- Nợ phải trả tăng 1,3 tỷ tương đương tăng 0.18% do trong năm công ty thực hiện việc huy động vốn để phục vụ hoạt động SXKD của công ty.
- Vốn chủ sở hữu tăng 20,46 tỷ tương đương tăng 3,02% so với vốn chủ sở hữu năm 2024.
 - Nợ ngắn hạn giảm 125 tỷ tương đương giảm 19,33%
 - Nợ dài hạn tăng 126 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 giữa 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 31/12/2025

(Đơn vị: Triệu đồng)

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	Tăng/giảm	Tỷ lệ
Tài sản ngắn hạn	673.993.152.613	593.963.158.894	(80.029.993.719)	-11,87%
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.677.043.366	10.285.835.994	4.608.792.628	81,18%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.425.325	1.425.325	-	0,00%
Các khoản phải thu ngắn hạn	275.365.156.208	163.929.579.496	(111.435.576.712)	-40,47%
Hàng tồn kho	385.604.016.413	409.992.132.787	24.388.116.374	6,32%
Tài sản ngắn hạn khác	7.345.511.301	9.754.185.292	2.408.673.991	32,79%
Tài sản dài hạn	721.559.109.604	823.320.869.483	101.761.759.879	14,10%
Phải thu dài hạn	456.738.590.250	558.320.208.250	101.581.618.000	22,24%
Tài sản cố định	987.377.159	1.167.519.038	180.141.879	18,24%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	262.731.958.408	262.731.958.408	0	0,00%
Tài sản dài hạn khác	1.101.183.787	1.101.183.787	0	0,00%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.395.552.262.217	1.417.284.028.377	21.731.766.160	1,56%

- Tổng tài sản của công ty tính đến 31/12/2025 đạt 1.417 tỷ đồng, tăng 21,7 tỷ so với năm 2024 tương ứng mức tăng khoảng 1,56%.

- + Tài sản ngắn hạn giảm 80 tỷ đồng so với năm 2024 tương đương giảm 12%
- + Tài sản dài hạn giữ ổn định so với mức năm 2024

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 24/03/2026)

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

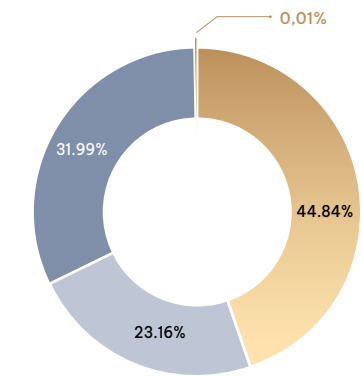
- Tỷ lệ sở hữu vốn cổ phần:

Cơ cấu cổ đông	Cổ đông trong nước			Cổ đông nước ngoài			Tổng số cổ phiếu	Tỷ lệ / VDL (%)
	Số lượng CĐ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ/ VDL (%)	Số lượng CĐ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ/ VDL (%)		
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%	8	11,927,990	23.16	-	-	-	11,927,990	23.16
Cổ đông sở hữu dưới 1%	2187	16,232,167	31.52	22	241,991	0.47	16,474,158	31,99
Cổ phiếu quỹ	1	2,900	0.01	-	-	-	2,900	0.01
TỔNG	2,198	51,258,009	99,53	22	241,991	0,47	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	2,197	51,255,109	99.52
• Tổ chức	12	12,458,428	24.19
• Cá nhân	2,185	38,796,681	75.33
Cổ đông nước ngoài	22	241,991	0.47
• Tổ chức	8	207,038	0.4
• Cá nhân	14	34.953	0.07
TỔNG	2,220	51,500,000	100

- Cơ cấu sở hữu theo tỷ lệ nắm giữ

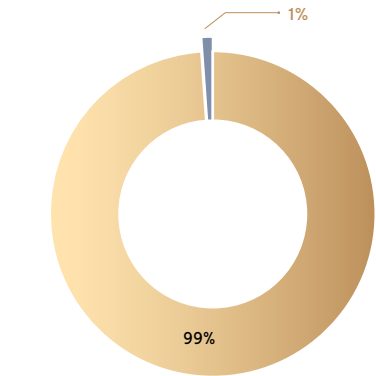


(Đơn vị: %)

- Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên
- Cổ đông sở hữu khoảng từ 1%<x<5%
- Cổ đông sở hữu dưới 1%
- Cổ phiếu quỹ

- Danh sách cổ đông lớn:

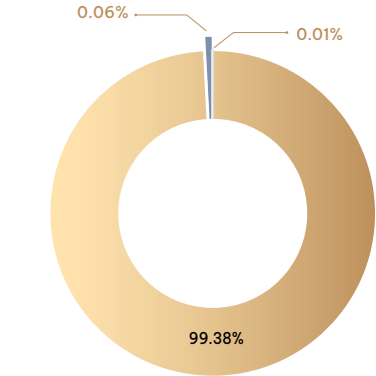
- Cơ cấu sở hữu trong nước, nước ngoài



(Đơn vị: %)

- Cổ đông trong nước
- Cổ đông nước ngoài

- Cơ cấu cổ phiếu phân theo điều kiện chuyển nhượng



(Đơn vị: %)

- Cổ phiếu quỹ
- Cổ phiếu chuyển nhượng tự do
- Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng

Tên cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ/VDL (%)	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 31/12/2025: **2.900 cổ phiếu**
- Trong năm 2025 không có giao dịch cổ phiếu quỹ.

CHƯƠNG

03

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

- 100 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- 102 Tình hình tài chính
- 106 Báo cáo công tác phát triển dự án
- 110 Báo cáo công tác Quản lý dự án
- 111 Báo cáo Công tác Kinh doanh
- 112 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức,
chính sách, quản lý
- 114 Hoạt động của Công ty con
- Công ty liên kết
- 116 Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026



Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Kết quả sản xuất kinh doanh giai đoạn 2021 – 2025

(Đơn vị: Tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Doanh thu thuần	110	132	80	45	50
LN trước thuế	20	18	29	(56)	20
LNST	12	9	19	(56)	20

Năm 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 giai đoạn trước đó.

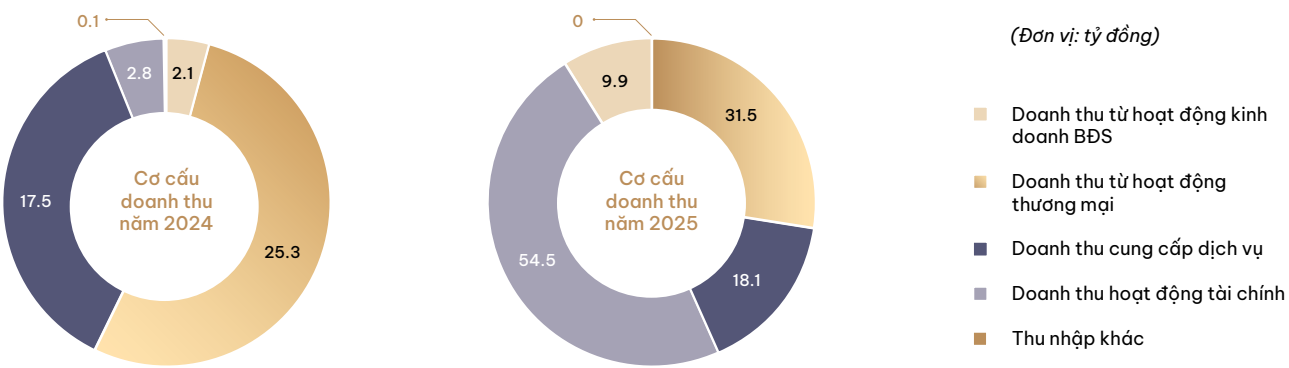
Năm 2022, các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận cũng như biên lợi nhuận của Công ty đã có sự tăng trưởng nhẹ nhờ việc chủ động cơ cấu lại danh mục đầu tư.

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.

Năm 2025: Bước sang năm 2025, hoạt động kinh doanh của Công ty đã có dấu hiệu phục hồi. Doanh thu thuần đạt 50 tỷ đồng; lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế đều đạt 20 tỷ đồng. Kết quả này cho thấy các biện pháp tái cấu trúc hoạt động, kiểm soát chi phí và tối ưu hóa danh mục đầu tư đã phát huy hiệu quả, góp phần cải thiện kết quả kinh doanh của Công ty.

- Cơ cấu doanh thu năm năm 2024 và 2025 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 2025, do Công ty chưa có dự án mới khởi công, bán hàng và ghi nhận doanh thu nên Công ty không có doanh thu từ chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản.

Kết quả sản xuất kinh doanh công ty năm 2025 so với kế hoạch năm:

(Đơn vị: Tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	% Hoàn thành kế hoạch năm
Tổng doanh thu	360	104	28,89%
Lợi nhuận sau thuế	18	20	111%

Ghi chú: Số liệu năm 2025 theo BCTC đã được kiểm toán ngày 30/03/2026

Năm 2025, Công ty ghi nhận tổng doanh thu là 104 tỷ đồng, tương đương 28,89% kế hoạch năm ĐHĐCĐ phê duyệt (360 tỷ đồng), cho thấy doanh thu chưa đạt kỳ vọng do ảnh hưởng của điều kiện thị trường và tiến độ triển khai một số dự án của công ty.

Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế đạt 20 tỷ đồng, vượt 11% so với kế hoạch năm (18 tỷ đồng). Kết quả này cho thấy Công ty đã kiểm soát tốt chi phí, tối ưu hiệu quả hoạt động và khai thác các nguồn thu khác phù hợp với tình hình công ty.

Công ty chưa hoàn thành chỉ tiêu theo kế hoạch SXKD đã đề ra do các nguyên nhân sau:

- Trong năm mặc dù Ủy ban nhân dân thành phố HCM đã chấp thuận chủ trương sử dụng 288 căn hộ lô C dự án Thành Thái làm nhà ở công vụ và đã thống nhất giá trị đầu tư xây dựng lô C dự án Thành Thái là 289 tỷ đồng. Tuy nhiên, hiện nay, theo quy trình, Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đang trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định giao nhiệm vụ lập Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án mua quỹ nhà lô C dự án Thành Thái, do đó công ty chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu và được thanh toán tiền.
- Do tiến độ hoàn thiện các thủ tục pháp lý của hai Dự án Cái Khế và Việt Hưng chậm hơn so với kế hoạch ban đầu, Công ty chưa đủ điều kiện để triển khai các thủ tục bán hàng và ghi nhận doanh thu đối với khối nhà thấp tầng. Vì vậy, nguồn doanh thu dự kiến khoảng 160 tỷ đồng từ hai dự án này chưa được ghi nhận trong kỳ.
- Ngoài ra, theo kế hoạch, Công ty dự kiến phát sinh doanh thu tài chính từ việc chuyển nhượng 01 dự án để bổ sung nguồn thu trong năm 2025. Tuy nhiên, kế hoạch này chưa được triển khai do điều kiện thị trường chưa thuận lợi.

Đánh giá tác động của tỷ giá hối đoái đến hoạt động của Công ty:

- Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu thực hiện trong nước, không phát sinh hoạt động xuất nhập khẩu và không sử dụng ngoại tệ trong các giao dịch chính. Do đó, biến động tỷ giá hối đoái trong năm không có tác động đáng kể đến hoạt động kinh doanh cũng như tình hình tài chính của Công ty.



Tình hình tài chính

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

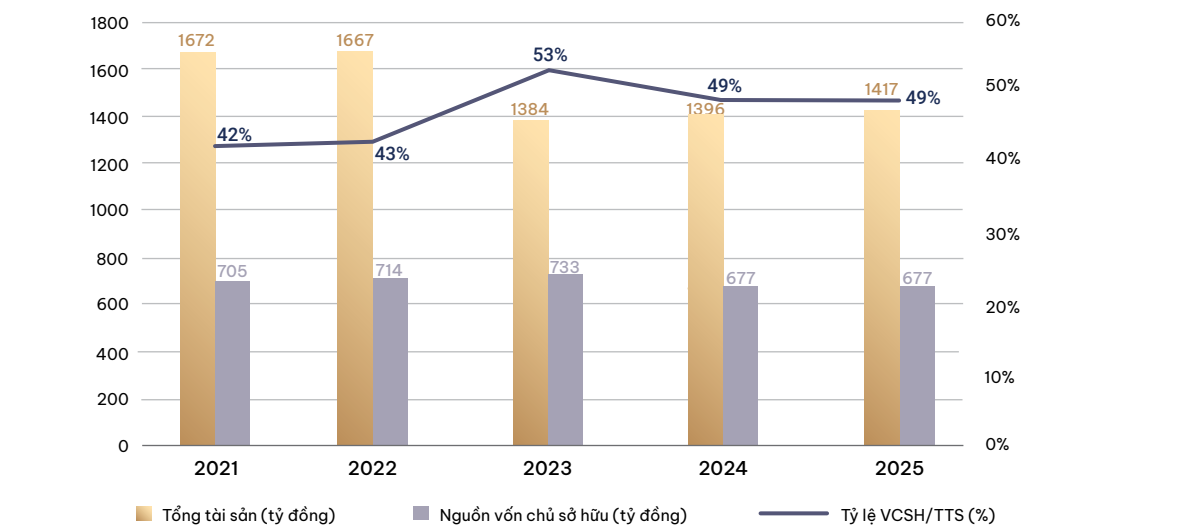
Tình hình tài sản (theo BCTC năm kiểm toán):

- Tổng quan tình hình tài sản năm 2025 so với năm 2024

STT	Chỉ tiêu	Năm 2025		Năm 2024		Tỷ lệ Tăng/ giảm	
		Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng	Giá trị (tỷ đồng)	%
A	Tổng tài sản	1,417	100%	1,396	100%	21	1.5%
I	Tài sản ngắn hạn	594	42%	674	48%	-80	-12%
II	Tài sản dài hạn	823	58%	722	52%	101	14%
B	Tổng nguồn vốn	1,417	100%	1,396	100%	21	1.5%
I	Nợ phải trả	720	51%	718	51%	2	0.3%
1	Nợ ngắn hạn	522	37%	647	46%	-125	-19%
2	Nợ dài hạn	198	14%	71	5%	127	179%
II	Nguồn vốn chủ sở hữu	697	49%	677	49%	20	3%

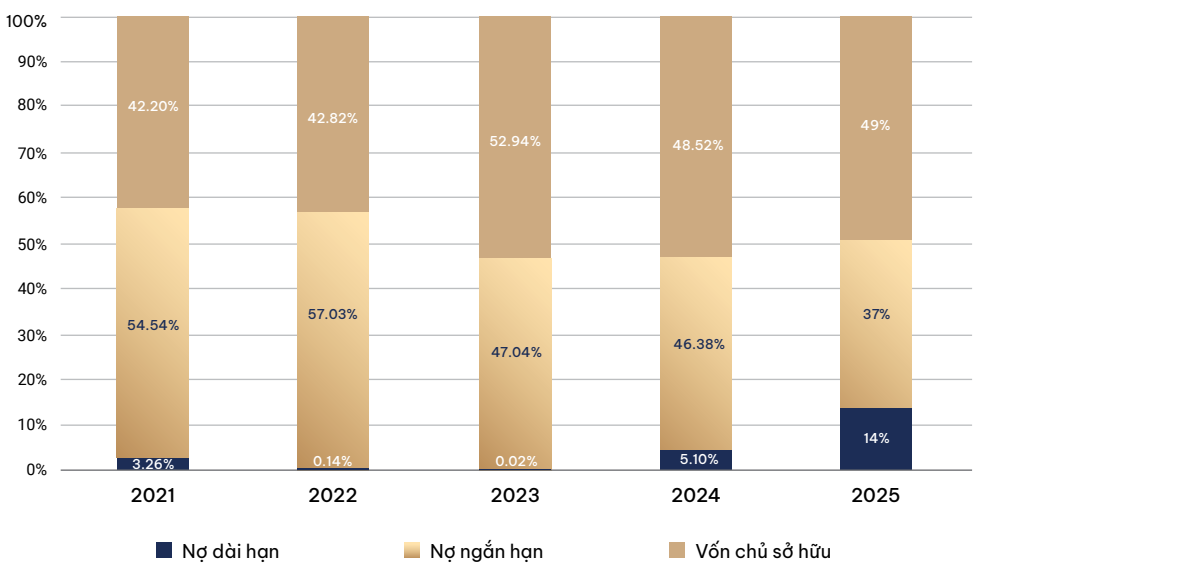
- Tổng tài sản của Công ty tại thời điểm 31/12/2025 đạt 1.417 tỷ đồng, tăng 21 tỷ so với năm 2024 tương ứng mức tăng khoảng 1,5%. Mức tăng không đáng kể, chủ yếu do sự dịch chuyển trong cơ cấu tài sản.
- Cơ cấu tài sản có sự thay đổi theo hướng giảm tài sản ngắn hạn và tăng tài sản dài hạn. Cụ thể, tài sản ngắn hạn giảm 125 tỷ đồng (tương ứng giảm 19%), trong khi tài sản dài hạn tăng 127 tỷ đồng (tương ứng tăng 179%). Điều này cho thấy Công ty đang tập trung nguồn lực vào các khoản đầu tư dài hạn.
- Nợ phải trả dịch chuyển từ ngắn hạn sang dài hạn, phản ánh việc công ty cơ cấu lại nguồn vốn.
- Nguồn vốn chủ sở hữu đạt 697 tỷ đồng, tăng 20 tỷ đồng so với năm 2024 (tương ứng tăng 3%). Tuy nhiên, mức tăng này còn thấp và chưa phản ánh rõ hiệu quả tích cực trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Tổng hợp tài sản và vốn chủ sở hữu giai đoạn 2021 – 2025 (theo BCTC đã kiểm toán)



- Trong 3 năm 2023 – 2025, tổng tài sản và vốn chủ sở hữu giữ ở mức ổn định, không có sự biến động lớn.

- Tổng hợp cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021 – 2025 (Theo BCTC đã kiểm toán)



- Tỷ trọng vốn chủ sở hữu duy trì ở mức tương đối ổn định, dao động quanh 42%–53% và đạt 49% năm 2025, cho thấy mức độ tự chủ tài chính của Công ty được đảm bảo.
- Cơ cấu nguồn vốn của Công ty giai đoạn 2021–2025 có sự chuyển dịch theo hướng giảm tỷ trọng nợ ngắn hạn và gia tăng nợ dài hạn. Nhìn chung, cơ cấu nguồn vốn đang được điều chỉnh theo hướng hợp lý, góp phần nâng cao tính ổn định tài chính và giảm áp lực thanh toán trong ngắn hạn, tạo nền tảng cho việc triển khai các kế hoạch đầu tư và phát triển trong giai đoạn tới.

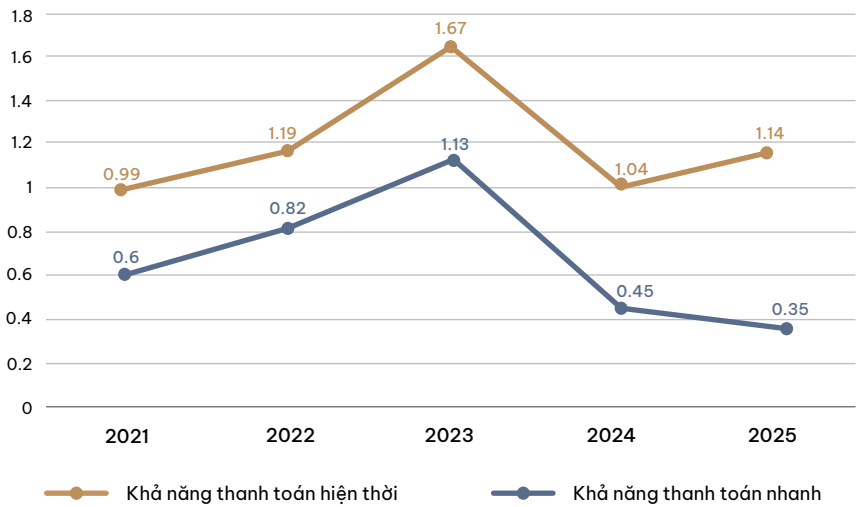
Tình hình công nợ và khả năng thanh toán:

• Tình hình công nợ theo BCTC

Chỉ số	Năm 2024	Năm 2025	Tăng/giảm
Nợ phải trả/ Tổng tài sản	51%	51%	0%
Nợ phải trả/ Nguồn vốn chủ sở hữu	106%	103%	-3%
Vay ngắn hạn và dài hạn/ Tổng tài sản	23%	25%	2%
Vay ngắn hạn và dài hạn/ Nguồn vốn chủ sở hữu	47%	50%	3%

• Nhìn chung, các chỉ số không có sự biến động lớn qua các năm do hoạt động SXKD chính chưa có nguồn thu ổn định.

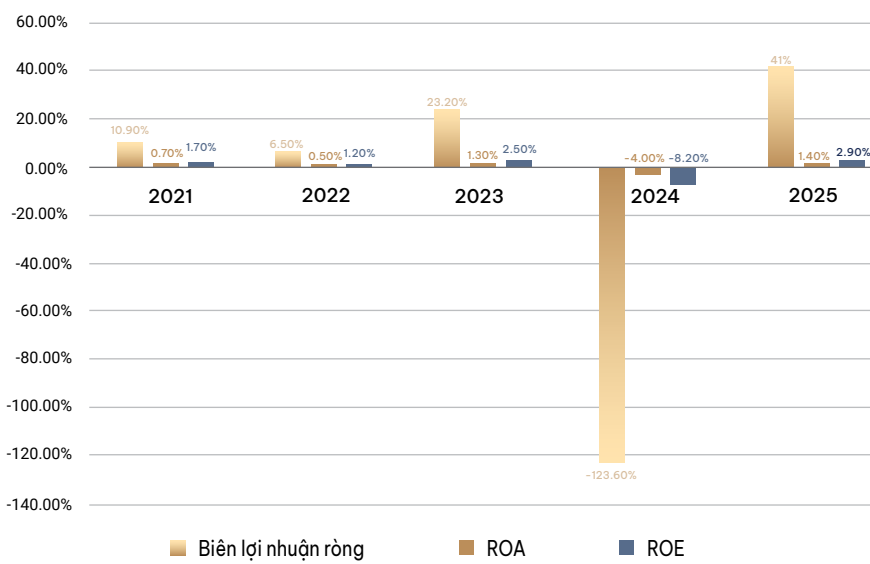
• Khả năng thanh toán theo BCTC đã kiểm toán



Nhìn chung, khả năng thanh toán của Công ty vẫn được duy trì ở mức an toàn, tạo nền tảng cho việc đảm bảo các nghĩa vụ tài chính và phục vụ hoạt động SXKD trong thời gian tới.

Trong thời gian tới, việc tăng cường thu hồi công nợ tồn đọng Lô C dự án Thành Thái và kiểm soát các khoản phải thu sẽ là yếu tố quan trọng giúp cải thiện khả năng thanh toán và cân đối dòng tiền của Công ty.

• Khả năng sinh lời theo BCTC đã kiểm toán



Năm 2025, lợi nhuận của Công ty tăng so với năm 2024 do kết quả hoạt động SXKD có sự khởi sắc. Do đó, biên lợi nhuận ròng, hệ số lợi nhuận trên tổng tài sản, hệ số lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu đều tăng.

Trong thời gian tới, với kế hoạch khởi công dự án mới 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 hơn nữa khả năng sinh lời trong hoạt động SXKD của Công ty.

Báo cáo công tác Phát triển dự án

Năm 2025, trong bối cảnh nền kinh tế còn nhiều khó khăn, thị trường bất động sản tiếp tục chịu ảnh hưởng do đặc thù của chu kỳ kinh doanh bất động sản, hạn chế về dòng vốn và các vướng mắc pháp lý liên quan đến thủ tục đầu tư, tiến độ triển khai các dự án của Long Giang Land có phần chậm hơn so với kế hoạch đề ra, tuy nhiên nhờ nghiêm túc thực hiện theo chỉ đạo và định hướng của HĐQT trong năm 2025 Ban Giám đốc Công ty cũng đã đạt được một số kết quả nhất định như sau:

Dự án Rivera Park Cần Thơ:



Trong năm 2025 tập trung hoàn thiện thủ tục giao đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Cụ thể đã điều chỉnh quy hoạch 1/500 phục vụ giao đất đối với diện tích đất do Nhà nước quản lý, hoàn thành nghĩa vụ tài chính về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đăng ký biến động sang tên Công ty Long Giang Land, nộp hồ sơ và thẩm định thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, giao đất thực hiện dự án. Dự kiến dự án hoàn thiện thủ tục pháp lý để đủ điều kiện khởi công vào tháng 3/2026.

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 2025, Dự án đã hoàn thành các thủ tục pháp lý đủ điều kiện khởi công dự án vào tháng 9/2025. Chủ đầu tư đã gửi Thông báo khởi công cho các cơ quan quản lý Nhà nước và triển khai thi công các hạng mục phần móng của khối nhà thấp tầng của dự án.

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 2025, pháp lý Dự án tiếp tục tập trung tháo gỡ thủ tục xin điều chỉnh chủ trương đầu tư. Tuy đã có các văn bản của tỉnh Bình Thuận và các bộ ngành nhằm tháo gỡ các vướng mắc nhưng đến hết năm 2025 dự án vẫn chưa hoàn thành văn bản chấp thuận điều chỉnh chủ trương của UBND Tỉnh Lâm Đồng.

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. Sau khi sáp nhập địa giới hành chính và triển khai mô hình chính quyền hai cấp, Công ty tiếp tục làm việc với UBND xã tại khu vực có dự án để triển khai các thủ tục theo quy định.

Dự án Thiên Hoa:



Công ty đã ký Hợp đồng Hợp tác Phát triển dự án Rivera Thiên Hoa với chủ đầu tư là Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Xây dựng ĐTK Land Sa Đéc để phát triển dự án tại Xã Tân Phú Đông, Thành phố Sa Đéc (cũ), tỉnh Đồng Tháp. Dự án đã được cấp phép xây dựng và khởi công vào tháng 05/2025.

Dự án Nhà ở xã hội
Nguyễn Tri Phương
– Đồng Tháp:



Trong năm 2025 Công ty Long Giang Land đã Liên danh với đối tác tham gia đề xuất và được lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Nhà ở Nguyễn Tri Phương tại Phường Mỹ Tho, tỉnh Đồng Tháp. Công ty đã được UBND tỉnh Đồng Tháp có văn bản giao làm chủ đầu tư vào tháng 9/2025.

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 (Nay là Thành phố Đà Nẵng), Dự án tại huyện Đà Bắc, tỉnh Hòa Bình (Nay là tỉnh Phú Thọ) và một số địa phương khác,...



Báo cáo công tác Quản lý dự án

Trong năm 2025, công ty tập trung vào công tác chuẩn bị để triển khai quản lý thi công 02 dự án Cái Khế và dự án Việt Hưng, quản lý thi công một số hạng mục dự án Việt Hưng và tổng kết 02 dự án 69 Vũ Trọng Phụng và Thành Thái, cụ thể như sau:

- Công ty đã hoàn thành hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công dự án Việt Hưng và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công dự án Cái Khế.
- Công ty đã hoàn thành công tác chuẩn bị và ký kết các hợp đồng/phụ lục hợp đồng thi công dự án Cái Khế.
- Công ty đã hoàn thành công tác quản lý thi công các hạng mục của dự án Việt Hưng: phụ trợ, tường dẫn, cọc thí nghiệm, 438 cọc ép.
- Căn cứ theo Hợp đồng quản lý dự án với chủ đầu tư, Công ty đã hoàn thành lựa chọn nhà thầu cũng như các công tác chuẩn bị để thi công dự án Thiên Hoa tại Sa Đéc (Đồng Tháp).



Báo cáo công tác Kinh doanh

Trong năm 2025, công ty tập trung vào các công tác chuẩn bị kinh doanh cho 03 dự án Rivera Park Cần Thơ, dự án Rivera Premier Hà Nội, dự án Rivera Thiên Hoa và các công tác chuẩn bị kinh doanh khác, cụ thể như sau:

- Công ty đã hiệu chỉnh và nâng cấp bộ tài liệu phục vụ công tác quản lý kinh doanh của các dự án như: Phương án kinh doanh, các kế hoạch, phụ lục, quy trình, tiêu chuẩn, 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 quản lý kinh doanh của dự án Rivera Park Cần Thơ.
- Trong năm 2025, 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. Tuy nhiên, do các thủ tục pháp lý phức tạp và kéo dài nên vẫn chưa hoàn thành chủ trương cấp Giấy chứng nhận cho các khách hàng của dự án.

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 2025, Công ty đã tiếp tục hoàn thiện hệ thống văn bản quản lý, nâng cấp và ban hành Quy chế quản trị nội bộ của Công ty, Quy chế quản trị nội bộ của các đơn vị phiên bản 2025 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. Công ty đã thực hiện việc giao việc cho Trưởng đơn vị theo hình thức Thỏa thuận giao việc với các chỉ tiêu công việc cũng như mức thưởng, phạt cụ thể.

Tập trung nâng cấp chất lượng Nhân sự

- Trong năm 2025, 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 bổ nhiệm một số cán bộ trẻ có năng lực giữ chức vụ cán bộ quản lý, cán bộ lãnh đạo công ty, tạo điều kiện cho các cán bộ trẻ được trau dồi kiến thức, phát huy tối đa năng lực, kinh nghiệm, đồng cải thiện chất lượng nhân sự cũng như hiệu quả làm việc của công ty.

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 chưa được cải thiện.
- Công ty đã duy trì chế độ phúc lợi phù hợp cho người lao động.
- Công ty đã 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

Công ty CP TMDV Nghĩa Đô - Công ty liên kết của Long Giang Land:

Công ty CP TMDV Nghĩa Đô đang là chủ sở hữu khu đất rộng hơn 5.400 m² tại số 1 phố Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội và dự kiến sẽ phát triển dự án Rivera Park Nghĩa Đô.

Song song với việc triển khai các thủ tục pháp lý đầu tư, công ty đang duy trì hoạt động cho thuê mặt bằng, mang lại doanh thu và lợi nhuận ổn định. Doanh thu năm 2025 của công ty đạt khoảng 57,2 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 2,4 tỷ đồng.

Trong năm 2026, công ty tiếp tục phối hợp, cập nhật thông tin việc UBND quận Cầu Giấy (nay là UBND phường Nghĩa Đô) lập đồ án quy hoạch chi tiết khu tập thể Nghĩa Tân. Sau khi UBND thành phố Hà Nội phê duyệt đồ án quy hoạch 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 2025, 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 2025 của công ty đạt 216 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 18,4 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 2025, 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 2026

Các mục tiêu chính của Kế hoạch SXKD công ty trong năm 2026:

• Công tác Đầu tư

- Hoàn thành thủ tục thanh quyết toán giá trị hoàn thành Lô C – Dự án Thành Thái trước ngày 30/06/2026.
- Hoàn thành Quyết định của UBND Thành phố Cần Thơ về việc cho chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê đất, đủ điều kiện để khởi công Dự án Cái Khế (Rivera Park Cần Thơ) trước ngày 30/03/2026.
- Hoàn thành điều chỉnh chủ trương đầu tư, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, lập hồ sơ Thiết kế cơ sở Dự án Mũi Né trước ngày 30/11/2026 (là Dự án Công ty hợp tác phát triển với Công ty cổ phần Minh Phát).
- Hoàn thành cập nhật QH của dự án vào QH chi tiết khu Nghĩa Tân trước 30/09/2026 (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 Quyết định chủ trương đầu tư dự án sân golf và Khu dân cư của UBND tỉnh Phú Thọ – dự án Kim Bôi – tỉnh Hòa Bình trước ngày 31/11/2026.
- Hoàn thành thủ tục nhận chuyển nhượng cổ phần/Dự án để trở thành chủ đầu tư 02 Dự án bất động sản mới.

• Công tác Quản lý dự án

- Hoàn thành khởi công Dự án Cái Khế, thành phố Cần Thơ trong tháng 03/2026. Hoàn thành thi công hạng mục cọc khoan nhồi, tường vây và 02 tầng hầm của Dự án trước 31/12/2026.
- Hoàn thành thi công toàn bộ phần hạ tầng, xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 44 căn nhà liên kế của Dự án Rivera Thiên Hoa, tỉnh Đồng Tháp (là Dự án Công ty hợp tác đầu tư với Công ty ĐTK Land Sa Đéc).
- Hoàn thành thi công toàn bộ phần móng, kết cấu phần thân của Dự án Nhà ở xã hội Nguyễn Tri Phương – Mỹ Tho, tỉnh Đồng Tháp.
- Hoàn thành các công tác chuẩn bị để có thể khởi công 01 Dự án đầu tư mới tại Hà Nội trước 31/12/2026.

• Công tác Kinh doanh

- Hoàn thành phê duyệt và triển khai Kế hoạch công tác chuẩn bị kinh doanh của 02 dự án: Rivera Park Cần Thơ và Rivera Thiên Hoa.
- Hoàn thành khai trương nhà mẫu của Dự án Rivera Park Cần Thơ, ký thỏa thuận đặt cọc 30% số căn hộ và chuyển nhượng 06 căn nhà thấp tầng của Dự án.
- Hoàn thành chuyển nhượng 30% số lượng đất nền và nhà liên kế thương mại của Dự án Rivera Thiên Hoa.
- Hoàn thành việc kiểm soát công tác triển khai bán hàng của đơn vị tư vấn quản lý bán hàng tại 02 Dự án Rivera Park Cần Thơ, Rivera Thiên Hoa theo Hợp đồng đã ký.
- 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...
- Hoàn thành triển khai Kế hoạch xây dựng thương hiệu công ty thông qua việc nâng cấp hình ảnh công ty, xây dựng uy tín chủ đầu tư, thương hiệu sản phẩm, văn hóa doanh nghiệp Long Giang trong nội bộ và truyền thông ra ngoài công ty...

• Công tác tài chính

- Hoàn thành kế hoạch doanh thu của công ty đạt 580 tỷ, lợi nhuận sau thuế là 50 tỷ.
- Hoàn thành thu hồi 289 tỷ giá trị Lô C – Dự án Thành Thái trước ngày 30/09/2026.
- Hoàn thành ký hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty tại dự án Việt Hưng– Thành phố Hà Nội và thu hồi toàn bộ giá trị chuyển nhượng trước 30/06/2026.
- Hoàn thành huy động nguồn vốn vay từ các tổ chức, cá nhân với số tiền dự kiến là 50 tỷ đồng.
- Cải thiện công tác quan hệ nhà đầu tư – IR để tạo thanh khoản cho cổ phiếu của Công ty và phần đầu đưa giá cổ phiếu LGL tối thiểu về mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Hoàn thành thủ tục để được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận tăng vốn điều lệ công ty từ 515 tỷ đồng lên 1030 tỷ đồng.
- 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.

• 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 xây dựng hệ thống dữ liệu phục vụ SXKD và 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 2026 của công ty;
- Triển khai áp dụng Quy chế lương 3P 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 03 cán bộ quản lý và 06 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 20% thu nhập cho người lao động thông qua việc cải thiện hiệu quả hoạt động của các đơn vị và cá nhân.
- Triển khai các chính sách hỗ trợ để thu hút và giữ chân người lao động như: Hỗ trợ tạo lập phương tiện đi lại, hỗ trợ đào tạo bên ngoài,...
- 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

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

• Kế hoạch phân phối lợi nhuận:

(Đơn vị: Tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Kết quả 2025	Kế hoạch 2026
Tổng doanh thu	104	580
Lợi nhuận sau thuế	20	50
Lợi nhuận sau thuế	515	1030
Tỷ lệ Cổ tức (Bằng tiền)	12% (Chi trong năm 2026)	9%/VĐL 515 tỷ

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

Chỉ tiêu doanh thu:

- Năm 2026, 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 289 tỷ đồng.
- Công ty dự kiến ghi nhận doanh thu kinh doanh của 2 Dự án: Rivera Park Cần Thơ và Rivera Thiên Hoa với doanh thu dự kiến là 245 tỷ đồng.
- Ngoài ra, các hoạt động kinh doanh khác của công ty cũng sẽ đóng góp một phần vào doanh thu của Công ty trong năm 2026.

Chỉ tiêu lợi nhuận: Chỉ tiêu lợi nhuận của công ty được ước tính dựa trên kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 và kế hoạch chi tiết các mảng hoạt động.

Chỉ tiêu và tỷ lệ trích lập trích lập các quỹ, chi trả thù lao HĐQT và BKS, chia cổ tức năm 2025 dự kiến trình Đại Hội đồng Cổ đông của công ty như sau:

- Cổ tức 2025: Dự kiến thực hiện chi trả cổ tức của năm 2025 bằng tiền, với tỷ lệ là 12%/vốn điều lệ.
- Thù lao HĐQT, BKS: 1 tỷ đồng



CHƯƠNG

04

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- 123 Đánh giá công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2025
- 130 Định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2026



Đánh giá công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2025

Năm 2025 tiếp tục là một năm nhiều biến động và bất ổn với nền kinh tế thế giới khi các xung đột địa chính trị, cạnh tranh chiến lược giữa các cường quốc và xu hướng gia tăng chủ nghĩa dân tộc vẫn diễn biến phức tạp, tiềm ẩn rủi ro đối với an ninh và ổn định kinh tế. Bên cạnh đó, cuộc chiến thuế quan bùng nổ, thiên tai, biến đổi khí hậu gây hậu quả nghiêm trọng, thách thức đối với đảm bảo an ninh năng lượng, an ninh lương thực ngày càng gia tăng.

Tuy nhiên, bức tranh kinh tế thế giới cũng ghi nhận một số tín hiệu tích cực như lạm phát có xu hướng giảm ở nhiều quốc gia; các chính sách vĩ mô thúc đẩy tăng trưởng; điều kiện tài chính cải thiện. Đặc biệt, làn sóng đầu tư mạnh mẽ vào công nghệ và trí tuệ nhân tạo (AI) trở thành xu thế mới và động lực quan trọng để nâng cao sức cạnh tranh, năng suất lao động của các quốc gia.

Tại Việt Nam, 2025 là năm thực hiện cuộc cách mạng về tổ chức bộ máy Chính phủ, sắp xếp lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng tổ chức chính quyền địa phương hai cấp mang tới nhiều cơ hội nhưng cũng không ít trở ngại, vướng mắc đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản.

Trong bối cảnh đó, kết quả hoạt động SXKD của Long Giang Land cũng bị nhiều tác động bất lợi. Cụ thể, công tác thu hồi công nợ tồn đọng tại Lô C – Dự án Thành Thái bị chậm tiến độ, chưa được xử lý dứt điểm; công tác chuẩn bị đầu tư các dự án mới còn chậm so với kế hoạch được phê duyệt, qua đó ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận trong năm.

Mặc dù còn nhiều khó khăn, Ban lãnh đạo công ty đã chủ động điều hành linh hoạt, tối ưu hóa nguồn lực và điều chỉnh hoạt động kinh doanh phù hợp với thị trường. Doanh thu chưa đạt kế hoạch ĐHCĐ đề ra, tuy nhiên Công ty đã kiểm soát tốt chi phí, tái cấu trúc hiệu quả hoạt động, qua đó hoàn thành và vượt chỉ tiêu lợi nhuận trong năm.

- Dự án Rivera Premier Hà Nội đã hoàn thành thủ tục pháp lý và triển khai khởi công trong tháng 08/2025.
- UBND thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản chấp thuận chủ trương sử dụng 288 căn hộ lô C dự án Thành Thái làm nhà ở công vụ và đã thống nhất giá trị đầu tư xây dựng lô C dự án là 289 tỷ đồng;
- Dự án Rivera Park Cần Thơ đã được điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án, UBND Quận Ninh Kiều đã phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch 1/500 và Dự án đã hoàn thành đăng ký biến động quyền sử dụng đất của Dự án sang Long Giang Land;
- Công ty đã hoàn thành Đấu thầu và có Quyết định giao chủ đầu tư của UBND tỉnh Đồng Tháp để thực hiện Dự án nhà ở xã hội tại Mỹ Tho, tỉnh Đồng Tháp.

Đánh giá về kết quả sản xuất kinh doanh 2025

- Kết quả sản xuất kinh doanh công ty năm 2025 so với kế hoạch năm



Kết quả Doanh thu của Công ty năm 2025 chưa đạt kế hoạch nhưng đã vượt kế hoạch về lợi nhuận sau thuế do Đại hội đồng cổ đông đề ra do một số nguyên nhân như sau:

Nguyên nhân

- Trong năm, mặc dù UBND thành phố HCM đã chấp thuận chủ trương sử dụng 288 căn hộ lô C dự án Thành Thái làm nhà ở công vụ và đã thống nhất giá trị đầu tư xây dựng lô C dự án Thành Thái là 289 tỷ đồng. Tuy nhiên, hiện nay Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đang trình UBND thành phố quyết định giao nhiệm vụ lập Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án mua quỹ nhà, do đó công ty chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu và được thanh toán tiền, dẫn đến doanh thu không được ghi nhận trong kỳ.
- Các thủ tục pháp lý để triển khai các dự án mới trong năm 2025 bị ảnh hưởng do giai đoạn chuyển tiếp khi các quy định pháp luật mới như Luật Đất đai, Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành bắt đầu có hiệu lực. Trong thực tế, việc áp dụng các quy định mới tại một số cơ quan quản lý còn chưa thống nhất, các quy trình, hướng dẫn chi tiết chưa được ban hành đầy đủ, dẫn đến thời gian thẩm định, phê duyệt hồ sơ đầu tư bị kéo dài so với kế hoạch. Điều này làm chậm tiến độ hoàn thiện pháp lý dự án, chưa đủ điều kiện triển khai bán hàng và ghi nhận doanh thu trong kỳ, 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 nói lỏng khiến các nhà đầu tư gặp khó khăn tiếp cận vốn để mua lại dự án.

- So sánh lợi nhuận năm 2025 với các năm trước

	2021	2022	2023	2024	2025
Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	20	18	28	(56)	20
Lợi nhuận hợp nhất sau thuế	12	8	18	(56)	20

Đơn vị: Tỷ đồng

Giai đoạn 2021 – 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.

Năm 2025: Kết quả kinh doanh của Công ty đã có sự phục hồi rõ rệt; Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế đạt 20 tỷ đồng, vượt 14% kế hoạch năm. Kết quả này chủ yếu đến từ việc Công ty tăng cường kiểm soát chi phí, tối ưu hiệu quả hoạt động và cơ cấu lại nguồn thu theo hướng tập trung vào các hoạt động có biên lợi nhuận tốt, qua đó cải thiện đáng kể hiệu quả kinh doanh trong kỳ.





Đánh giá của HĐQT về việc thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm năm 2025

Năm 2025, Hội đồng quản trị ghi nhận Ban Giám đốc đã nghiêm túc triển khai các chỉ đạo/Nghị quyết/Quyết định của HĐQT và ĐHĐCĐ, chủ động điều hành giúp Công ty tiếp tục thích ứng với những biến động từ tình hình kinh tế, xã hội, những thách thức, bất ổn của thị trường kinh doanh bất động sản và những hạn chế nội tại của Công ty.

Ban Giám đốc và các cấp quản lý đã thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định; duy trì chế độ báo cáo định kỳ, đột xuất, kịp thời phản ánh các tồn tại, vướng mắc và đề xuất giải pháp xử lý. Công tác điều hành có sự linh hoạt, bám sát thực tiễn, góp phần kiểm soát rủi ro, ổn định hoạt động và từng bước cải thiện kết quả kinh doanh.

Mặc dù một số chỉ tiêu sản xuất kinh doanh, đặc biệt là doanh thu, chưa đạt kế hoạch do ĐHĐCĐ đề ra, HĐQT đánh giá Ban Giám đốc đã có nhiều nỗ lực trong việc tái cấu trúc hoạt động, kiểm soát chi phí và cải thiện hiệu quả kinh doanh, qua đó giúp Công ty đạt và vượt chỉ tiêu lợi nhuận trong năm, cụ thể như sau:

• Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh:

- 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 đã có tiến triển đáng kể, dự án đã hoàn thiện các thủ tục pháp lý và khởi công vào tháng 8/2025.
- Ủy ban nhân dân Thành phố HCM đã chấp thuận chủ trương sử dụng 288 căn hộ lô C dự án Thành Thái làm nhà ở công vụ và đã thống nhất giá trị đầu tư xây dựng lô C dự án Thành Thái là 289 tỷ đồng.
- Dự án Rivera Park Cần Thơ đã được điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án, UBND Quận Ninh Kiều đã phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch 1/500 và Dự án đã hoàn thành đăng ký biến động quyền sử dụng đất của Dự án sang Long Giang Land.
- Công ty đã hoàn thành Đấu thầu và có Quyết định giao chủ đầu tư của UBND tỉnh Đồng Tháp để thực hiện Dự án nhà ở xã hội tại Mỹ Tho, tỉnh Đồng Tháp.
- Đã hợp tác với Công ty cổ phần Thương mại Đầu tư Xây dựng ĐTK Land Sa Đéc tham gia phát triển dự án Rivera Thiên Hoa tại Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.
- Đã được Ngân hàng MB chấp thuận tài trợ vốn cho Dự án Rivera Park Cần Thơ với hạn mức tín dụng là 300 tỷ đồng.
- Công ty cũng triển khai tái cấu trúc danh mục đầu tư, cải thiện năng lực tài chính để chuẩn bị khởi công các dự án mới khi điều kiện thuận lợi.

• Đối với công tác quản trị nội bộ doanh nghiệp

HĐQT đánh giá Ban Giám đốc đã có nhiều nỗ lực trong việc nâng cao hiệu quả quản trị điều hành và chất lượng nguồn nhân lực, cụ thể:

- 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 2025, công ty tiếp tục nâng cấp chất lượng nhân sự thông qua việc Tổ chức đào tạo nội bộ định kỳ, chuẩn hóa tiêu chuẩn nhân sự và tăng cường đánh giá hiệu quả công việc.
- Bên cạnh đó công ty cũng đã bổ nhiệm một số cán bộ trẻ có năng lực giữ chức vụ cán bộ quản lý, cán bộ lãnh đạo công ty, tạo điều kiện cho các cán bộ trẻ được trau dồi kiến thức, phát huy tối đa năng lực, kinh nghiệm.
- 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 tổ chức bộ máy của Công ty được tinh gọn, chất lượng nguồn nhân lực được nâng cao, tạo nền tảng vững chắc cho giai đoạn phát triển tiếp theo.



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

Năm 2025, 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 2025 và các Nghị quyết của Hội đồng quản trị đã ban hành trong năm 2025.

Hoạt động kiểm tra, giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc trong năm 2025 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 2025, hàng quý, hàng tháng và công tác triển khai để hoàn thành các chỉ tiêu kết quả SXKD năm 2025 theo kế hoạch được duyệt; kịp thời chỉ đạo và định hướng các giải pháp nhằm đảm bảo hoàn thành mục tiêu chính đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- 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 hoạt động quản trị tại các Công ty liên kết thông qua việc quản lý các nhân sự được công ty cử làm đại diện phần vốn góp và tham gia Ban điều hành các Công ty;
- 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;

- Giám sát việc thực hiện các giao dịch, hợp đồng của công ty với các tổ chức, cá nhân có liên quan;
- Chỉ đạo, giám sát việc thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính của năm tài chính 2024, bán niên 2025 và các quý trong năm 2025;
- Chủ trì tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 vào ngày 26/04/2025 và giám sát việc triển khai các nghị quyết của ĐHĐCĐ đã được phê duyệt;
- 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;
- Tập trung rà soát các quy trình nghiệp vụ đang thực hiện trong toàn công ty, từ đó cập nhật, sửa đổi và ban hành bổ sung các quy trình nghiệp vụ để có cơ chế phối hợp hoạt động giữa các bộ phận;
- 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 2025 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 2025 của công ty. Thông qua đó HĐQT nhận thấy 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 hoạt động 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 quản trị, song song với việc cơ cấu bộ máy, bên cạnh nhiệm vụ cùng HĐQT điều chỉnh, sắp xếp lại nhân sự trong hoạt động của Công ty như: ổn định bộ máy điều hành, luân chuyển cán bộ nhân viên phù hợp, đảm bảo tiến độ của công việc trọng tâm,... Ban Giám đốc đã chú trọng công tác tuyển dụng nhân sự có chuyên môn cao, nhân sự trẻ có tiềm năng để tận dụng tối đa nguồn nhân lực đẩy mạnh hoạt động SXKD và đảm bảo hiệu quả.

Định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2026



Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh

Hội đồng quản trị sẽ tập trung chỉ đạo Ban Giám đốc công ty triển khai thực hiện kế hoạch hoạt động SXKD năm 2026 được ĐHCĐ thường niên năm 2026 thông qua, cơ bản như sau:

- Xây dựng và triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 phù hợp với tình hình kinh tế xã hội và tình hình hoạt động của Công ty.
- Hoàn thành thủ tục để được thanh toán 289 tỷ đồng giá trị Lô C Dự án Thành Thái trước ngày 30/09/2026.
- Hoàn thành thủ tục để khởi công Dự án Rivera Park Cần Thơ trước ngày 31/03/2026.
- Hoàn thành ký hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty tại dự án Việt Hưng- Thành phố Hà Nội và thu hồi toàn bộ giá trị chuyển nhượng trước 30/06/2026.
- Triển khai công tác kinh doanh của 2 Dự án Rivera Park Cần Thơ và Rivera Thiên Hoa theo Kế hoạch.
- 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, phần đầu nhận chuyển nhượng thành công 02 Dự án đầu tư mới tạo quỹ đất gối đầu cho những năm tiếp theo.
- 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 thanh khoản cổ phiếu công ty, đưa giá cổ phiếu LGL tối thiểu về mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Hoàn thành thủ tục để được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận tăng vốn điều lệ công ty từ 515 tỷ đồng lên 1030 tỷ đồng.



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.
- Hoàn thành xây dựng hệ thống dữ liệu phục vụ SXKD và đầu tư để ứng dụng công nghệ thông tin trong tất cả các lĩnh vực quản lý điều hành của công ty.
- Ban hành và áp dụng Quy chế lương 3P trong đó gắn thu nhập của người lao động với hiệu quả công việc của cá nhân, đơn vị của công ty.
- Phấn đấu tăng tối thiểu 20% thu nhập cho người lao động thông qua việc cải thiện hiệu quả hoạt động của các đơn vị và cá nhân.
- Kiểm soát việc tuân thủ Điều lệ công ty, các quy định nội bộ nhằm giảm thiểu rủi ro tài chính và pháp lý, đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động của công ty, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông.

CHƯƠNG

05

QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 135** Các Nguyên tắc quản trị tại Long Giang Land
- 138** Hội đồng quản trị
- 147** Ban kiểm soát
- 155** Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGĐ, BKS
- 158** Phân tích tình hình quản trị doanh nghiệp theo thẻ 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 2025, 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:

- 1.1 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/>
- 1.2 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.
- 1.3 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

- 2.2 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.
- 2.3 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 bổ sung, bầu mới thành viên HĐQT. HĐQT có đề xuất để các cổ đông bầu chọn khi cần thiết.
- 2.4 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.
- 2.4 HĐQT của Long Giang Land hiện nay có 5/5 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.
- 2.5 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*

- 3.1 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.
- 3.2 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*

- 4.1 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
- 4.2 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*

- 5.1 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.
- 5.2 Thù lao HĐQT năm 2024 đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 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*

- 6.1 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.
- 6.2 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:

- 7.1 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.
- 7.2 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.
- 7.3 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.

- 8.1 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.
- 8.2 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,...
- 8.3 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.
- 8.4 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*

- 9.1 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.
- 9.2 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.
- 9.3 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 31/12/2025

Trong năm 2025, HĐQT Long Giang Land nhiệm kỳ 2021 – 2026 có sự thay đổi về thành viên Hội đồng quản trị, cụ thể: Ngày 20/04/2025, ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 đã thông qua việc miễn nhiệm thành viên HĐQT độc lập của Công ty đối với Ông Đặng Anh Tâm, đồng thời bầu bổ sung ông Trần Hải Anh làm thành viên HĐQT của Công ty. Ngày 07/02/2026, Ông Trần Hải Anh được bầu làm Phó Chủ tịch HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2021-2026. Bên cạnh đó, HĐQT cũng 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 31/12/2024	Tỷ trọng (%)	Cổ phần sở hữu đến 31/12/2024	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 - Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Rivera Sa-đéc - Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư TMDV LG
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		TGĐ Công ty CP Tư vấn kiến trúc Đô thị Hà Nội
Đặng Anh Tâm	Thành viên độc lập HĐQT, không điều hành (Miễn nhiệm ngày 26/04/2025)	50.000	0,097	50.000	0,097		Chủ tịch HĐQT Công ty CP Công nghiệp lạnh Hưng Trí
Trần Hải Anh	Phó Chủ tịch HĐQT, không điều hành (Được bầu làm thành viên HĐQT ngày 26/04/2025, được bầu làm Phó Chủ tịch HĐQT ngày 07/02/2026)	167.700	0,3	167.700	0,3		- Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang - Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Giang IDC - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản MCG - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera Sa-đéc

Giới thiệu hội đồng Quản trị năm 2025



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.

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.

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

ÔNG TRẦN HẢI ANH
Phó Chủ tịch HĐQT

Năm sinh: 1976
Trình độ chuyên môn:
Thạc sĩ Kiến trúc công trình
Kinh nghiệm:
Ông có gần 20 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực đầu tư và xây dựng.

Các tiểu ban thuộc HĐQT

Hoạt động của các tiểu ban trực thuộc HĐQT trong năm 2025 có một số nội dung sau:

• *Tiểu ban Kiểm toán:*

- Rà soát, đánh giá tính đầy đủ, hợp lý và mức độ tin cậy của các thông tin tài chính trước khi công bố; đồng thời thực hiện các nhiệm vụ khác liên quan đến chức năng kiểm toán, kiểm soát theo phân công của HĐQT.
- Phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập trong việc soát xét và kiểm toán Báo cáo tài chính năm, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật và nâng cao tính minh bạch của thông tin tài chính.

Nhìn chung, trong năm 2025, 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:*

- Tham mưu HĐQT xây dựng chiến lược và kế hoạch nhân sự phù hợp với định hướng phát triển của Công ty trong bối cảnh thị trường còn nhiều khó khăn;
- Thực hiện rà soát, đánh giá hiệu quả hoạt động của Ban Giám đốc và đội ngũ quản lý;
- Đề xuất các chính sách thu hút, giữ chân nhân sự chất lượng cao và tối ưu hóa cơ cấu nguồn nhân lực;
- Giám sát việc thực hiện công tác tuyển dụng, đào tạo và phát triển nhân sự;
- Đề xuất các giải pháp cải thiện môi trường làm việc, hoàn thiện chính sách đãi ngộ nhằm nâng cao mức độ gắn kết của người lao động;
- Tham mưu HĐQT trong công tác bổ nhiệm, miễn nhiệm nhân sự cấp cao.

Trong năm 2025, 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.

Đồng thời, Tiểu ban đã đề xuất triển khai tái cấu trúc nhân sự theo hướng tinh gọn, nâng cao hiệu quả hoạt động, gắn với kiểm soát chi phí. Công tác đánh giá hiệu quả làm việc của đội ngũ quản lý được thực hiện định kỳ làm cơ sở cho việc điều chỉnh, sắp xếp nhân sự phù hợp. Bên cạnh đó, các chương trình đào tạo nội bộ tiếp tục được đẩy mạnh nhằm nâng cao năng lực đội ngũ trong điều kiện thị trường có nhiều 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 2025, 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 2025. 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

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị Long Giang Land đã hoạt động theo đúng - đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị nội bộ. Các quyết định/chỉ đạo luôn phù hợp với tình hình thực tế, góp phần giúp công ty duy trì sự ổn định và từng bước tháo gỡ các khó khăn trong quá trình hoạt động SXKD của công ty.

HĐQT đã tăng cường công tác quản trị rủi ro, kiểm soát tuân thủ và giám sát hoạt động điều hành, qua đó bảo đảm lợi ích hợp pháp của Công ty và cổ đông trong quá trình triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh

Thực hiện Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT đã chỉ đạo và triển khai một số nhiệm vụ trọng tâm như sau:

- Thực hiện đầy đủ quyền hạn và trách nhiệm theo quy định, đảm bảo nguyên tắc minh bạch, thận trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty và cổ đông.
- 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.
- Hỗ trợ Ban Giám đốc làm việc với các cơ quan quản lý Nhà nước để thúc đẩy tiến độ các thủ tục pháp lý của một số Dự án trọng điểm của công ty: Rivera Premier Hà Nội, Rivera Park Cần Thơ, ...
- Chỉ đạo rà soát và xử lý dứt điểm các vấn đề tồn tại trên Báo cáo tài chính của Công ty.
- Chỉ đạo việc triển khai kế hoạch xây dựng hệ thống dữ liệu và chuyển đổi số trong công tác quản trị, nhằm nâng cao hiệu quả vận hành và tối ưu hóa quy trình nội bộ.
- Chỉ đạo thực hiện việc tái cấu trúc, kiện toàn bộ máy thông qua việc bổ nhiệm/miễn nhiệm các vị trí lãnh đạo chủ chốt, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý và vận hành.
- Chỉ đạo nâng cao chất lượng nguồn nhân lực thông qua đào tạo nội bộ, đào tạo bên ngoài và phát triển đội ngũ cán bộ quản lý kế cận.
- Định hướng xây dựng và triển khai Văn hóa doanh nghiệp Long Giang, góp phần nâng cao uy tín thương hiệu và tăng cường sự gắn kết nội bộ.
- Thực hiện giám sát thường xuyên hoạt động của Ban Giám đốc, đảm bảo việc điều hành tuân thủ định hướng chiến lược và mục tiêu đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021 – 2026 đã họp 21 cuộc họp trong năm 2025. Các cuộc họp HĐQT đã tập trung giải quyết các vấn đề trọng tâm liên quan đến kế hoạch ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 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	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
Ông Lê Hà Giang	21/21	100%	
Ông Nguyễn Toàn Thắng	21/21	100%	
Ông Nguyễn Đình Thanh	21/21	100%	
Ông Đặng Anh Tâm	07/09	78%	- Miễn nhiệm ngày 26/04/2025 - Vắng mặt 02 buổi họp vì lý do cá nhân
Bà Phùng Thị Thanh Giang	21/21	100%	
Ông Trần Hải Anh	12/12	100%	- Bổ nhiệm ngày 26/04/2025

Trong năm 2025, HĐQT đã tham dự và quyết định thông qua 22 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
01/2025/NQ-HĐQT	27/02/2025	Bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc nhiệm kỳ 2025-2030 đối với Ông Nguyễn Mạnh Hà	100%
01A/2025/NQ-HĐQT	27/02/2025	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc với Ông Lê Quốc Trung	100%
02/2025/NQ-HĐQT	27/02/2025	Thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng nguyên tắc với Công ty cổ phần Đầu tư Rivera	100%
03/2025/NQ-HĐQT	06/03/2025	Triệu tập ĐHĐCĐ thường niên năm 2025	100%
04/2025/NQ-HĐQT	15/03/2025	Thông qua hoàn thành chuyển nhượng cổ phần Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang	100%
05/2025/BB-NQ-HĐQT	17/03/2025	Rút tài sản thế chấp tại Ngân hàng	100%
06/2025/NQ-HĐQT	18/03/2025	Thông qua chủ trương thực hiện các giao dịch, hợp đồng với các bên có liên quan trong năm 2025	100%
07/2025/NQ-HĐQT	03/04/2025	Chấp thuận đề nghị thôi giữ chức vụ thành viên HĐQT của Ông Đặng Anh Tâm	100%
08/2025/BB-HĐQT	04/04/2025	Thành lập Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
09/2025/BB-HĐQT	04/04/2025	Thông qua danh mục tài liệu Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
10/2025/NQ-HĐQT	13/06/2025	Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2025	100%
11/2025/NQ-HĐQT	24/06/2025	Thông qua chủ trương bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác bất động sản Rivera Homes	100%
12/2025/NQ-HĐQT	25/07/2025	Tham gia liên danh để đăng ký thực hiện dự án Nhà ở xã hội Nguyễn Tri Phương tại số 45-47 Nguyễn Tri Phương, phường Mỹ Tho, tỉnh Đồng Tháp	100%
13/2025/NQ-HĐQT	12/08/2025	Thông qua chủ trương bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	100%
14/2025/BB-NQ-HĐQT	18/08/2025	Rút tài sản thế chấp tại Ngân hàng	100%
15/2025/NQ-HĐQT	05/09/2025	Thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng với Người liên quan	100%
16/2025/NQ-HĐQT	19/09/2025	Thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng với Người liên quan	100%
17/2025/BB-NQ-HĐQT	01/10/2025	Thông qua ký thỏa thuận bốn bên về việc quản lý tài sản bảo đảm	100%
18/2025/NQ-HĐQT	10/10/2025	Thông qua chủ trương thực hiện các giao dịch, hợp đồng với Người nội bộ và Người có liên quan của người nội bộ trong năm 2025	100%
19/2025/NQ-HĐQT	28/10/2025	Thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng với Người có liên quan của người nội bộ	100%
20/2025/NQ-HĐQT	10/12/2025	Thông qua chủ trương thực hiện các giao dịch, hợp đồng với Người nội bộ và Người có liên quan của người nội bộ trong năm 2025	100%
21/2025/NQ-HĐQT	19/12/2025	Vay vốn ngân hàng để thực hiện dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ	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 và Điều lệ công ty.

Các thành viên HĐQT độc lập đã tham gia đầy đủ các cuộc họp, tích cực đóng góp ý kiến đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT; thực hiện nhiệm vụ theo đúng quy định, đảm bảo tính khách quan, thận trọng trong quá trình xem xét và thông qua các quyết định quan trọng. Vai trò của thành viên độc lập được thể hiện rõ trong việc tăng cường giám sát hoạt động điều hành, tham gia định hướng chiến lược và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của cổ đông.

Bên cạnh việc thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị nội bộ, các thành viên HĐQT độc lập còn tham gia vào hoạt động của các tiểu ban trực thuộc HĐQT, với các nội dung chủ yếu như:

- 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 xem xét, biểu quyết các nghị quyết, chính sách và định hướng hoạt động thuộc thẩm quyền của HĐQT.
- Thực hiện giám sát việc công bố thông tin, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật và nâng cao tính minh bạch, kịp thời, chính xác của thông tin công bố.
- Tham gia giám sát hoạt động quản trị, kiểm soát rủi ro và tuân thủ trong toàn Công ty thông qua các tiểu ban chuyên trách.

Với tính độc lập trong hoạt động, các thành viên HĐQT độc lập đã góp phần nâng cao chất lượng quản trị công ty, tăng cường tính minh bạch và hiệu quả trong quá trình ra quyết định của HĐQT. Nhìn chung, các thành viên HĐQT độc lập đã thực hiện đúng vai trò, chức năng theo quy định, góp phần nâng cao hiệu quả quản trị công ty, tăng cường kiểm soát rủi ro và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của cổ đông.

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

Đào tạo về quản trị công ty

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 2025, Ban Kiểm soát không có sự thay đổi, các thành viên Ban Kiểm soát tại thời điểm 31/12/2025:

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 2025, 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 01/2/2025	3/3	1. Đánh giá kết quả hoạt động của BKS trong năm 2024, thông qua kế hoạch làm việc của Ban Kiểm soát năm 2025 2. Kiểm tra, kiểm soát đánh giá Báo cáo hoạt động năm 2024 của Ban Giám đốc, Hội đồng quản trị. 3. Xem xét BCTC IV.2024 và báo cáo năm tự lập của Công ty. 4. 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 30/3/2025	3/3	1. Phối hợp tổ chức thực hiện công tác chuẩn bị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025. 2. Kiểm tra, giám sát quá trình công bố thông tin liên quan tới việc tổ chức ĐHĐCĐ TN năm 2025. 3. Xem xét BCTC năm 2024. 4. Kiểm tra định kỳ, đột xuất công tác điều hành của Ban Giám đốc công ty trong hoạt động SXKD. 5. Đánh giá/giám sát các giao dịch, hợp đồng theo quy định pháp luật và Điều lệ công ty
Lần 3 24/8/2025	3/3	1. Đánh giá việc tuân thủ các Nghị quyết của Đại HĐCĐ thường niên, các nghị quyết của HĐQT cũng như việc chấp hành các quy định Nhà nước trong quý II/2025 2. Tham gia các cuộc họp của HĐQT khi thấy cần thiết 3. Xem xét Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2025. 4. 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 2025
Lần 4 25/12/2025	3/3	1. Đánh giá việc tuân thủ các Nghị quyết của Đại HĐCĐ thường niên, các nghị quyết của HĐQT cũng như việc chấp hành các quy định Nhà nước trong 6 tháng cuối năm 2025. 2. Xem xét Báo cáo tài chính Quý IV.2025. 3. Kiểm tra hoạt động công bố thông tin. 4. Kiểm tra, rà soát các hoạt động SXKD của công ty định kỳ, đột xuất trong năm. 5. Đánh giá tình hình tuân thủ quy chế, quy định công ty cũng như quy định của pháp luật hiện hành.

Trong năm 2025, 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 thực hiện thẩm định Báo cáo tài chính hàng quý và năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025. Ban Kiểm soát thống nhất với với ý kiến của đơn vị kiểm toán độc lập về việc chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính năm 2025 do Ban Tổng Giám đốc và Phòng Tài chính Kế toán của công ty lập và đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY kiểm toán độc lập.

Qua công tác thẩm định, Ban Kiểm soát nhận thấy Báo cáo tài chính năm 2025 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, 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.

Tuy nhiên, Ban Kiểm soát cũng lưu ý một số vấn đề được nêu trong Báo cáo kiểm toán liên quan đến nghĩa vụ thuế của Công ty chưa được xử lý dứt điểm. Nội dung này không ảnh hưởng đến ý kiến kiểm toán nhưng tiềm ẩn rủi ro về tài chính và pháp lý, cần được Ban Tổng Giám đốc quan tâm xử lý trong thời gian tới.

Trong năm 2025, 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 đối với Công ty niêm yết.

Một số các chỉ tiêu cơ bản thực hiện trong năm 2025 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 2024	Thực hiện năm 2025	(Đơn vị: Đồng)
			% Thực hiện so với năm 2024
Tổng doanh thu	47.731.093.394	104.062.188.177	218%
Doanh thu thuần	44.908.822.785	49.592.079.626	110%
Lợi nhuận trước thuế	(55.521.267.614)	20.463.408.155	137%
Lợi nhuận sau thuế	(55.521.267.614)	20.463.408.155	137%

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

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Thực hiện năm 2025	(Đơn vị: Đồng)
			% Thực hiện so với năm 2024
Tài sản ngắn hạn	673.993.152.613	593.963.158.894	88%
Tài sản dài hạn	721.559.109.604	823.320.869.483	114%
Tổng tài sản	1.395.552.262.217	1.417.284.028.377	102%

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 2025 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

Trong năm 2025, HĐQT Long Giang Land nhiệm kỳ 2021 – 2026 có sự thay đổi về thành viên Hội đồng quản trị, cụ thể: Ngày 20/04/2025, ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 đã thông qua việc miễn nhiệm thành viên HĐQT độc lập của Công ty đối với Ông Đặng Anh Tâm, đồng thời bầu bổ sung ông Trần Hải Anh làm thành viên HĐQT của Công ty. Ngày 07/02/2026, Ông Trần Hải Anh được bầu làm Phó Chủ tịch HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2021-2026. Danh sách HĐQT năm 2025 của Long Giang Land gồm các thành viên sau đây:

• 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 (Miễn nhiệm ngày 26/04/2025)	Thành viên HĐQT
• Ông Trần Hải Anh (Được bầu làm thành viên HĐQT ngày 26/04/2025, được bầu làm Phó Chủ tịch HĐQT ngày 07/02/2026)	Phó Chủ tịch 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.
- Các thành viên HĐQT đã tích cực, chủ động thực hiện theo chức năng nhiệm vụ được phân công, tham gia đầy đủ và có ý kiến biểu quyết đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT. Các thành viên HĐQT làm việc với tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện tốt vai trò giám sát, chỉ đạo và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Giám đốc thực hiện điều hành hoạt động SXKD của công ty.

Ban Kiểm soát nhận thấy, năm 2025, 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 2025, 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 gắn 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 các tồn tại nêu trên, Ban Kiểm soát nhận thấy Ban Giám đốc chưa hoàn thành đầy đủ các nhiệm vụ trọng tâm theo định hướng của Hội đồng quản trị.

Tuy nhiên, so với năm 2024, công tác điều hành năm 2025 đã có sự cải thiện. Ban Giám đốc đã chủ động, quyết liệt hơn trong công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn. Việc đánh giá, nhận diện các yếu tố thuận lợi và thách thức được thực hiện kịp thời, qua đó đưa ra các giải pháp phù hợp nhằm duy trì hoạt động và từng bước cải thiện hiệu quả sản xuất kinh doanh.

- Về tình hình quản trị công ty: Ban Giám đốc đã tiếp tục phát huy hệ thống tổ chức hiện có, từng bước nâng cao chất lượng quản trị thông qua việc xây dựng và ban hành Quy chế quản trị nội bộ phiên bản năm 2025, đồng thời rà soát, hoàn thiện hệ thống quy chế, quy định và phương thức điều hành phù hợp với thực tiễn hoạt động của Công ty. Đồng thời, Ban Giám đốc cũng ban hành các chính sách hỗ trợ CBNV về phương tiện đi lại, trang phục,...., phần đầu tăng thu nhập cho người lao động cũng như nỗ lực duy trì đầy đủ các chế độ phúc lợi cho CBNV.

Công tác nhân sự được quan tâm, chú trọng thông qua việc tuyển dụng, bổ sung đội ngũ cán bộ quản lý có kinh nghiệm, đồng thời phát triển nguồn nhân lực kế cận. Công ty cũng duy trì việc đào tạo nội bộ định kỳ nhằm nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ, nhân viên, từng bước nâng cao chất lượng nguồn nhân lực

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

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã duy trì sự phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc trong việc thực hiện chức năng giám sát.

Ban Kiểm soát được mời tham dự đầy đủ các cuộc họp định kỳ và đột xuất của Hội đồng quản trị; đồng thời cử thành viên tham dự các cuộc họp giao ban, sơ kết, tổng kết của Công ty nhằm kịp thời nắm bắt tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và công tác điều hành.

Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và các bộ phận chức năng đã phối hợp, hỗ trợ Ban Kiểm soát trong việc cung cấp đầy đủ, kịp thời các tài liệu, thông tin liên quan đến hoạt động quản trị, điều hành và tình hình tài chính của Công ty, tạo điều kiện thuận lợi để Ban Kiểm soát thực hiện nhiệm vụ theo quy định.

Giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã duy trì mối quan hệ công tác trên nguyên tắc phối hợp, minh bạch và vì lợi ích hợp pháp của Công ty và cổ đông. Ban Kiểm soát cũng thường xuyên trao đổi, làm việc với các bộ phận liên quan để cập nhật thông tin, phục vụ công tác giám sát..

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.
- Cần có kế hoạch, lộ trình thu hồi công nợ với các nhà thầu, nhà cung cấp (trước năm 2026) để đảm bảo việc sản xuất kinh doanh có hiệu quả.
- Tập trung hoàn thiện các thủ tục để được thanh toán 289 tỷ đồng Lô C dự án Thành Thái – Rivera Park Sài Gòn 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 2026

Trên cơ sở Kế hoạch hoạt động năm 2026 của công ty, Ban Kiểm soát xác định phương hướng kế hoạch hoạt động năm 2026 như sau:

- Tiếp tục thực hiện công tác quản trị và điều hành của HĐQT, Ban Giám đốc trong việc triển khai thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, tuân thủ chế độ, chính sách pháp luật, Điều lệ và các Quy chế của công ty, về tính hợp lý và hợp pháp trong việc chấp hành và thực hiện các quy chế, quy định của Công ty, trong việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng, các hợp đồng kinh tế,...
- Triển khai hoàn thành kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2026, xây dựng kiểm toán nội bộ năm 2027 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;
- 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).





Các giao dịch thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT,

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

Họ và tên	Cơ cấu lương	Cơ cấu thưởng	Tổng thù lao năm 2025	Ghi chú
Hội đồng quản trị				
Lê Hà Giang	0%	0%	300.000.000	
Nguyễn Toàn Thắng	0%	0%	150.000.000	
Nguyễn Đình Thanh	0%	0%	150.000.000	
Phùng Thị Thanh Giang	0%	0%	150.000.000	
Đặng Anh Tâm	0%	0%	50.000.000	
Ban Kiểm soát				
Lưu Thị Thanh Nga	0%	0%	50.000.000	
Nguyễn Thị Mai Hương	0%	0%	25.000.000	
Nguyễn Thị Cẩm Tú	0%	0%	25.000.000	
TỔNG	0%	0%	1.000.000.000	

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Trong năm 2025, thành viên HĐQT, BKS, Tổng Giám đốc, kế toán trưởng, các cán bộ quản lý, thư ký công ty, cổ đông lớn và những người có liên quan của công ty thực hiện một số giao dịch sau:

Liên quan đến giao dịch tăng giảm cổ phiếu của Công ty

- Liên quan đến giao dịch tăng giảm cổ phiếu của Công ty: Không có
- Liên quan đến các giao dịch khác: Không có

Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ; Hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ.

Trong năm 2025, Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang đã tiến hành giao dịch với các bên liên quan gồm các hoạt động đầu tư, cung cấp/nhận cung cấp dịch vụ và các giao dịch cầm cố/thế chấp.... Thông tin cụ thể được trình bày cụ thể tại bảng sau:

Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính	Thời điểm giao dịch	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT	Số tiền giao dịch VNĐ (nếu có)	Ghi chú
Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Nghĩa Đô	Công ty liên kết	0100842627	Số 1 phố Nghĩa Tân, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam		06/2025/NQ-HĐQT	1.100.000.00	
						1.203.658.800	Thu tiền cổ tức
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	Công ty liên kết	0310683236	P.903, Tầng 9, Tòa nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam			16.800.000.000	Thu tiền cổ tức
					02/2025/NQ-HĐQT	6.600.000.000	Chuyển tiền theo HĐ nguyên
					06/2025/NQ-HĐQT	45.793.758.357	Dịch vụ
Công ty cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	Công ty liên kết	0314760001	VP 8, Tầng 24, số 173 Xuân Thủy, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội		06/2025/NQ-HĐQT	328.500.000	Cấp bảo lãnh
					06/2025/NQ-HĐQT (Chi tiết 11/2025/NQ-HĐQT)		
					06/2025/NQ-HĐQT	14.450.000.000	
						1.764.000.000	Thu cổ tức
Công ty CP Tập đoàn đầu tư Long Giang	Tổ chức liên quan	100512604	VP 6 tầng 24, tháp A, tòa 173 Xuân Thủy - Cầu Giấy - Hà Nội		14/2024/NQ-HĐQT	101.397.618.000	Góp vốn dự án
					14/2024/NQ-HĐQT	31.831.723.682	
					24/2019/NQ-HĐQT	6.224.674.355	Dịch vụ
Công ty CP Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	Tổ chức liên quan	101689202	VP1, T24A, tòa nhà 173 Xuân Thủy, P. Cầu Giấy, Hà Nội			19.477.919.000	Chi phí xây
						434.900.192	Công nợ
						150.000.000	

Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính	Thời điểm giao dịch	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT	Số tiền giao dịch VNĐ (nếu có)	Ghi chú
Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	Tổ chức liên quan	0101951918	Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Cầu Giấy, Hà Nội			6.700.000.000	Chia lợi nhuận hợp tác
					06/2025/NQ-HĐQT	8.440.000.000	
Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản - May thuê Việt Hưng	Tổ chức liên quan	0100511590	Ngõ 355, ngách 403/2, đường Nguyễn Văn Linh, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam		06/2025/NQ-HĐQT	2.650.000.000	
Công ty CP Tư vấn Kiến trúc đô thị Hà Nội	Tổ chức liên quan	0100105221	Số nhà 25, phố Bùi Ngọc Dương, Phường Bạch Mai, TP Hà Nội, Việt Nam		19/2025/NQ-HĐQT	50.000.000	Tạm ứng hợp đồng
Ngô Thị Thanh Hòa	Người có liên quan của người nội bộ				18/2025/NQ-HĐQT	81.382.355.000	
Lê Hà Giang	Người nội bộ				18/2025/NQ-HĐQT	7.426.067.561	
Nguyễn Mạnh Hà	Người nội bộ				18/2025/NQ-HĐQT	1.324.700.000	
Đặng Thị Loan	Người nội bộ				20/2025/NQ-HĐQT	278.791.582	

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

Chưa thực hiện theo thông lệ

Đã thực hiện được một phần nhưng chưa đầy đủ 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
		2024	2025		
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 ĐHCĐ.	●	●	Năm 2025 do tình hình hoạt động SXKD khó khăn ĐHCĐ đã thông qua việc không chi trả cổ tức năm 2024.	Khi hoạt động SXKD được cải thiện HĐQT sẽ có đề xuất tới ĐHCĐ 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				
Cổ đông có quyền tham gia:					
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 ĐHCĐ và phải được thông tin về quy định hợp ĐHCĐ, 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 ĐHCĐ.	
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.	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2024	2025		
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 2025 đã được thông qua.	
A.3.6	Công ty có công bố kết quả bầu chọn bao gồm số phiếu thông qua, phản đối, và phiếu trống cho mỗi nội dung dự thảo lấy ý kiến của ĐHĐCĐ gần nhất.			Được thể hiện đầy đủ tại Báo cáo kết quả kiểm phiếu công bố.	
A.3.7	Công ty có công bố danh sách thành viên HĐQT tham dự ĐHĐCĐ gần nhất?			Được thể hiện tại BB ĐHĐCĐ 2025 đã được thông qua.	
A.3.8	Công ty có công bố rằng tất cả thành viên HĐQT và TGĐ 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 2025	
A.3.13	Công ty thông báo ĐHĐCĐ và ĐHCĐ bất 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 căn cổ đông thông qua trong thông báo về ĐHĐCĐ/tài liệu ĐHĐCĐ/Dự thảo và/hoặc báo cáo đính kèm.			Tài liệu tại ĐHĐCĐ 2025 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.	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2024	2025		
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.	●	●		
B.2.2	Thông báo tài liệu ĐHĐCĐ 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 ĐHĐCĐ 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 ĐHĐCĐ 2025 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 ĐHĐCĐ 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.	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2024	2025		
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.	
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				
Công ty có công bố chính sách và thực hành về:					
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.	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2024	2025		
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 2025	
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				
Báo cáo thường niên có công bố					
D.2.1	Mục tiêu của công ty	●	●	Trình bày chi tiết trong BCTN	
D.2.2	Chỉ số hiệu quả tài chính	●	●		
D.2.3	Chỉ số hiệu quả phi tài chính	●	●		
D.2.4	Chính sách cổ tức	●	●	Năm 2025 ĐHCĐ thông qua việc không chi trả cổ tức năm 2024	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2024	2025		
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.	●	●		
Tuyên bố khẳng định về Quản trị công ty:					
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	
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.	●	●		

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2024	2025		
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				
Công ty có trang thông tin điện tử công bố thông tin cập nhật về:					
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				
Trách nhiệm của HĐQT và quy chế quản trị công ty được xác định rõ ràng:					
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.	
Tầm nhìn/sứ mệnh của công ty:					
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				
Bộ quy tắc đạo đức hoặc ứng xử:					
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.

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2024	2025		
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?	●	●		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.2.3	Công ty có công bố cách thực hiện và giám sát việc tuân thủ Bộ quy tắc Đạo đức hoặc ứng xử..	●	●		
Thành phần và cơ cấu của Hội đồng quản trị:					
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	
Tiểu ban Nhân sự:					
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.	
Tiểu ban Thù lao/lương thưởng:					
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.	●	●		
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.	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2024	2025		
Tiểu ban Kiểm toán:					
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	Hợp 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 21 cuộc họp trong năm 2025.	
E.3.3	Mỗi thành viên HĐQT có tham dự tối thiểu 75% số cuộc họp HĐQT trong năm.	●	●	Có	
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.	●	●		
Tiếp cận thông tin					
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
		2024	2025		
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 TGĐ.	●	●	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 hoàn 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.	●	●	Tiểu ban kiểm toán thực hiện nhiệm vụ kiểm toán nội bộ	
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.	●	●		
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 kết 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.	●	●		

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2024	2025		
E.3.21	Công ty có công bố cách thức quản lý các rủi ro quan trọng.	●	●	Phân tích tại BCTN	
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.	●	●		
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.	

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2024	2025		
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 hằng năm đối với các tiểu ban của HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá.	●	●	Long Giang Land thực hiện tại BCTN.	



THẺ ĐIỂM THƯỜNG

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2024	2025		
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.	●	●		

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2024	2025		
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 2024, 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	



THẺ ĐIỂM PHẠT

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2024	2025		
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	Cản 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				

Mã	Tiêu chí	Tình hình tuân thủ tại LGL		Cơ sở đánh giá	Ghi chú/ Đề xuất
		2024	2025		
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.	
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 được đưa ra khỏi 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 2025.	

CHƯƠNG

06

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 176 Tổng quan về báo cáo phát triển bền vững
- 178 Cấu trúc quản trị cho phát triển bền vững
- 180 Hiệu quả hoạt động phát triển bền vững theo các lĩnh vực



Tổng quan về báo cáo phát triển bền vững

Báo cáo Phát triển bền vững 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (“Long Giang Land”, “Công ty”) được xây dựng nhằm cung cấp một bức tranh toàn diện về định hướng, hệ thống quản trị, các hoạt động, kết quả và cam kết của Công ty đối với hành trình phát triển bền vững trong năm tài chính 2025. Báo cáo được thực hiện trong bối cảnh Long Giang Land tiếp tục củng cố nền tảng quản trị, nâng cao năng lực vận hành, thích ứng với yêu cầu ngày càng cao của thị trường, đồng thời từng bước lồng ghép các yếu tố môi trường, xã hội và quản trị vào chiến lược phát triển.

Chủ đề “Hành trình tạo giá trị” được lựa chọn cho Báo cáo Phát triển bền vững 2025 nhằm phản ánh đúng tinh thần phát triển của Long Giang Land trong giai đoạn hiện nay. Trong cách tiếp cận của Công ty, giá trị không chỉ là kết quả được ghi nhận bằng doanh thu, lợi nhuận hay quy mô tài sản, mà còn là khả năng tạo lập uy tín, duy trì tính minh bạch, kiểm soát rủi ro, nuôi dưỡng văn hóa doanh nghiệp và đóng góp tích cực cho xã hội.

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 này được xây dựng không chỉ nhằm đáp ứng yêu cầu công bố thông tin, mà còn để tăng cường trách nhiệm giải trình với các bên liên quan, đồng thời tạo nền tảng cho việc chuẩn hóa dữ liệu, hoàn

thiện hệ thống quản trị và nâng cao chất lượng báo cáo trong các năm tiếp theo.

Báo cáo bao gồm các thông tin và dữ liệu trong khoảng thời gian từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 (trừ khi có ghi chú khác), được định hướng theo các chiến lược và chính sách hiện hành của Công ty, có tham chiếu các nguyên tắc công bố thông tin theo chuẩn mực GRI Standards, cũng như lựa chọn các mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc (SDGs) phù hợp với đặc thù hoạt động của Long Giang Land. Phạm vi báo cáo bao gồm các hoạt động của Long Giang Land trong các lĩnh vực có liên quan trực tiếp đến phát triển bền vững, bao gồm: quản trị doanh nghiệp, quản trị rủi ro, nhân sự, môi trường làm việc, an toàn sức khỏe nghề nghiệp, chất lượng dịch vụ, quan hệ khách hàng, hoạt động cộng đồng, sử dụng tài nguyên và tuân thủ pháp luật.

“Hành trình tạo giá trị” không chỉ là chủ đề của báo cáo mà còn phản ánh cách Long Giang Land tiếp cận con đường phát triển của mình. Công ty tin rằng giá trị bền vững không hình thành trong một thời điểm, mà được tích lũy qua chuỗi các quyết định đúng đắn theo thời gian – từ hoàn thiện quản trị, nâng cao chất lượng đội ngũ đến kiểm soát rủi ro và cam kết với khách hàng. Giá trị này không được nhìn nhận theo một chiều, mà được tạo lập cho nhiều bên liên quan, bao gồm cổ đông, khách hàng, người lao động, đối tác và cộng đồng, trong sự hài hòa giữa lợi ích kinh tế và trách nhiệm xã hội – môi trường. Nền tảng của toàn bộ quá trình đó là niềm tin, được xây dựng từ minh bạch, tuân thủ và tinh thần trách nhiệm, tạo cơ sở cho sự phát triển dài hạn của doanh nghiệp.



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.

Cấu trúc quản trị bền vững của Long Giang Land:

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, phát triển bền vững không chỉ là mục tiêu, mà là một hành trình dài hạn được xây dựng trên nền tảng năng lực tài chính vững chắc, giá trị tạo ra cho xã hội và khả năng thích ứng linh hoạt trước biến động của thị trường. Những giá trị kinh tế được tích lũy không chỉ mang lại lợi ích cho doanh nghiệp, người lao động, đối tác và cổ đông, mà còn trở thành nguồn lực để tái đầu tư, mở rộng và nâng tầm quy mô phát triển.

Năm 2025 khép lại như một điểm chuyển quan trọng sau giai đoạn nhiều thử thách. Trong bối cảnh thị trường còn nhiều khó khăn, Công ty đã ghi nhận những tín hiệu phục hồi rõ nét với doanh thu thuần đạt 50 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế và sau thuế đạt 20 tỷ đồng, đặc biệt lợi nhuận vượt kế hoạch đề ra, cho thấy hiệu quả của các giải pháp tái cấu trúc và kiểm soát vận hành. Đây không chỉ là sự cải thiện về con số, mà còn là dấu hiệu cho thấy nội lực doanh nghiệp đang dần được củng cố theo hướng thực chất và bền vững hơn. Quan trọng hơn, năm 2025 đã tạo lập những nền móng mang tính chiến lược cho giai đoạn phát triển tiếp theo. Các dự án trọng điểm lần lượt được tháo gỡ pháp lý và chuyển sang giai đoạn triển khai, trong đó Rivera Park Cần Thơ được hoàn tập trung hoàn thiện thủ tục giao đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất các thủ tục để sẵn sàng khởi công – dự kiến vào tháng 3/2026, Rivera Premier Hà Nội chính thức bước vào thi công phần móng khối thấp tầng, và dự án Rivera Thiên Hoa mà công ty hợp tác phát triển dự án đã khởi công vào tháng 5/2025. Những chuyển động này không chỉ mở ra nguồn cung sản phẩm cho thị trường, mà còn khẳng định năng lực triển khai dự án – một trong những trụ cột cốt lõi trong chiến lược phát triển của Công ty.

Song hành với đó, Long Giang Land tiếp tục tái cấu trúc toàn diện, từ danh mục đầu tư, cơ cấu nguồn vốn đến hệ thống quản trị và chất lượng nhân sự. Cơ cấu tài chính được điều chỉnh theo hướng gia tăng tài sản dài hạn, giảm áp lực nợ ngắn hạn và duy trì mức tự chủ tài chính ổn định, tạo nền tảng vững chắc cho các quyết định đầu tư trong tương lai. Những cải tiến về quản trị, vận hành và con người không chỉ giúp doanh nghiệp vận hành hiệu quả hơn trong hiện tại, mà còn chuẩn bị cho một giai đoạn tăng trưởng có chiều sâu và quy mô lớn hơn.

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



Trong hành trình phát triển, Long Giang Land xác định nguồn lực con người không chỉ là tài sản, mà là yếu tố cốt lõi quyết định khả năng hiện thực hóa chiến lược và tạo lập giá trị bền vững. Vì vậy, cùng với việc củng cố nền tảng tài chính và năng lực triển khai dự án, Công ty luôn đặt trọng tâm vào phát triển nguồn nhân lực – như một “trụ cột hải đăng” dẫn dắt hành trình tăng trưởng trong giai đoạn mới.

Năm 2025, trong bối cảnh hoạt động sản xuất kinh doanh còn nhiều thách thức, Long Giang Land vẫn kiên định với định hướng lấy con người làm trung tâm. Công ty không chỉ duy trì đầy đủ các chính sách đãi ngộ theo quy định, mà còn nỗ lực cân bằng hài hòa giữa quyền lợi của người lao động và điều kiện thực tế của doanh nghiệp. Năm qua, 100% CBNV trong Công ty được tham gia Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, được khám sức khỏe định kỳ. Thu nhập và các chế độ phúc lợi cơ bản của CBNV tiếp tục được đảm bảo, thể hiện cam kết giữ vững sự ổn định nội bộ trong giai đoạn chuyển tiếp.

Song song với đó, Long Giang Land tiếp tục chú trọng xây dựng môi trường làm việc nhân văn, gắn kết và giàu bản sắc. Các hoạt động nội bộ như Ngày hội tháng, chương trình nghỉ mát, teambuilding hay các sự kiện kỷ niệm được duy trì và liên tục đổi mới, không chỉ nâng cao đời sống tinh thần mà còn củng cố sự kết nối giữa các thành viên trong tổ chức. Không gian làm việc được cải thiện theo hướng hiện đại, thân thiện, gia tăng yếu tố “xanh”, trong khi các kênh truyền thông nội bộ được vận hành hiệu quả, đảm bảo dòng chảy thông tin xuyên suốt và đa dạng.

Kết quả khảo sát nội bộ cho thấy, có 96% CBNV được hỏi hài lòng với chính sách phúc lợi và chăm lo đời sống của Công ty.



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 không chỉ là một yếu tố vận hành, mà là giá trị cốt lõi tạo nên năng lực cạnh tranh và khả năng phát triển dài hạn của doanh nghiệp. Trên quan điểm sự phát triển của Công ty phải đồng hành cùng sự trưởng thành của mỗi cá nhân, Long Giang Land kiên định đầu tư cho giáo dục và đào tạo như một nền tảng chiến lược – nơi hình thành nên đội ngũ “đủ tâm – đủ tầm – đủ lực” để hiện thực hóa khát vọng phát triển trong giai đoạn mới.

Năm 2025, trong tiến trình tái cấu trúc và củng cố nội lực, công tác đào tạo tiếp tục được triển khai một cách hệ thống và bài bản. Công ty duy trì thường xuyên các chương trình đào tạo nội bộ định kỳ, đồng thời tổ chức các khóa đào tạo bên ngoài cho 100% cán bộ lãnh đạo và một số cán bộ quản lý, qua đó từng bước chuẩn hóa năng lực đội ngũ và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực. Nội dung đào tạo được thiết kế đa dạng, kết hợp giữa kiến thức chuyên môn, kỹ năng quản lý và kỹ năng mềm, cùng với hệ thống tài liệu, công cụ hỗ trợ học tập đầy đủ, phù hợp với từng nhóm đối tượng. Thống kê năm qua cho thấy, 100% nhân sự được tham gia ít nhất 1 chương trình đào tạo, tổng số giờ đào tạo là 96 giờ, số giờ đào tạo bình quân đạt 03 giờ/người/năm.

Không chỉ dừng lại ở các chương trình đào tạo tập trung, Long Giang Land còn thúc đẩy mạnh mẽ hoạt động “đào tạo trong công việc” (on-the-job training), thông qua sự dẫn dắt trực tiếp của đội ngũ quản lý. Quá trình này không chỉ giúp truyền thụ kinh nghiệm thực tiễn, mà còn tạo điều kiện để mỗi cán bộ nhân viên được thử thách, phát huy năng lực và trưởng thành ngay trong môi trường làm việc. Đối với nhân sự mới, chương trình đào tạo hội nhập tiếp tục được duy trì, giúp người lao động nhanh chóng thích nghi với hệ thống quản trị, quy trình vận hành và văn hóa doanh nghiệp.



Song hành với đào tạo, Long Giang Land từng bước hoàn thiện hệ thống quản trị nhân sự theo hướng minh bạch và hiệu quả. Công ty đã xây dựng và áp dụng hệ thống tiêu chuẩn nhân sự, đồng thời đẩy mạnh công tác kiểm tra, đánh giá hiệu quả công việc trên cơ sở kế hoạch, phân công và kết quả thực hiện, đảm bảo việc ghi nhận và đánh giá được thực hiện một cách khách quan, công bằng. Đây không chỉ là công cụ quản trị, mà còn là nền tảng để mỗi cá nhân nhận diện rõ năng lực của mình, từ đó có định hướng phát triển phù hợp và được ghi nhận xứng đáng.

Đặc biệt, trong chiến lược phát triển nguồn nhân lực, Long Giang Land chú trọng tạo dựng môi trường để thế hệ trẻ phát huy năng lực và đóng góp vào sự phát triển chung. Việc bổ nhiệm, trao cơ hội cho các cán bộ trẻ có năng lực tham gia vào các vị trí quản lý, lãnh đạo đã và đang góp phần hình thành lớp nhân sự kế cận, mang theo tinh thần đổi mới, sáng tạo và khát vọng cống hiến.

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.



Đoàn từ thiện Long Giang trao quà hỗ trợ cho bà con vùng rốn lũ xã Hòa Thịnh, Đắk Lắk

Hơn 400 suất quà đã được gửi trao đến bà con xã Tây Giang, Đà Nẵng

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

Long Giang Land tin rằng một doanh nghiệp phát triển bền vững không chỉ được đánh giá qua hiệu quả kinh doanh, mà còn qua những giá trị tích cực mà doanh nghiệp đóng góp cho xã hội. Trách nhiệm cộng đồng, vì thế, không phải là hoạt động bên lề, mà là sự tiếp nối và phát huy tinh thần nhân văn trong văn hóa doanh nghiệp.

Trong năm 2025, Long Giang Land tiếp tục triển khai các hoạt động cộng đồng theo hướng thiết thực, phù hợp với năng lực thực hiện, gắn với tinh thần sẻ chia và trách nhiệm xã hội. Nổi bật trong đó là các chuyến từ thiện được triển khai vào cuối năm 2025.

Cụ thể từ ngày 30/11-2/12/2025, Công ty đã có chuyến từ thiện hỗ trợ bà con Phú Yên, tỉnh Đắk Lắk vượt qua khó khăn, sớm ổn định cuộc sống sau trận mưa lũ lịch sử. Trong 3 ngày tại đây, đoàn từ thiện của Long Giang đã gửi trao 400 suất quà gồm nhu yếu phẩm (gạo, chăn, mền, chiếu, quần áo...) và tiền mặt đến tận tay bà con tại 5 điểm thuộc 3 xã trong vùng rốn lũ, là các xã Hòa Thịnh, Hòa Mỹ, Tuy An. Trong đó, Hòa Thịnh là xã chịu thiệt hại nặng nề nhất tỉnh Đắk Lắk khi 25 người tử vong (chiếm 40% số người chết toàn tỉnh), 67 nhà bị cuốn trôi. Đoàn cũng đã trực tiếp đến thăm hỏi, động viên gia đình em Thịnh (thôn Vạn Lộc, xã Hòa Mỹ) – người đã mất cả cha và mẹ trong trận lũ. Những món quà được gửi đi mang theo tình cảm của người Long Giang và gửi gắm mong muốn tiếp thêm sức mạnh cho bà con vượt qua giai đoạn khó khăn.

Tiếp nối tinh thần đó, trong hai ngày 26-27/12/2025, đoàn từ thiện Long Giang từ Hà Nội đã vượt qua hàng trăm km, băng qua những cung đường núi quanh co, ẩn mình giữa đại ngàn, kết hợp cùng CLB Bán tải Đà Nẵng (DPC) mang những phần quà yêu thương đến với bà con xã Tây Giang, một xã nghèo nằm sâu trong núi rừng phía Tây thành phố Đà Nẵng (địa bàn tỉnh Quảng Nam cũ). Tại đây, đoàn đã tổ chức trao 421 suất quà cho bà con tại Nhà văn hóa thôn Dang – huyện Tây Giang. Chương trình vinh dự có sự tham dự và đồng hành của đại diện chính quyền địa phương, gồm: Ông K'Lông Phên – Chủ tịch Ủy ban MTTQ huyện Tây Giang; Ông H'ra Plên – Trưởng phòng Văn hóa huyện Tây Giang. Các phần quà được phân bổ cụ thể tới các thôn: Adâu (51 suất), Alua (68 suất), Arui (61 suất), Axur (84 suất), K'xêêng (38 suất), Tur (75 suất), Z'lao (44 suất). Mỗi suất quà bao gồm: 500.000 đồng tiền mặt, 5 kg gạo, 01 hộp sữa bột 900g, 01 bịch bím trẻ em. Những món quà tuy giản dị nhưng thiết thực, góp phần san sẻ phần nào gánh nặng sinh hoạt hằng ngày, đặc biệt đối với các hộ gia đình có trẻ nhỏ.

Tổng giá trị đóng góp cho cộng đồng qua các chương trình thiện nguyện của Long Giang và các Công ty trong Tập đoàn năm 2025 là hơn 500 triệu đồng.

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...

CHƯƠNG 07

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

188	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
190	Báo cáo kiểm toán độc lập
192	Bảng cân đối kế toán
195	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
196	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
198	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 31/12/2025.

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 31/12/2025 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 lậpMiễn nhiệm ngày 26/04/2025
Ông Trần Hải Anh	Phó chủ tịchBổ nhiệm ngày 07/02/2026

• *Ban Tổng Giám đốc*

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốcTái bổ nhiệm ngày 27/02/2025
Ông Nguyễn Trọng Khoa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốcMiễn nhiệm ngày 27/02/2025
Ông Lê Long Giang	Phó Tổng Giám đốcBổ nhiệm ngày 07/02/2026

• *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

Ngoài sự kiện đã trình bày tại Thuyết minh 22.2 Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào khác 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

Trách nhiệm của ban Tổng Giám Đốc

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

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 31/12/2025, 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 31/12/2025, 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 đã tuân thủ 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; Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025 và Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC; 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 số 54/2019/QH14; Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc


Nguyễn Mạnh Hà
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

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 31/12/2025

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 30 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 52 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 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 Ban Tổng Giám đốc 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 Ban Tổng Giám đốc 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 hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Ban Tổng Giám đốc. 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 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, 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 17 “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 31/12/2025, 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.



Lê Quang Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN 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 30 tháng 3 năm 2025



Nguyễn Thị Thu Hà
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 2277-2023-112-1

Bảng cân đối kế toán

Tại ngày 31/12/2025

(Đơn vị tính: VND)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		593,963,158,894	673,993,152,613
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	10,285,835,994	5,677,043,366
Tiền	111		10,285,835,994	5,677,043,366
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7.2	1,425,325	1,425,325
Chứng khoán kinh doanh	121		1,425,325	1,425,325
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		163,929,579,496	275,365,156,208
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	150,272,613,238	264,970,532,489
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	6,722,458,505	8,102,024,060
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	48,800,516,340	63,303,548,211
Phải thu ngắn hạn khác	136	11	19,260,545,288	18,505,610,487
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	13	(61,126,553,875)	(79,597,586,908)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	81,027,869
Hàng tồn kho	140	12	409,992,132,787	385,604,016,413
Hàng tồn kho	141		409,992,132,787	386,894,726,854
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(1,290,710,441)
Tài sản ngắn hạn khác	150		9,754,185,292	7,345,511,301
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6	19,951,125	15,158,330
Thuế GTGT được khấu trừ	152		9,734,234,167	6,640,509,677
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	-	689,843,294
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		823,320,869,483	721,559,109,604
Các khoản phải thu dài hạn	210		558,320,208,250	456,738,590,250
Phải thu dài hạn khác	216	11	558,320,208,250	456,738,590,250
Tài sản cố định	220		1,167,519,038	987,377,159
Tài sản cố định hữu hình	221	14	1,167,519,038	287,811,237
- Nguyên giá	222		26,007,449,411	16,987,745,119
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24,839,930,373)	(16,699,933,882)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	699,565,922
- Nguyên giá	225		-	8,295,428,957
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(7,595,863,035)
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- 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	262,731,958,408
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	7.3	262,731,958,408	262,731,958,408
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	7.3	26,846,596,000	26,846,596,000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	7.3	(26,846,596,000)	(26,846,596,000)
Tài sản dài hạn khác	260		1,101,183,787	1,101,183,787
Chi phí trả trước dài hạn	261	6	1,101,183,787	1,101,183,787
TỔNG TÀI SẢN	270		1,417,284,028,377	1.395.552.262.217

(Đơn vị tính: VND)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
NỢ PHẢI TRẢ	300		719,760,922,666	718,492,564,661
Nợ ngắn hạn	310		522,159,129,671	647,317,065,510
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	78,947,525,588	95,280,709,508
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	5,548,811,815	7,848,976,540
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	59,981,458,997	67,014,552,730
Phải trả người lao động	314		394,877,032	842,726,514
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	889,315,947	1,180,681,094
Phải trả ngắn hạn khác	319	21	65,287,331,051	206,901,946,818
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	293,534,292,844	250,109,711,779
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	20	17,575,516,397	18,137,760,527
Nợ dài hạn	330		197,601,792,995	71,175,499,151
Phải trả dài hạn khác	337	21	140,234,161,677	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	57,367,631,318	71,175,499,151
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		697,523,105,711	677,059,697,556
Vốn chủ sở hữu	410	22	697,523,105,711	677,059,697,556
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		117,489,572,631	97,026,164,476
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		97,026,164,476	152,547,432,090
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		20,463,408,155	(55,521,267,614)
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1,417,284,028,377	1,395,552,262,217

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

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 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	49,592,079,626	44,908,822,785
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		49,592,079,626	44,908,822,785
Giá vốn hàng bán	11	24	48,758,645,056	43,955,606,418
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		833,434,570	953.216.367
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	54,470,108,551	2,822,270,609
Chi phí tài chính	22	26	31,830,845,662	30,064,573,151
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		31,294,589,657	29,222,467,300
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	4,328,308,671	22,019,061,053
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		19,144,388,788	(48,308,147,228)
Thu nhập khác	31	29	9,945,991,318	133,815,969
Chi phí khác	32	30	8,626,971,951	7,346,936,355
Lợi nhuận khác	40		1,319,019,367	(7,213,120,386)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		20,463,408,155	(55,521,267,614)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		20,463,408,155	(55,521,267,614)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	397	(1,078)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	32	397	(1,078)

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu



Nguyễn Thị Huyền

Kế toán trưởng



Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà



Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(Đơn vị tính: VND)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		20,463,408,155	(55,521,267,614)
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		544,132,825	1,074,479,844
Các khoản dự phòng	03		(11,019,548,021)	3,166,781,118
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(54,470,108,551)	(3,005,639,508)
Chi phí lãi vay	06		31,294,589,657	30,064,768,676
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(13,187,525,935)	(24,220,877,484)
Giảm các khoản phải thu	09		(85,359,627,998)	1,924,851,548
(Tăng) hàng tồn kho	10		(24,388,116,374)	(32,344,545,847)
(Tăng) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(27,544,414,124)	(8,534,578,280)
(Tăng) chi phí trả trước	12		(4,792,795)	(33,262,828)
Tiền lãi vay đã trả	14		(22,412,377,363)	(26,252,796,500)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8,923,745,757)	(7,571,821,365)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(212,244,130)	(253,917,906)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(182,032,844,476)	(97,286,948,662)

(Đơn vị tính: VND)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(724,274,704)	-
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		(24,250,000,000)	(11,000,000,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		24,100,000,000	19,202,848,550
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		106,463,170,046	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		51,986,192,040	4,697,419,790
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		157,575,087,382	12,908,450,158
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		353,295,108,607	191,378,113,537
Tiền trả nợ gốc vay	34		(323,346,906,220)	(109,597,462,282)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(331,489,155)	(305,990,004)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(550,163,510)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		29,066,549,722	81,474,661,251
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		4,608,792,628	(2,903,837,253)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	5,677,043,366	8,580,880,619
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	10,285,835,994	5,677,043,366

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Huyền

Đặng Thị Loan

Nguyễn Mạnh Hà

Bản thuyết minh báo cáo tài chính

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 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 31/12/2025 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 31/12/2025 là 42 người (tại ngày 01/01/2025 là 32 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.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, 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 Đô, 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 Sài Gòn, 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 Cầu Giấy, TP.Hà Nội	Dịch vụ quản lý tòa nhà	49%	49%	49%

Đơn vị trực thuộc:

Tại ngày 31/12/2025, 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, 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, Thành phố Cần Thơ

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

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 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán.

Năm tài chính và đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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 31/12/2025.

Đơn vị tiền tệ

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với 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.

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.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập 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 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 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 liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty 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 liên kết.

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.

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.

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.

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 thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát

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:

Loại tài sản	Thời gian sử dụng (năm)
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 (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:

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 cố định

Các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với các đối tác, trong đó: Công ty là bên nhận và theo dõi vốn góp của đối tác; các đối tác được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không 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.

- 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

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 luân 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 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 sản phẩm, hàng hóa

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 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 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

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Tiền mặt	640,622,605	354,287,661
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9,645,213,389	5,322,755,705
	10,285,835,994	5,677,043,366

Chi phí trả trước

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Ngắn hạn	19,951,125	15,158,330
• Công cụ, dụng cụ xuất dùng	19,951,125	15,158,330
Dài hạn	1,101,183,787	1,101,183,787
• Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	1,101,183,787	1,101,183,787
Cộng	1,121,134,912	1,116,342,117

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2025			01/01/2025		
	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	2,552,000	-	1,425,325	1,623,600	
Cộng	1,425,325	2,552,000	-	1,425,325	1,623,600	-

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025			01/01/2025		
	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 liên doanh, liên kết	262,731,958,408	-	262,731,958,408			
+ 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		(*)	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	(10,000,000,000)	(*)	13,846,596,000	(13,846,596,000)	(*)
Cộng	289,578,554,408	(26,846,596,000)	(*)	289,578,554,408	(26,846,596,000)	(*)

(*) Tại thời điểm 31/12/2025, 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.

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	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%	1,003,049	49.46%
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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)
Phải thu các bên liên quan	7,597,285,355	-	6,082,414,646	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	57,846,095	-	57,846,095	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	7,048,581,569	-	5,533,710,860	-
Cá nhân là bên liên quan – Phải thu tiền mua căn hộ	490,857,691	-	490,857,691	-
Phải thu các khách hàng khác	142,675,327,883	(50,958,550,876)	258,888,117,843	(64,729,887,407)
Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	62,285,949,087	(2,578,911,310)	61,795,091,396	(2,578,911,310)
Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	4,832,505,751	(3,937,872,450)	4,980,010,669	(3,937,872,450)
Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	5,496,501,757	-	17,322,755,150	(9,219,253,393)
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	2,815,387,080	(2,815,387,080)	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	(3,851,621,039)	19,242,360,000	(3,851,621,039)
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát	-	-	101,562,618,000	-
Các khách hàng khác	19,494,289,351	(16,074,148,315)	18,634,598,396	(16,599,269,158)
Cộng	150.272.613.238	(50,958,550,876)	264,970,532,489	(64,729,887,407)

Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)
Trả trước cho các bên liên quan	2,000,000,000	(200,000,000)	3,449,393,198	(2,949,393,198)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	-	-	2,749,393,198	(2,749,393,198)
- Ông Nguyễn Toàn Thắng	200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	(200,000,000)
- Công ty TNHH Tư vấn đại học Xây dựng	1,800,000,000	-	500,000,000	-
Trả trước cho các người bán khác	4,722,458,505	(2,969,641,096)	4,652,630,862	(2,082,255,250)
- Các đối tượng khác	4,722,458,505	(2,969,641,096)	4,652,630,862	(2,082,255,250)
Cộng	6,722,458,505	(3,169,641,096)	8,102,024,060	(5,031,648,448)

Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	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)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	-	-	4,702,091,814	(4,702,091,814)
Cho vay tổ chức, cá nhân khác	48,800,516,340	(5,371,460,239)	58,601,456,397	(5,121,460,239)
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (1)	1,301,963,657	-	1,451,963,657	-
- Ông Mai Thanh Phương	2,658,473,610	(2,658,473,610)	2,658,473,610	(2,658,473,610)
- Bà Trần Thị Cẩm Nhung (2)	22,000,000,000	-	22,000,000,000	-
- Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc (3)	18,500,000,000	-	28,000,000,000	-
- Các tổ chức và cá nhân khác	4,340,079,073	(2,712,986,629)	4,491,019,130	(2,462,986,629)
Cộng	48,800,516,340	(5,371,460,239)	63,303,548,211	(9,823,552,053)

(1) Hợp đồng vay số 0406/2024/HĐVT/LGL-LGEC ngày 04/06/2024 và phụ lục gia hạn, 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 và phụ lục gia hạn, 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 và phụ lục gia hạn, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 4,2%/năm, khoản vay có tài sản đảm bảo.



Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)
Ngắn hạn	19,260,545,288	(1,626,901,664)	18,505,610,487	(542,533,945)
Phải thu các bên liên quan	2,134,825,708	-	1,796,987,272	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	1,871,984,615	(35,636,000)	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	17,125,719,580	-	16,708,623,215	-
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	261,164,915	-	164,187,733	-
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	81,508,228	-	81,508,228	-
- Phải thu lãi cho vay	2,485,586,830	-	3,787,869,213	-
- Tạm ứng cho các cá nhân	11,959,997,423	-	6,572,670,056	-
- Bà Nguyễn Thị Thu Hương	-	-	5,000,552,000	-
- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2,337,462,184	(1,591,265,664)	1,101,835,985	(506,897,945)
Dài hạn	558,320,208,250	-	456,738,590,250	-
Phải thu các bên liên quan	549,806,998,250	-	448,409,380,250	-
- Hợp tác đầu tư Dự án Việt Hưng (1)	549,806,998,250	-	448,409,380,250	-
Phải thu tổ chức, cá nhân khác	8,513,210,000	-	8,329,210,000	-
- Ký cược, ký quỹ	8,513,210,000	-	8,329,210,000	-
+ Dự án Rivera Park Cần Thơ	8,279,210,000	-	8,279,210,000	-
+ Khác	234,000,000	-	50,000,000	-
Cộng	577,580,753,538	(1,626,901,664)	475,244,200,737	(542,533,945)

(1) Đây là giá trị khoản đầu tư của Công ty tại Dự án Việt Hưng theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với đối tác. Theo đó, phần vốn góp của Công ty là 67,5% vốn góp của Dự án Khu đô thị mới Việt Hưng, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội. Sau khi Dự án hoàn thành, các bên sẽ thực hiện thu hồi phần vốn góp và phân chia lợi nhuận từ Dự án theo tỷ lệ góp vốn của các bên.

Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	117,802,118,400	-	94,809,925,598	
- Dự án Rivera Park Cần Thơ (1)	110,596,827,302	-	88,750,040,932	-
- Các dự án khác	7,205,291,098	-	6,059,884,666	-
Hàng hóa	-	-	1,290,710,441	(1,290,710,441)
Hàng hóa bất động sản	292,190,014,387	-	290,794,090,815	-
Dự án Thành Thái (2)	280,449,440,076	-	279,053,516,504	-
+ Lô A	2,044,268,386		2,044,268,386	-
+ Lô C	278,405,171,690		277,009,248,118	-
Dự án Vũ Trọng Phụng (3)	11,740,574,311	-	11,740,574,311	-
Cộng	409,992,132,787	-	386,894,726,854	(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. Ngày 19/03/2026, Ủy ban nhân dân Thành phố Cần Thơ đã có quyết định số: 1108/QĐ-UBND, “Về việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất để thực hiện dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ, phường Cái Khế, Thành phố Cần Thơ”. Hiện nay dự án đã đủ thủ tục để triển khai Dự án.

(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. Ngày 23/08/2025, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã phê duyệt giá trị quyết toán Lô C theo văn bản số: 1309/UBND-ĐT “Về giá trị công trình 288 căn hộ lô C khu Chung cư Thành Thái, phường 14, quận 10 (nay là phường Diên Hồng) với giá trị quyết toán được duyệt là 289.994.797.053 đồng (đã bao gồm thuế GTGT và chưa bao gồm chi phí lãi vay)”. Các bên đang tiếp tục phối hợp để triển khai thẩm định giá trị phát sinh và bổ sung giá trị quyết toán lô C khu chung cư Thành Thái. Giá trị quyết toán cuối cùng của Lô C sẽ được xác định trên cơ sở giá trị quyết toán được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt.

(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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị (VND)	Dự phòng (VND)
Các bên liên quan	235,636,000	(235,636,000)	7,651,485,012	(7,651,485,012)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	35,636,000	(35,636,000)	7,451,485,012	(7,451,485,012)
- 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	61,146,927,875	(60,890,917,875)	72,202,111,896	(71,946,101,896)
- 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)
- Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	-	-	1,416,186,629	(1,416,186,629)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	3,851,621,039	(3,851,621,039)	3,851,621,039	(3,851,621,039)
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	-	-	9,219,253,393	(9,219,253,393)
- 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	15,013,851,660	(14,757,841,660)	15,433,595,659	(15,177,585,659)
Cộng	61,382,563,875	(61,126,553,875)	79,853,596,908	(79,597,586,908)

Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn (VND)	Thiết bị dụng cụ quản lý (VND)	Cộng (VND)
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2025	16,522,662,909	465,082,210	16,987,745,119
- Mua trong năm	689,856,000	34,418,704	724,274,704
- Tăng từ TSCĐ thuê tài chính	1,399,132,447	6,896,297,141	8,295,429,588
31/12/2025	18,611,651,356	7,395,798,055	26,007,449,411
HAO MÒN LŨY KẾ			
01/01/2024	(16,234,851,672)	(465,082,210)	(16,699,933,882)
- Khấu hao trong năm	(543,516,002)	(616,823)	(544,132,825)
- Tăng từ TSCĐ thuê tài chính	(699,566,525)	(6,896,297,141)	(7,595,863,666)
31/12/2025	(17,477,934,199)	(7,361,996,174)	(24,839,930,373)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2025	287,811,237	-	287,811,237
31/12/2025	1,133,717,157	33,801,881	1,167,519,038

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 18.841.935.617 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 11.945.638.476 đồng).

Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	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	18,318,447,568	18,318,447,568	23,859,936,757	23,859,936,757
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	1,607,135,198	1,607,135,198	5,580,176,187	5,580,176,187
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3,899,079,189	3,899,079,189	3,899,079,189	3,899,079,189
- Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	111,687,261	111,687,261	111,687,261	111,687,261
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	3,677,283,681	3,677,283,681	3,545,731,881	3,545,731,881
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Lạnh Hưng Trí	9,023,262,239	9,023,262,239	10,723,262,239	10,723,262,239
Phải trả các nhà cung cấp khác	60,629,078,020	60,629,078,020	71,420,772,751	71,420,772,751
- Công ty Cổ phần Bất động sản Meco	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	4,792,657,365	4,792,657,365	4,471,867,745	4,471,867,745
- Công ty TNHH Bình Yên	9,018,905,012	9,018,905,012	9,018,905,012	9,018,905,012
- Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	1,955,399,838	1,955,399,838	4,827,961,585	4,827,961,585
- Các nhà cung cấp khác	29,955,313,035	29,955,313,035	38,195,235,639	38,195,235,639
Cộng	78,947,525,588	78,947,525,588	95,280,709,508	95,280,709,508

Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị (VND)	Số có khả năng trả nợ (VND)	Giá trị (VND)	Số có khả năng trả nợ (VND)
Trả trước của các khách hàng khác	5,548,811,815	5,548,811,815	7,848,976,540	7,848,976,540
- 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	2,176,527,317	2,176,527,317
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	-	-	2,015,918,225	2,015,918,225
- Các khách hàng khác	670,942,207	670,942,207	955,188,707	955,188,707
Cộng	5,548,811,815	5,548,811,815	7,848,976,540	7,848,976,540

Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

	01/01/2025 (VND)	Số phải nộp trong năm (VND)	Số đã thực nộp trong năm (VND)	31/12/2025 (VND)
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	40,548,488,309	-	8,923,745,757	31,624,742,552
- Thuế thu nhập cá nhân	2,258,915,085	1,667,961,494	-	3,926,876,579
- Thuế bảo vệ môi trường	45,339,657	1,667,104,199	1,667,104,199	45,339,657
- Thuế môn bài	-	3,000,000	3,000,000	-
- Phạt chậm nộp thuế	24,161,809,679	222,690,530	-	24,384,500,209
Cộng	67,014,552,730	3,560,756,223	10,593,849,956	59,981,458,997

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 ngày 7/6/2021. Quyết định này sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Công ty nộp đủ tiền thuế, tiền phạt chậm nộp thuế.

Đến ngày 31/12/2025, 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 thuê tài chính

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	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 thuê tài chính ngắn hạn	293,534,292,844	293,534,292,844	367,077,477,289	323,652,896,224	250,109,711,779	250,109,711,779
Vay ngắn hạn	230,884,292,844	230,884,292,844	295,927,477,289	314,846,906,220	249,803,721,775	249,803,721,775
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô (1)	2,595,000,000	2,595,000,000	1,100,000,000	77,606,731	1,572,606,731	1,572,606,731
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy (2)	9,300,000,000	9,300,000,000	-	6,700,000,000	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 (2)	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)	254,155,343	254,155,343	-	3,723,844,657	3,978,000,000	3,978,000,000
- Công ty Cổ phần BĐS May Thêu Việt Hưng (5)	4,010,000,000	4,010,000,000	2,650,000,000	-	1,360,000,000	1,360,000,000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (6)	23,921,873,974	23,921,873,974	45,793,758,357	28,121,884,383	6,250,000,000	6,250,000,000
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (7)	42,500,000,000	42,500,000,000	58,670,000,000	40,260,000,000	24,090,000,000	24,090,000,000
- Công ty cổ phần tu bổ di tích và thiết bị văn hóa trung ương	-	-	-	600,000,000	600,000,000	600,000,000
- Vay cá nhân (8)	117,765,052,994	117,765,052,994	133,323,718,935	151,682,706,358	136,124,040,417	136,124,040,417
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy (9)	6,970,000,000	6,970,000,000	8,440,000,000	1,470,000,000	-	-
- Công ty CP Quản lý và Khai Thác BĐS Rivera Homes (10)	14,450,000,000	14,450,000,000	14,450,000,000	-	-	-
- Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội	-	-	31,499,999,997	74,982,856,573	43,482,856,576	43,482,856,576
- Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông - CN Hà Nội	-	-	-	7,228,007,518	7,228,007,518	7,228,007,518

Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	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 thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	62,650,000,000	62,650,000,000	71,150,000,000	8,805,990,004	305,990,004	305,990,004
- Vay cá nhân (9)	62,650,000,000	62,650,000,000	71,150,000,000	8,500,000,000	-	-
- 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
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	57,367,631,318	57,367,631,318	57,367,631,318	71,175,499,151	71,175,499,151	71,175,499,151
- Vay cá nhân (8)	57,367,631,318	57,367,631,318	57,367,631,318	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	25,499,151
Cộng	350,901,924,162	350,901,924,162	424,445,108,607	394,828,395,375	321,285,210,930	321,285,210,930
Trong đó, vay và nợ với bên liên quan:	64,246,873,974	64,246,873,974	72,433,758,357	36,369,491,114	28,182,606,731	28,182,606,731
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô (1)	2,595,000,000	2,595,000,000	1,100,000,000	77,606,731	1,572,606,731	1,572,606,731
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy (2)&(9)	16,270,000,000	16,270,000,000	8,440,000,000	8,170,000,000	16,000,000,000	16,000,000,000
- Công ty Cổ phần BĐS May Thêu Việt Hưng (5)	4,010,000,000	4,010,000,000	2,650,000,000	-	1,360,000,000	1,360,000,000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (6)	23,921,873,974	23,921,873,974	45,793,758,357	28,121,884,383	6,250,000,000	6,250,000,000
- Công ty CP Quản lý và Khai Thác BĐS Rivera Homes (10)	14,450,000,000	14,450,000,000	14,450,000,000	-	-	-
- 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

Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

STT	Bên cho vay		Hợp đồng vay	Mục đích	Kỳ hạn vay	Lãi suất (%) / năm	Tài sản bảo đảm
1	Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	Hợp đồng vay ngày 22/11/2013; Hợp đồng nguyên tắc số 01/2025/HĐVT/LGL - ND ngày 20/4/2025	Phục vụ hoạt động kinh doanh của công ty		12 tháng	9%	Cổ phần của CTCP TMDV Nghĩa Đô
2	Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy		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	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân	Số 04/2011/VX ngày 09/05/2011	Phục vụ hoạt động kinh doanh của công ty		không có kỳ hạn	0%	Không có tài sản bảo đảm
4	Công ty TNHH TBM Sài Gòn Hà Nội	1801/2024/HĐVT/LGL - TBM ngày 18/01/2024	Bổ sung vốn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty		3 tháng	3.5%	Không có tài sản bảo đảm
5	Công ty Cổ phần BĐS May Thêu Việt Hưng	01/2024/HĐVT/ LGL - VH; 02/2024/HĐVT/ LGL - VH	Bổ sung vốn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty		12 tháng	9%	Không có tài sản bảo đảm
6	Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	2504/2024/HĐVT/LGL - RHN ngày 25/04/2024; 1506//2024/HĐVT/LGL - RHN ngày 15/06/2024; 2126/2024/HĐVT/LGL - RHN ngày 21/06/2024	Bổ sung vốn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty		5-6 tháng	8,8%-12%	Không có tài sản bảo đảm
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	2112/2024/HĐVT/LGL - RI ngày 21/12/2024 và các phụ lục	Bổ sung vốn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty		Theo từng phụ lục hợp đồng	Theo từng phụ lục hợp đồng	Không có tài sản bảo đảm
8	Các khoản vay cá nhân		Bổ sung vốn thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh		03-12 tháng	4,7-13,5%	Không có tài sản bảo đảm
9	Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Xuân Thủy	Hợp đồng nguyên tắc 3006/2025/HĐVT/LGL-XT ngày 30/06/2025 và các phụ lục kèm theo	Bổ sung vốn để thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh hợp pháp của bên nhận khoản vay		Theo từng phụ lục hợp đồng, nhưng không quá 20%/năm	Theo từng phụ lục hợp đồng	Không có tài sản bảo đảm
10	Công ty CP Quản lý và Khai Thác BĐS Rivera Homes	Hợp đồng nguyên tắc 1309/2025/HĐVT/LGL-RHS ngày 12/09/2025 và các phụ lục kèm theo	Bổ sung vốn để thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh hợp pháp của bên nhận khoản vay		Theo từng phụ lục hợp đồng, nhưng không quá 20%/năm	Theo từng phụ lục hợp đồng	Không có tài sản bảo đảm

Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
- Chi phí lãi vay phải trả	889.315.947	1.180.681.094
- Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	889.315.947	678.238.467
Cộng	889.315.947	1.180.681.094

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
- Quỹ khen thưởng	10.531.512.357	10.587.924.357
- Quỹ phúc lợi	6.595.614.946	7.101.447.076
- Quỹ thưởng ban quản lý, điều hành	448.389.094	448.389.094
Cộng	17.575.516.397	18.137.760.527

Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Ngắn hạn		
Phải trả các bên liên quan (*)		
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	3.584.542.475	24.673.290.706
- Kinh phí bảo trì dự án	61.702.788.576	182.228.656.112
- Phí quản lý căn hộ dự án	19.340.467.234	20.706.128.078
- Cổ tức phải trả	355.086.235	355.086.235
- CTCP Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương	-	550.163.510
+ Tạm tính kết quả HTKDHTKD dự án Vũ Trọng Phụng	-	54.813.605.908
+ Lãi chậm trả	-	39.476.200.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt- Phải trả tiền HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	-	15.337.405.908
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Việt Nam- Phải trả tiền HTKD dự án Thành Thái	-	10.611.518.428
- Nhận ký quỹ, ký cược các dự án BĐS	-	53.666.574.364
- Phải trả khách hàng thanh lý HD mua căn hộ	-	4.056.245.759
- Lãi vay phải trả các tổ chức, cá nhân khác	23.503.350.924	13.582.280.809
- Phí mượn tài sản của cá nhân để thế chấp	775.326.423	16.321.009.036
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	7.117.039.332	3.684.450.437
		3.881.593.548

Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Dài hạn	140,234,161,677	-
Phải trả các bên liên quan (*)	28,934,091,227	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	111,300,070,450	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Việt Nam- Phải trả HTKD dự án Thành Thái (**)	53,666,574,364	-
- CTCP Tư bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương (**)	57,633,496,086	-
+ Tạm tính kết quả HTKDHTKD dự án Vũ Trọng Phụng	39,476,200,000	-
+ Lãi chậm trả	18,157,296,086	-
Cộng	205,521,492,728	206,901,946,818

(**) Công ty đã làm việc với các đối tác để gia hạn các khoản phải trả liên quan tới Lợi nhuận của các hợp đồng hợp tác kinh doanh và phần lãi phát sinh tương ứng. Theo đó, các khoản phải trả này được các bên đồng ý gia hạn thời gian thanh toán 24 tháng

(*) Các khoản phải trả khác với bên liên quan

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Ngắn hạn	3,584,542,475	24,673,290,706
Phải trả các bên liên quan	3,584,542,475	24,673,290,706
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	882,775,345	701,917,811
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	376,698,507	138,401,362
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	1,082,005,786	600,931,507
- 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
+ Tạm tính kết quả HTKDHTKD dự án Vũ Trọng Phụng	-	10,900,142,468
+ Phải trả lãi vay	-	10,987,068,755
- Thù lao HĐQT, BKS	1,208,888,889	1,208,888,889
- Ông Nguyễn Mạnh Hà	18,403,909	120,169,875
Dài hạn	28,934,091,227	-
Phải trả các bên liên quan	28,934,091,227	-
- Công ty cổ phần đầu tư Rivera - Hợp tác kinh doanh dự án Cần Thơ	6,600,000,000	
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	22,334,091,227	-
+ Tạm tính kết quả HTKDHTKD dự án Vũ Trọng Phụng	11,347,022,472	-
+ Phải trả lãi vay	10,987,068,755	-

Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu (VND)	Thặng dư vốn cổ phần (VND)	Cổ phiếu quỹ (VND)	Quỹ đầu tư phát triển (VND)	Quỹ khác thuộc VCSH (VND)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (VND)	Tổng cộng (VND)
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 trước	-	-	-	-	-	(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
01/01/2025	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
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	20,463,408,155	20,463,408,155
31/12/2025	515,000,000,000	1,425,992,965	(43,500,000)	42,696,514,304	20,954,525,811	117,489,572,631	697,523,105,711

Chi tiết vốn góp của các chủ sở hữu

Khoản mục	31/12/2025		01/01/2025	
	Vốn đã góp (VND)	Tỷ lệ (%)	Vốn đã góp (VND)	Tỷ lệ (%)
- Công ty CP Tập đoàn đầu tư Long Giang	124,095,830,000	24.10%	124,095,830,000	24.10%
- Ông Lê Hà Giang	106,853,690,000	20.75%	106,853,690,000	20.75%
- Khác	284,050,480,000	55.16%	284,050,480,000	55.16%
	515,000,000,000	100.00%	515,000,000,000	100.00%

Ngày 20/03/2026, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang đã công bố thông tin về việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang (cổ đông lớn nhất của Công ty) đăng ký chào bán toàn bộ 12.409.583 cổ phiếu của Công ty do Tập đoàn Đầu tư Long Giang đang nắm giữ, tương đương 24,1% vốn điều lệ. Theo kế hoạch, giao dịch dự kiến được thực hiện trong khoảng thời gian từ ngày 26/03/2026 đến ngày 24/04/2026, thông qua phương thức thỏa thuận hoặc khớp lệnh trên sàn giao dịch chứng khoán.

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	515,000,000,000	515,000,000,000
+ Vốn góp đầu năm	515,000,000,000	515,000,000,000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	515,000,000,000	515,000,000,000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	31/12/2025 CP	01/01/2025 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 (cổ phiếu quỹ)	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 đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)	10,000	10,000

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
- Doanh thu bán hàng	31,514,240,348	25,268,784,849
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	18,077,839,278	17,525,885,346
- Doanh thu bán bất động sản	-	2,114,152,590
Cộng	49,592,079,626	44,908,822,785

Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	31,565,404,560	25,371,910,160
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	17,193,240,496	16,630,153,844
- Giá vốn của bất động sản đã bán	-	1,953,542,414
Cộng	48,758,645,056	43,955,606,418

Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
- Lãi cho vay, đầu tư trái phiếu	2,386,559,576	1,457,803,387
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	4,166,493	2,720,414
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	20,247,658,800	1,276,646,400
- Lợi nhuận hợp tác kinh doanh (*)	31,831,723,682	-
- Lãi chuyển nhượng cổ phần công ty con, công ty liên kết	-	85,100,408
Cộng	54,470,108,551	2,822,270,609

(*) Đây là khoản lợi nhuận hợp tác kinh doanh dự án Việt Hưng theo phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang.

Chi phí tài chính

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
- Chi phí lãi vay, lãi đảm bảo thực hiện hợp đồng	31,294,589,657	29,222,467,300
- Chi phí hợp tác kinh doanh	536,256,005	842,301,376
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	(195,525)
Cộng	31,830,845,662	30,064,573,151

Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Chi phí nhân viên quản lý	8,592,253,273	7,622,427,965
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	544,132,825	1,055,806,170
Thuế, phí và lệ phí	60,911,625	51,631,222
Chi phí thuê đất	-	762,493,728
(Hoàn nhập)/dự phòng nợ phải thu khó đòi	(11,019,548,021)	3,166,976,643
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6,117,190,884	8,908,892,285
Chi phí bằng tiền khác	33,368,085	450,833,040
Cộng	4,328,308,671	22,019,061,053

Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
- Chi phí nhân công	8,592,253,273	7,622,427,965
- Khấu hao tài sản cố định	544,132,825	1,055,806,170
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(11,019,548,021)	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	23,310,431,380	25,590,677,351
- Chi phí khác	94,279,710	3,148,195,508
Cộng	21,521,549,167	37,417,106,994

Thu nhập khác

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
- Lãi phạt chậm thanh toán	2,157,932,557	112,050,754
- Khoản đặt cọc tiền mua căn hộ không tiếp tục thực hiện giao dịch	2,731,545,759	-
- Bù trừ công nợ phải trả và các khoản chi hệ quỹ bảo trì Dự án Thành Thái	1,408,267,687	-
- Thu tiền thuế đất hạ tầng dự án Vũ Trọng Phụng	3,499,798,452	-
- Thu nhập khác	148,446,863	21,765,215
Cộng	9,945,991,318	133,815,969

Chi phí khác

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
- Lãi chậm trả tiền lợi nhuận HTKD dự án Rivera Park hà Nội	359,792,477	366,611,538
- Phạt chậm nộp thuế, BHXH	236,907,982	6,960,886,890
- Lãi chậm trả Quỹ bảo trì dự án Thành Thái	6,163,121,014	-
- Chi tiền thuế đất hạ tầng dự án Vũ Trọng Phụng	1,667,104,199	-
- Các khoản chi phí khác	200,046,279	19,437,927
Cộng	8,626,971,951	7,346,936,355

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	20,463,408,155	(55,521,267,614)
Trong đó		
Lợi nhuận từ hoạt động SXKD	20,463,408,155	(51,373,035,597)
Lợi nhuận từ hoạt động KD BĐS	-	(4,148,232,017)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:	14,740,802,198	39,987,254,073
- Các khoản điều chỉnh tăng	14,740,802,198	39,987,254,073
Lãi chậm nộp thuế, BHXH	236,907,982	6,960,886,890
Chi phí khấu hao xe ô tô trên 1,6 tỷ VND	58,727,778	176,183,333
Chi phí dự phòng, xóa nợ phải thu	-	3,608,278,623
Chi phí lãi vay không được trừ	14,326,148,028	29,222,467,300
Chi phí không được trừ khác	119,018,410	19,437,927
Thu nhập chịu thuế	35,204,210,353	(15,534,013,541)
Trong đó		
Lợi nhuận từ hoạt động SXKD	35,204,210,353	(13,318,348,347)
Lợi nhuận từ hoạt động KD BĐS	-	(2,215,665,194)
Thu nhập được miễn thuế (cổ tức được chia)	(20,247,658,800)	(1,276,646,400)
Thu nhập tính thuế	14,956,551,553	(16,810,659,941)
Chuyển lỗ	(14,956,551,553)	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-



Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2024 (VND)	Năm 2023 (VND)
(Lỗ)/Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	20,463,408,155	(55,521,267,614)
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	51,500,000	51,500,000
Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	397	(1,078)
Lãi/(Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu (VND/CP)	397	(1,078)

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	Dịch vụ thương mại (VND)	Dịch vụ khác (VND)	Tổng cộng toàn Công ty (VND)
KẾT QUẢ KINH DOANH			
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	31,514,240,348	18,077,839,278	49,592,079,626
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	13,003,866,097	7,459,542,058	20,463,408,155
TÀI SẢN			
Tài sản không phân bổ theo bộ phận			1,417,284,028,377
Tổng tài sản			1,417,284,028,377
NỢ PHẢI TRẢ			
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			719,760,922,666
Tổng nợ phải trả			719,760,922,666

Năm trước

Chỉ tiêu	Dịch vụ thương mại (VND)	Dịch vụ khác (VND)	Tổng cộng toàn Công ty (VND)
KẾT QUẢ KINH DOANH			
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	25,268,784,849	19,640,037,936	44,908,822,785
Tổng lỗ kế toán trước thuế	(31,240,074,419)	(24,281,193,195)	(55,521,267,614)
TÀI SẢN			
Tài sản không phân bổ theo bộ phận			1,395,552,262,217
Tổng tài sản			1,395,552,262,217
NỢ PHẢI TRẢ			
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			718,492,564,661
Tổng nợ phải trả			718,492,564,661

Thông tin về các bên liên quan

Các bên liên quan

• *Danh sách các bên liên quan cá nhân*

Trong năm 2025, 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 TMDV LG	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS - May thuê 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 Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Giang IDC	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản MCG	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera Sa-đéc	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 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc	796,410,000	710,585,000
Ông Lê Quốc Trung - Phó Tổng Giám đốc	142,894,618	533,687,600
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh - Phó Tổng Giám đốc	-	200,554,347
Bà Phùng Thị Thanh Giang - Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị	603,498,000	542,000,000
Ông Nguyễn Trọng Khoa - Phó Tổng Giám đốc	623,650,000	519,500,000
Ông Lê Văn Kỳ - Trợ lý chủ tịch Hội đồng Quản trị	150,000,000	180,500,000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	-	15,000,000
Bà Đặng Thị Loan - Kế toán trưởng	401,694,634	334,297,388
	2,718,147,252	3,036,124,335

Trong năm 2025, ngoại trừ các thành viên nêu trên, Công ty chưa thực hiện chi trả lương, thù lao các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát khác của Công ty.

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc		
- Vay tiền của cá nhân	1,329,055,178	-
- Phí mượn tài sản, lãi vay phát sinh	101,537,120	120,169,875
- Thanh toán phí mượn tài sản	207,658,264	-
Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Nghĩa Đô		
- Chi phí lãi vay phải trả	425,395,887	138,401,362
- Thu cổ tức	1,203,658,800	1,276,646,400
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes		
- Doanh thu tiền điện, nước	12,201,926,591	12.447.878.821
- Chi phí lãi vay đã trả	760,846,027	-
- Thu cổ tức	1,764,000,000	-
- Chi phí thuê xe ô tô	94,500,000	-
- Đặt cọc thuê xe ô tô	234,000,000	-
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
- Chi phí thi công, sửa chữa lô C Dự án Thành Thái phải trả	407,224,800	-
- Nhận tiền hợp tác kinh doanh	6,600,000,000	-
- Cổ tức được chia	17,280,000,000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang		
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án Việt Hưng	101,397,618,000	320,166,717,250
- Lãi từ góp vốn dự án Việt Hưng đã nhận	31,831,723,682	-
- Chi phí văn phòng phải trả	3,359,515,065	2,162,588,620
- Phí mượn tài sản	180,857,534	701,917,811
- Cung cấp dịch vụ	-	2,763,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy		
- Chi phí thuê mặt bằng	119,592,545	239,185,091
- Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh doanh dự án Vũ Trọng Phụng	446,880,004	673,841,100
- Chuyển trả tiền hợp tác kinh doanh	6,700,000,000	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí		
- Thanh toán tiền thi công	1,700,000,000	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang		
- Chi phí thi công công trình	19,553,542,812	967,566,910
- Cho vay	150,000,000	10,000,000,000
- Mua vật tư công trình	519,045,029	-

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

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu



Nguyễn Thị Huyền

Kế toán trưởng



Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

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)

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

 | Tầng 25, tháp A, toà nhà số 173 đường Xuân Thủy,
Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

 | (+84-24) 3795 0595/96/97/98/99
 | www.longgiangland.com.vn