



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 Website: longgiangland.com.vn
Email : convanlg1@longgiangland.com.vn

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hà Nội, tháng 3/2025

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

... ☞ ☞ ☞ ...

Số: 01/2025/BC - HĐQT

Hà nội, ngày 04 tháng 04 năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2024
VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty CPĐT&PTĐT Long Giang xin trân trọng báo cáo Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) về Kết quả hoạt động năm 2024 và Kế hoạch hoạt động năm 2025 của HĐQT với các nội dung sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 CỦA HĐQT

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

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

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

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

Giữa bối cảnh đó, kết quả hoạt động SXKD của Long Giang Land cũng bị tác động lớn. Những mục tiêu quan trọng khác của Công ty bị chậm tiến độ so với kế hoạch đề ra như: Chưa hoàn thành dứt điểm thu hồi công nợ tồn đọng tại Lô C dự án Thành Thái; Công tác chuẩn bị đầu tư các dự án

mới - Chưa đạt tiến độ theo kế hoạch được phê duyệt, điều này đã ảnh hưởng lớn tới doanh thu và lợi nhuận của công ty trong năm 2024.

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

2. Đánh giá về kết quả sản xuất kinh doanh 2024

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

Đơn vị: đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	% Hoàn thành kế hoạch năm
1	Doanh thu	450.000.000.000	47.731.093.394	10,66%
2	Lợi nhuận sau thuế	30.000.000.000	(55.521.267.614)	(9,17)%
3	Vốn Điều lệ	515.000.000.000	515.000.000.000	100%

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

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

Nguyên nhân

- Trong năm mặc dù liên ngành thành phố HCM đã hoàn thành thẩm định giá trị hoàn thành công trình lô C và Sở Tài chính trình UBND thành phố phê duyệt giá trị Quyết toán giai đoạn 1 cho Dự án là 289 tỷ, hiện nay UBND Thành phố HCM đang xem xét phê duyệt nên công ty chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu và được thanh toán tiền.
- Các thủ tục pháp lý để khởi công dự án mới trong năm 2024 bị ảnh hưởng do các luật mới (Luật Đất đai, Luật Nhà ở) có hiệu lực, dẫn đến sự lúng túng trong việc áp dụng luật ở cả cơ quan Nhà nước và doanh nghiệp. Điều này gây ra sự chậm trễ trong việc phê duyệt và chấp

thuận các hồ sơ thủ tục liên quan đến pháp lý đầu tư. Vì vậy, tiến độ hoàn thành các thủ tục pháp lý chậm so với kế hoạch, dẫn đến Công ty chưa có nguồn thu bán hàng từ dự án mới và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Công ty chưa triển khai được việc chuyển nhượng 01 dự án theo kế hoạch do gặp khó khăn trong việc tiếp cận nhà đầu tư tiềm năng, các nhà đầu tư có tâm lý thận trọng khi thị trường bất động sản chưa hoàn toàn hồi phục. Việc huy động vốn và tiếp cận tín dụng liên quan đến bất động sản chưa được 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,...

2.2 So sánh lợi nhuận năm 2024 với các năm trước

Đơn vị: Tỷ đồng

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

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

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

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

3. Hoạt động của Hội đồng quản trị và các Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

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

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

- HĐQT thực hiện các nhiệm vụ và quyền hạn theo Điều lệ, Quy chế QTNB và sự phân công của ĐHĐCĐ một cách trung thực, nghiêm túc vì lợi ích của công ty và các cổ đông.

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

Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021 – 2026 đã họp 18 cuộc họp trong năm 2024. Các cuộc họp HĐQT đã tập trung giải quyết các vấn đề trọng tâm liên quan đến kế hoạch ĐHCĐ thường niên năm 2024 đặt ra, xây dựng và chỉ đạo triển khai kế hoạch theo NQ của ĐHCĐ. 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:

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

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

TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2024/NQ-HĐQT	01/02/2024	Phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư thực hiện dự án Tổ hợp TTTM, RP Cần Thơ	100%
2	01A/2024/BB.NQ-HĐQT	29/02/2024	Cơ cấu lại thời hạn trả nợ gốc tại Agribank	100%
3	02/2024/BB-HĐQT	06/03/2024	Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024	100%
4	03/2024/BB-HĐQT	04/04/2024	Thông qua danh mục tài liệu ĐHĐCĐ thường niên 2024	100%
5	04/2024/BB-HĐQT	22/04/2024	Thành lập Ban tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2024	100%
6	05/2024/NQ-HĐQT	06/05/2024	Miễn nhiệm chức vụ Phó TGD đối với Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh	100%
7	06/2024/NQ-HĐQT	27/05/2024	Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC 2024	100%
8	07/2024/NQ-HĐQT	15/06/2024	Nhận chuyển nhượng phần vốn góp DA Việt Hưng từ công ty Minh Phát	100%
9	09/2024/BB-HĐQT	04/06/2024	Ủy quyền Tổng Giám đốc ký Hợp đồng công chứng	100%
10	09A/2024/BB-HĐQT	04/06/2024	Thông qua chủ trương vay vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty	100%
11	08/2024/NQ-HĐQT	03/07/2024	Thông qua chủ trương cấp bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	100%
12	10/2024/NQ-HĐQT	22/08/2024	Thông qua chủ trương cấp bảo lãnh cho Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy	100%
13	11/2024/NQ-HĐQT	11/11/2024	Thông qua chủ trương sử dụng tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội tại Ngân hàng OCB	100%
14	12/2024/BB.NQ-HĐQT	05/12/2024	Vay vốn ngân hàng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	100%
15	13/2024/NQ-HĐQT	20/12/2024	Thông qua giao dịch với Người liên quan	100%
16	14/2024/NQ-HĐQT	25/12/2024	Thông qua chủ trương bổ sung vốn góp theo tỷ lệ sở hữu tại dự án Việt Hưng	100%
17	14A/2024/NQ-HĐQT	26/12/2024	Thông qua chủ trương sử dụng tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội tại Ngân hàng OCB	100%
18	15/2024/BB.NQ-HĐQT	30/12/2024	Rút tài sản thế chấp tại Ngân hàng	100%

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

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

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

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

4.1 Công tác phát triển dự án:

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

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

khi đủ điều kiện. Đồ án quy hoạch phân khu của khu vực Dự án đang được đơn vị tư vấn triển khai thực hiện. Dự án đã được cập nhật vào danh mục dự án cần thu hồi đất và kế hoạch sử dụng đất năm 2024. UBND huyện Kim Bôi đã chủ trì lập đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 đối với 3 điểm dân cư nông thôn tại huyện Kim Bôi, làm tiền đề cho việc triển khai các thủ tục lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án

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

4.2 Công tác Quản lý dự án:

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

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

4.3 Công tác kinh doanh:

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

Một số kết quả đạt được trong năm là:

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

4.4 Công tác tài chính

Tình hình tài chính công ty tiếp tục gặp nhiều khó khăn do thiếu nguồn thu của các dự án mới và chưa thu hồi được khoản công nợ tồn đọng khoảng 300 tỷ giá trị hoàn thành Lô C Dự án Thành

Thái. Tuy nhiên, trong bối cảnh khó khăn nêu trên Ban giám đốc công ty đã nỗ lực và đạt được một số kết quả trong công tác tài chính công ty, cụ thể:

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

4.5 Công tác tổ chức nhân sự và quản trị điều hành:

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

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

5. Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập không điều hành:

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

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

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

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

6. Báo cáo hoạt động của các Tiểu ban trực thuộc Hội đồng Quản trị năm 2024

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

❖ Tiểu ban kiểm toán:

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

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

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

❖ Tiểu ban nhân sự:

- Xây dựng kế hoạch nhân sự phù hợp với chiến lược phát triển của công ty trong bối cảnh thị trường khó khăn.
- Xem xét và đánh giá hiệu quả hoạt động của Ban Giám đốc và các cấp quản lý.
- Đề xuất các chính sách thu hút, giữ chân nhân tài và tối ưu hóa nguồn lực nhân sự.

- Giám sát việc thực hiện quy trình tuyển dụng và đào tạo nhân sự.
- Tiểu ban nhân sự đã có đề xuất cải thiện môi trường làm việc, tạo nên một môi trường thu hút các nhân sự thông qua nâng cao các chính sách đãi ngộ cho CBNV.

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

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

❖ **Tiểu ban lương thưởng:**

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

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

❖ **Nhận xét chung:**

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

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

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

Trên tinh thần tuân thủ đúng theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ công ty và các Quy chế nội bộ quản trị Công ty Hội đồng quản trị thực hiện việc giám sát hoạt động của Ban Giám đốc. Công tác

giám sát tuân thủ các chỉ đạo của HĐQT được chú trọng để đảm bảo tất cả các chỉ đạo được thực hiện phù hợp các nội dung Nghị Quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 và các Nghị quyết của Hội đồng quản trị đã ban hành trong năm 2024.

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

7.1 Các nội dung giám sát

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

7.2 Kết quả giám sát

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

HDQT tham gia các buổi họp sơ kết, tổng kết năm 2024 của công ty và nhận thấy rằng về cơ bản Ban Giám đốc đã hoàn thành vai trò điều hành SXKD. Trong quá trình điều hành, Ban Giám đốc đã tuân thủ theo đúng phân cấp quản trị, triển khai theo đúng định hướng, chỉ đạo của HDQT 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 HDQT.

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

8. Thù lao và chi phí hoạt động của HDQT trong năm 2024.

TT	Nội dung	Cơ cấu lương	Cơ cấu thưởng	Tổng thù lao năm 2023	Ghi chú
	Hội đồng quản trị				
1	Lê Hà Giang	0%	0%	180.000.000	
2	Phùng Thị Thanh Giang	0%	0%	90.000.000	
3	Nguyễn Toàn Thắng	0%	0%	90.000.000	
4	Nguyễn Đình Thanh	0%	0%	90.000.000	
5	Đặng Anh Tâm	0%	0%	90.000.000	
	TỔNG	0%	0%	540.000.000	

9. Báo cáo giao dịch của người nội bộ, người có liên quan của công ty.

(Bảng tổng hợp chi tiết đã được công bố tại Báo cáo quản trị công ty năm 2024).

II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 CỦA HĐQT

1. Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh:

Hội đồng quản trị công ty sẽ tập trung chỉ đạo Ban Giám đốc công ty triển khai thực hiện kế hoạch hoạt động SXKD năm 2024 được ĐHCĐ thường niên năm 2024 thông qua, cơ bản như sau:

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

2. Đối với công tác quản trị nội bộ doanh nghiệp

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

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

Trên đây là toàn bộ nội dung báo cáo của Hội đồng quản trị về kết quả hoạt động năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025. Rất mong Đại hội đồng cổ đông đóng góp ý kiến để Hội đồng quản trị làm tốt hơn nữa chức năng, nhiệm vụ mà Cổ đông đã tin tưởng giao phó.

Kính chúc Quý vị đại biểu, Quý vị cổ đông sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt. Chúc đại hội thành công tốt đẹp!

Nơi nhận:

- ĐHCĐ thường niên 2024;
- Thành viên HĐQT;
- Lưu VPCTy,

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Lê Hà Giang

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