



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

... ☞ ☛ ☞...
Số : 01/2026/BC-BKS

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

(Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026)

Căn cứ:

- Chức năng nhiệm vụ của Ban kiểm soát được quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển đô thị Long Giang;
- Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Long Giang (Long Giang Land);
- Kết quả theo dõi, kiểm soát tình hình điều hành, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2025.

Ban kiểm soát xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông tình hình thực hiện công tác kiểm soát trong năm 2025 và phương hướng hoạt động kiểm soát năm 2026 của Công ty CPĐT và PTĐT Long Giang - Long Giang Land như sau:

I. 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:

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

	<p>01. Bà Lưu Thị Thanh Nga – Trưởng Ban kiểm soát Sinh năm 1979 – Cử nhân Đại học kinh tế TP.HCM Bà Lưu Thị Thanh Nga có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán và gần 15 năm kinh nghiệm quản lý.</p>
	<p>02. Bà Nguyễn Thị Mai Hương – Thành viên Ban kiểm soát Sinh năm 1977 – Cử nhân Học viện Tài chính Bà Hương có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực trong tài chính, kế toán.</p>
	<p>03. Bà Nguyễn Thị Cẩm Tú – Thành viên Ban kiểm soát Sinh năm 1991 – Cử nhân Đại học Luật Hà Nội Bà Nguyễn Thị Cẩm Tú có hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực pháp lý doanh nghiệp.</p>

II. HOẠT ĐỘNG & THÙ LAO CHI PHÍ CỦA BAN KIỂM SOÁT

1. 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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.

2. Thù lao của Ban Kiểm soát

TT	Nội dung	Cơ cấu lương	Cơ cấu thưởng	Tổng thù lao năm 2025	Ghi chú
	Hội đồng quản trị				
1	Lưu Thị Thanh Nga	0%	0%	50.000.000	
2	Nguyễn Thị Mai Hương	0%	0%	25.000.000	
3	Nguyễn Thị Cẩm Tú	0%	0%	25.000.000	
	TỔNG	0%	0%	100.000.000	

III. 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 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:

1. Các chỉ tiêu về kết quả kinh doanh của công ty (theo BCTC đã được kiểm toán, đơn vị: đồng)

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Thực hiện năm 2025	% Thực hiện so với năm 2024
1	Tổng doanh thu	47.731.093.394	104.062.188.177	218%
2	Doanh thu thuần	44.908.822.785	49.592.079.626	110%
3	Lợi nhuận trước thuế	(55.521.267.614)	20.463.408.155	(37)%
4	Lợi nhuận sau thuế	(55.521.267.614)	20.463.408.155	(37)%

2. Các chỉ tiêu về tài sản của công ty (theo BCTC đã được kiểm toán, đơn vị: đồng)

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Thực hiện năm 2025	% Thực hiện so với năm 2024
1	Tài sản ngắn hạn	673.993.152.613	593.963.158.894	88%
2	Tài sản dài hạn	721.559.109.604	823.320.869.483	114%
3	Tổng tài sản	1.395.552.262.217	1.417.284.028.377	102%

IV. TÌNH HÌNH GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

1. 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.

2. 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 - Thành viên HĐQT
(Miễn nhiệm ngày 26/04/2025)
 - Ông Trần Hải Anh - Phó Chủ tịch HĐQT
(Được bầu làm thành viên HĐQT ngày 26/04/2025, được bầu làm Phó Chủ tịch HĐQT ngày 07/02/2026)
- 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 gần hoàn thành mục tiêu kế hoạch do ĐHĐCĐ đề ra.

3. 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,..., phân đấu 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

- Ban Giám đốc công ty đã triển khai thực hiện đầy đủ và kịp thời các Quyết định, Nghị quyết của Hội đồng quản trị, tuân thủ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Năm vừa qua, Ban Giám đốc công ty thường xuyên tổ chức các cuộc họp để kiểm điểm việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của các đơn vị trong toàn công ty, đồng thời đưa ra những chỉ đạo, chấn chỉnh và biện pháp khắc phục những tồn tại, thiếu sót...

4. 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..

V. 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;

VI. 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).

Trên đây là toàn bộ nội dung báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2025, phương hướng nhiệm vụ năm 2026. Rất mong Đại hội đồng cổ đông đóng góp ý kiến để Ban kiểm soát làm tốt hơn nữa chức năng, nhiệm vụ mà Cổ đông đã tin tưởng giao phó.

Kính chúc Quý vị cổ đông sức khỏe, chúc đại hội thành công tốt đẹp!

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên 2026;
- Hội đồng quản trị;
- Các uỷ viên BKS;
- Lưu: BKS,

**TM/ BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

(Đã ký)

Lưu Thị Thanh Nga

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.