



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

Trụ sở chính: 173 Xuân Thủy - Phường 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 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2026**

*Hà Nội, tháng 3/2026*



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: 01/2026/BCBGĐ - LGL

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

## BÁO CÁO

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2026

#### 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           |
| - Ông Trần Hải Anh   | - Phó Chủ tịch HĐQT       |
| <i>(Được bầu là Phó Chủ tịch HĐQT kể từ ngày 07/02/2026)</i> |                           |
| - 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 |

###### 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 |
| <i>(Miễn nhiệm ngày 28/02/2025)</i> |                     |
| - Ông Lê Long Giang                 | - Phó Tổng Giám đốc |
| <i>(Bổ nhiệm ngày 07/02/2026)</i>   |                     |

## B. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025

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

#### 1. Kết quả sản xuất kinh doanh giai đoạn 2021 – 2025

(Đơn vị: tỷ đồng)

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Doanh thu thuần	110	132	80	45	50
2	LN trước thuế	20	18	29	(56)	20
3	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.

#### 2. Cơ cấu doanh thu và thu nhập khác năm 2024 và 2025 theo BCTC

(Đơn vị: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	2024	2025
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh BĐS	2.1	0
Doanh thu từ hoạt động thương mại	25.3	31.5
Doanh thu cung cấp dịch vụ	17.5	18.1
Doanh thu hoạt động tài chính	2.8	54.5
Thu nhập khác	0.1	9.9
<b>TỔNG</b>	<b>47.9</b>	<b>114</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 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.

### 3. *Kết quả sản xuất kinh doanh công ty năm 2025 so với kế hoạch năm*

*Đơn vị: tỷ đồng*

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	% Hoàn thành kế hoạch năm
1	Tổng doanh thu	360	104	28,89%
2	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.

### 4. *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.

### 5. *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.

## II. **Tình hình tài chính**

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

#### 1.1 *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 trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	%
		(tỷ đồng)		(tỷ đồng)		(tỷ đồng)	
<b>A</b>	<b>Tổng tài sản</b>	<b>1,417</b>	<b>100%</b>	<b>1,396</b>	<b>100%</b>	<b>21</b>	<b>1.5%</b>
I	Tài sản ngắn hạn	594	42%	674	48%	-80	-12%
II	Tài sản dài hạn	823	58%	722	52%	101	14%
<b>B</b>	<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>1,417</b>	<b>100%</b>	<b>1,396</b>	<b>100%</b>	<b>21</b>	<b>1.5%</b>
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.

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

Nội dung	2021	2022	2023	2024	2025
Tổng tài sản (tỷ đồng)	1,672	1,667	1,384	1,396	1,417
Nguồn vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	705	714	733	677	697
Tỷ lệ VCSH/TTS (%)	42%	43%	53%	49%	49%

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

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

Năm	Nợ dài hạn	Nợ ngắn hạn	Vốn chủ sở hữu
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%
2025	14%	37%	49%

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.

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

#### 1. Tình hình công nợ theo BCTC

STT	Chỉ số	Năm 2024	Năm 2025	Tăng/giảm
1	Nợ phải trả/ Tổng tài sản	51%	51%	0%
2	Nợ phải trả/ Nguồn vốn chủ sở hữu	106%	103%	-3%
3	Vay ngắn hạn và dài hạn/ Tổng tài sản	23%	25%	2%
4	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.

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

STT	Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025
1	Khả năng thanh toán hiện thời	0.99	1.19	1.67	1.04	1.14
2	Khả năng thanh toán nhanh	0.60	0.82	1.13	0.45	0.35

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.

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

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025
Biên lợi nhuận ròng	10.9%	6.5%	23.2%	-123.6%	41%
ROA	0.7%	0.5%	1.3%	-4.0%	1,4%
ROE	1.7%	1.2%	2.5%	-8.2%	2,9%

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.

#### IV. 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,...

## **V. 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).

## **VI. 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.

## **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 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.

### **7.2 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.

### **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 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.

## **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:**

- 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 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 đề án quy hoạch chi tiết khu tập thể Nghĩa Tân. Sau khi UBND thành phố Hà Nội phê duyệt đề án quy hoạch 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 2025, 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 2025 của công ty đạt 216 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 18,4 tỷ đồng.

### **8.3 Công ty cổ phần 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.

## **C. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026**

### **1. Các mục tiêu chính của Kế hoạch SXKD công ty trong năm 2026**

#### **1.1 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.

#### **1.2 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.

#### **1.3 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...

#### **1.4 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 phân 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.

#### **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 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.
- Phân đầu 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.

**2. Các chỉ tiêu chính của kế hoạch SXKD năm 2026**

(Đơn vị: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Kết quả 2025	Kế hoạch 2026
Tổng doanh thu	104	580
Lợi nhuận sau thuế	20	50
Vốn điều lệ	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.*

**2.1 Giải trình cơ sở của Kế hoạch kinh doanh 2026:**

*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.

**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 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

**Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và Kế hoạch hoạt động SXKD năm 2026 của Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang. Kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 góp ý thông qua.**

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

**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.