



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

Trụ sở chính: 173 Xuân Thủy - Quận Cầu Giấy - Hà Nội

Điện thoại : 04.3.7950595/96/97/98/99

Fax: 04.3.7950099

Email : [lgl-hn@longgiangland.com.vn](mailto:lgl-hn@longgiangland.com.vn) Website: [longgiangland.com.vn](http://longgiangland.com.vn)

## **BAN GIÁM ĐỐC**

# **BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025**

*Hà Nội, tháng 4/2025*



CÔNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

..... ☞ ☛ ☞.....

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ LONG GIANG

... ☞ ☛ ☞...

Số: 01/2025/BCBGĐ - LGL

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2025

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025

### A. TỔNG QUAN CÔNG TY

#### I. Những thông tin chung về Công ty:

- Tên đầy đủ: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG
- Tên viết tắt: LONG GIANG LAND.
- Vốn điều lệ: 515.000.000.000 đồng.
- Địa chỉ trụ sở chính: 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội.
- Điện thoại: 024.37950595
- Website: longgiangland.com.vn      Email: [congvanlgl@longgiangland.com.vn](mailto:congvanlgl@longgiangland.com.vn)
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0101184201 do Sở KHĐT TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/10/2001, cấp thay đổi lần 15 ngày 19/05/2023.

#### Ngành nghề kinh doanh chính:

- Đầu tư và Kinh doanh nhà và bất động sản;
- Xây dựng và kinh doanh hạ tầng các khu đô thị và khu công nghiệp;
- Xây dựng dân dụng, xây dựng công nghiệp, xây dựng các công trình giao thông.

### II. Nhân sự Ban lãnh đạo Công ty

#### 1.1 Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

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

#### 1.2 Danh sách Ban Giám đốc

- |                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| - Ông Nguyễn Mạnh Hà    | - Tổng Giám đốc     |
| - Ông Nguyễn Trọng Khoa | - Phó Tổng Giám đốc |
| - Ông Lê Quốc Trung     | - Phó Tổng Giám đốc |
- (Đã miễn nhiệm ngày 27/02/2025)
- |                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| - Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh | - Phó Tổng Giám đốc |
|---------------------------|---------------------|
- (Đã miễn nhiệm ngày 06/05/2024)

## B. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2024

### I. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

#### 1. Kết quả sản xuất kinh doanh giai đoạn 2020 – 2024

(Đơn vị: tỷ đồng)

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

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

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

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

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

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

(Đơn vị: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	2023	2024
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh BĐS	2.7	2.1
Doanh thu từ hoạt động thương mại	62.4	25.3
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.7	17.5
Doanh thu hoạt động tài chính	116.3	2.8
Thu nhập khác	0.1	0.1
<b>TỔNG</b>	<b>196.3</b>	<b>47.9</b>

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

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

### 3. Kết quả sản xuất kinh doanh công ty năm 2024 so với kế hoạch năm

Đơn vị: tỷ đồng

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

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

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

### 4. Công ty chưa hoàn thành các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận theo kế hoạch SXKD đã đề ra do các nguyên nhân sau:

- Về chỉ tiêu doanh thu:
  - Trong năm mặc dù liên ngành thành phố HCM đã hoàn thành thẩm định giá trị hoàn thành công trình lô C và Sở Tài chính trình UBND thành phố phê duyệt giá trị Quyết toán giai đoạn 1 cho Dự án là 289 tỷ, hiện nay UBND Thành phố HCM đang xem xét phê duyệt nên công ty chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu và được thanh toán tiền.
  - Các thủ tục pháp lý để khởi công dự án mới trong năm 2024 bị ảnh hưởng do các luật mới (Luật Đất đai, Luật Nhà ở) có hiệu lực, dẫn đến sự lúng túng trong việc áp dụng luật ở cả cơ quan Nhà nước và doanh nghiệp. Điều này gây ra sự chậm trễ trong việc phê duyệt và chấp thuận các hồ sơ thủ tục liên quan đến pháp lý đầu tư. Vì vậy, tiến độ hoàn thành các thủ tục pháp lý chậm so với kế hoạch, dẫn đến Công ty chưa có nguồn thu bán hàng từ dự án mới và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản.
  - Công ty chưa triển khai được việc chuyển nhượng 01 dự án theo kế hoạch do gặp khó khăn trong việc tiếp cận nhà đầu tư tiềm năng, các nhà đầu tư có tâm lý thận trọng khi thị trường bất động sản chưa hoàn toàn hồi phục. Việc huy động vốn và tiếp cận tín dụng liên quan đến bất động sản chưa được nói lỏng khiến các nhà đầu tư gặp khó khăn tiếp cận vốn để mua lại dự án.
  - Về lợi nhuận sau thuế âm chủ yếu xuất phát từ việc không có doanh thu từ hoạt động SXKD chính của công ty trong khi Công ty vẫn phải duy trì các khoản chi phí hoạt động cơ bản để đảm bảo vận hành hệ thống: chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính, chi phí đầu tư/phát triển dự án,....
- Về chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế:
  - Lợi nhuận sau thuế âm chủ yếu xuất phát từ doanh thu chỉ đạt 10% so với kế hoạch đã đề ra.
  - Công ty vẫn phải duy trì các khoản chi phí hoạt động cơ bản để đảm bảo vận hành hệ thống: chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính, các chi phí liên quan đến công tác chuẩn bị đầu tư/phát triển dự án,....

## 5. Đánh giá tác động của Tỷ giá hối đoái đến hoạt động của Công ty

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

## II. Tình hình tài chính

### 1. Tình hình tài sản (theo BCTC năm kiểm toán)

#### 1.1 Tổng quan tình hình tài sản năm 2024 so với năm 2023

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

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

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

Nội dung	2020	2021	2022	2023	2024
Tổng tài sản (tỷ đồng)	1,865	1,672	1,667	1,384	1,396
Nguồn vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	694	705	714	733	677
Tỷ lệ VCSH/TTS (%)	37%	42%	43%	53%	49%

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

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

Năm	Nợ dài hạn	Nợ ngắn hạn	Vốn chủ sở hữu
2020	8,72%	54,07%	37,21%
2021	3,26%	54,54%	42,20%
2022	0.14%	57,03%	42,82%
2023	0.02%	47,04%	52,94%
2024	5.10%	46,38%	48.52%

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

### III. Tình hình công nợ và khả năng thanh toán

#### 1. Tình hình công nợ theo BCTC

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

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

#### 2. Khả năng thanh toán theo BCTC đã kiểm toán

STT	Chỉ tiêu	2020	2021	2022	2023	2024
1	Khả năng thanh toán hiện thời	0.97	0.99	1.19	1.67	1.04
2	Khả năng thanh toán nhanh	0.60	0.60	0.82	1.13	0.45

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

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

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

#### 3. Khả năng sinh lời theo BCTC đã kiểm toán

Chỉ tiêu	2020	2021	2022	2023	2024
Biên lợi nhuận ròng	9.3%	10.9%	6.5%	23.2%	-123.6%
ROA	0.8%	0.7%	0.5%	1.3%	-4.0%
ROE	2.1%	1.7%	1.2%	2.5%	-8.2%

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

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

#### **IV. Báo cáo công tác phát triển dự án**

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

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

## V. Báo cáo công tác quản lý dự án

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

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

## VI. Báo cáo công tác kinh doanh

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

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

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

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

- Năm 2024, Công ty đã tiếp tục hoàn thiện hệ thống văn bản quản lý và ban hành Quy chế phối hợp, Quy chế quản trị nội bộ của Công ty, các đơn vị phiên bản 2024 bao gồm: Mô tả, quy trình, tiêu chuẩn, biểu mẫu, hướng dẫn.
- Ban Giám đốc công ty đã tiếp tục cải tiến chất lượng các kế hoạch của công ty, đơn vị và cải thiện hiệu quả việc tổ chức triển khai thực hiện kế hoạch.



- Vai trò và trách nhiệm cá nhân của cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý công ty đã tiếp tục được cải thiện trong năm vừa qua. Năm 2024, trách nhiệm cá nhân của Tổng Giám đốc và các Giám đốc khối tiếp tục được nâng cao trong công tác quản lý điều hành.

### **7.2 Tập trung nâng cấp chất lượng Nhân sự**

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

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

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

## **VIII. Hoạt động của Công ty liên kết**

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

- ❖ Công ty CP TMDV Nghĩa Đô - Công ty liên kết của Long Giang Land (Long Giang Land đã thực hiện giảm tỷ lệ sở hữu từ 52,46% xuống 49,46% ngày 19/11/2024):
  - Công ty CP TMDV Nghĩa Đô đang là chủ sở hữu khu đất rộng hơn 5.400 m<sup>2</sup> tại số 1 phố Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, Hà Nội và dự kiến sẽ phát triển dự án Rivera Park Nghĩa Đô.
  - Song song với việc triển khai các thủ tục pháp lý đầu tư, công ty đang duy trì hoạt động cho thuê mặt bằng, mang lại doanh thu và lợi nhuận ổn định. Doanh thu năm 2024 của công ty đạt khoảng 57,2 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 2,4 tỷ đồng.
  - Trong năm 2024, công ty tiếp tục phối hợp, cập nhật thông tin việc UBND quận Cầu Giấy lập đề án QH chi tiết khu tập thể Nghĩa Tân. Sau khi UBND thành phố Hà Nội phê duyệt đề án QH này Công ty sẽ có căn cứ để tiếp tục thực hiện các thủ tục đầu tư theo quy định.

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

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

Năm 2024, Rivera Invest sở hữu 22.480 m<sup>2</sup> diện tích sàn thương mại văn phòng tại tòa nhà Rivera Park Sài Gòn (số 7/28 đường Thành Thái, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh). Doanh thu năm 2024 của công ty đạt 236 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 21,5 tỷ đồng.

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

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

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

## **C. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025**

### **1. Các mục tiêu chính của Kế hoạch SXKD công ty trong năm 2025**

#### **1.1 Công tác Đầu tư**

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

#### **1.2 Công tác Quản lý dự án**

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

#### **1.3 Công tác Kinh doanh**

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

#### **1.4 Công tác tài chính**

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

#### **1.5 Công tác tổ chức nhân sự và quản lý điều hành**

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

## 2. Các chỉ tiêu chính của kế hoạch SXKD năm 2025

(Đơn vị: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Kết quả 2024	Kế hoạch 2025
Tổng doanh thu	48	360
Lợi nhuận sau thuế	(55)	18

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

### 2.1 Giải trình cơ sở của Kế hoạch kinh doanh 2025:

#### - Chỉ tiêu doanh thu:

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

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

### 2.2 Kế hoạch phân phối lợi nhuận:

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

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

**Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2024 và Kế hoạch hoạt động SXKD năm 2025 của Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang. Kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 góp ý thông qua.**

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2025

**CÔNG TY CPĐT & PTĐT LONG GIANG  
BAN GIÁM ĐỐC**

(Đã ký)

**Nguyễn Mạnh Hà**

**Ghi chú:** Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung thích hợp tại từng thời điểm và trình ĐHĐCĐ xem xét, quyết định tại Đại hội.