

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Địa chỉ: Tầng 8, Tháp B, Tòa Nhà Sông Đà | ĐT: 024.35558855 | Website: [www.tig.vn](http://www.tig.vn)  
Đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Hà Nội. | Fax: 024.37672887 | Mã chứng khoán: TIG



**ThangLong Invest**  
Group

## MỤC LỤC

Thông điệp chung: Kiến tạo giá trị vững bền	04
Thông điệp của Chủ tịch HĐQT	06
<b>Chương 1: GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY</b>	<b>07</b>
Tổng quan về Công ty	08
Dấu ấn lịch sử hành trình kiến tạo và vươn tầm	09
Tâm nhìn - sứ mệnh - giá trị cốt lõi	12
Sự kiện nổi bật	13
Giải thưởng tiêu biểu	14
Lĩnh vực hoạt động	15
Sơ đồ tổ chức	16
Nhân sự chủ chốt	17
Các công ty con	22
Các công ty liên kết	27
<b>Chương 2: BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024</b>	<b>31</b>
Tổng quan tình hình hoạt động chung	32
Hoạt động kinh doanh và chỉ tiêu tài chính cơ bản	33
Cơ cấu tài sản & nguồn vốn	36
Vốn điều lệ Vốn chủ sở hữu các đợt tăng vốn và phát hành	40
Cơ cấu Cổ đông	41
Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án	43
<b>Chương 3: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TGD / HĐQT / BAN KS</b>	<b>61</b>
Báo cáo hoạt động của Ban Tổng Giám đốc	62
Báo cáo đánh giá hoạt động năm 2024 của Hội đồng Quản trị	68
Báo cáo đánh giá hoạt động năm 2024 của Ban Kiểm soát	77
<b>Chương 4: KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025</b>	<b>81</b>
Triển vọng kinh tế năm 2025	82
Chiến lược năm 2025	83
Thách thức và cơ hội	84
Kế hoạch hành động	84
Mục tiêu doanh thu, lợi nhuận năm 2025	85
<b>Chương 5: BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b>	<b>87</b>
Báo cáo của Ban tổng giám đốc	91
Báo cáo Kiểm toán độc lập	93
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	94
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	98
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	99
<b>Chương 6: BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG</b>	<b>129</b>
Thông điệp của Chủ tịch HĐQT về Báo cáo phát triển bền vững	130
Giai đoạn và phạm vi báo cáo	131
Đánh giá các vấn đề trọng yếu theo tiêu chuẩn GRI và Hiệu quả hoạt động phát triển bền vững	131
Sự tham gia và cam kết với các bên liên quan	135



# THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



## KÍNH THƯA QUÝ CỔ ĐÔNG, QUÝ NHÀ ĐẦU TƯ!

Năm 2025 là một năm quá nhiều biến động trên tất cả các khía cạnh, cả bình diện trong nước và quốc tế. Thị trường bất động sản phân hóa mạnh và xu hướng đóng băng giao dịch trong khi lãi suất tăng cao và nhiều yếu tố vĩ mô bất lợi, các doanh nghiệp BĐS và đầu tư - tài chính vừa và nhỏ dần bị đào thải, thị trường dần nhường chỗ cho số ít doanh nghiệp lớn vượt trội về năng lực tài chính và lợi thế về cơ chế... Đứng trước thách thức đó, TIG phải nhanh chóng thích ứng với xu hướng thị trường, quyết liệt thực hiện các giải pháp quản trị tài chính và đầu tư hết sức linh hoạt để vượt qua khó khăn, duy trì hiệu quả hoạt động, tìm ra con đường tăng trưởng và phát triển bền vững cho doanh nghiệp. Với mô hình hoạt động là một tập đoàn đa ngành, trong đó BĐS và đầu tư tài chính là lĩnh vực chủ đạo, TIG vừa một mặt vẫn thúc đẩy tích lũy những dự án tạo quỹ đất giá rẻ, lợi thế thương mại cao để triển khai trong dài hạn, vừa chọn lọc các dự án có lợi thế thanh khoản nhanh để đầu tư hiện thực hóa lợi nhuận trong ngắn hạn. Đồng thời TIG cũng ráo riết thực hiện các hoạt động liên danh liên kết với các đối tác mạnh để tích lũy chuẩn bị đầu tư vào các dự án BĐS trọng điểm tại Hà Nội, cũng như tham gia vào các lĩnh vực thiết yếu, theo xu thế phát triển mới như năng lượng tái tạo, tổng thầu xây dựng,...

Trong lĩnh vực BĐS, ngoài việc gấp rút triển khai thi công dự án TIG Infinity và phát triển các phân khu giai đoạn mới của Vườn Vua Resort & Villas, TIG đang đẩy mạnh phát triển các dự án có quy mô tập trung tại các tỉnh, thành phố lớn như Hà Nội, TP.Hồ Chí Minh, Phú Thọ, Bắc Ninh, Quảng Trị,... tạo nền tảng bền vững cho hoạt động đầu tư của Tập đoàn trong nhiều năm tới.

Trong lĩnh vực tài chính - chứng khoán, TIG đang quyết liệt tái cấu trúc hệ thống tài chính doanh nghiệp và cơ cấu các khoản đầu tư để thích ứng với những biến động của thị trường và thay đổi của chính sách, cũng như đa dạng hóa các nguồn vốn huy động phục vụ cho hoạt động đầu tư các dự án trọng điểm đòi hỏi quy mô vốn lớn. Bên cạnh đó, TIG cũng đã hoàn thành tái cấu trúc CTCK Đầu tư Tài chính Việt Nam (VISC - Mã CK: VIG), đưa VISC ra khỏi diện kiểm soát và phục hồi giấy phép hoạt động margin, trở thành một định chế tài chính giá trị và định hướng hợp tác với các tổ chức tài chính phát triển VISC trở thành một Ngân hàng Đầu tư có quy mô lớn, cung cấp các dịch vụ chứng khoán, dịch vụ tài chính và nghiệp vụ IB cho thị trường và hỗ trợ đắc lực cho chiến lược đầu tư phát triển của Tập đoàn.

Trong lĩnh vực tổng thầu xây dựng, TIG contructions đã và đang thực hiện tổng thầu xây dựng các dự án TIG Đại Mỗ Green Garden, Vườn Vua Resort & Villas, TIG Infinity... với chất lượng cao, đúng tiến độ và giá thầu tốt nhất, tiết kiệm hàng chục tỷ đồng cho Tập đoàn. Đặc biệt TIG đang triển khai hợp tác với Tập đoàn Xây dựng Quốc gia Trung Quốc (CSCEC) - một tập đoàn xây dựng hàng đầu thế giới - để thành lập Liên danh Tổng thầu CSCEC 2 - TIG. Liên danh Tổng thầu CSCEC 2 - TIG sẽ tham gia đấu thầu, tổng thầu thực hiện các dự án xây dựng hạ tầng đô thị, xây dựng dân dụng và công nghiệp, giao thông và năng lượng... quy mô tại Việt Nam. Với sự kết hợp giữa năng lực thi công hàng đầu thế giới của CSCEC và sự am hiểu thị trường, khả năng kết nối thu xếp dự án, tập hợp nguồn lực doanh nghiệp trong nước của TIG, hứa hẹn sẽ giúp Liên danh Tổng thầu CSCEC 2 - TIG trở thành một nhà thầu mạnh tại Việt Nam. Đây là một bước ngoặt quan trọng trong chiến lược phát triển thời gian tới của TIG theo định hướng tham gia sâu vào thị trường đầu tư xây dựng Việt Nam, một thị trường hứa hẹn sẽ bùng nổ trong giai đoạn tăng tốc phát triển hai con số của đất nước.

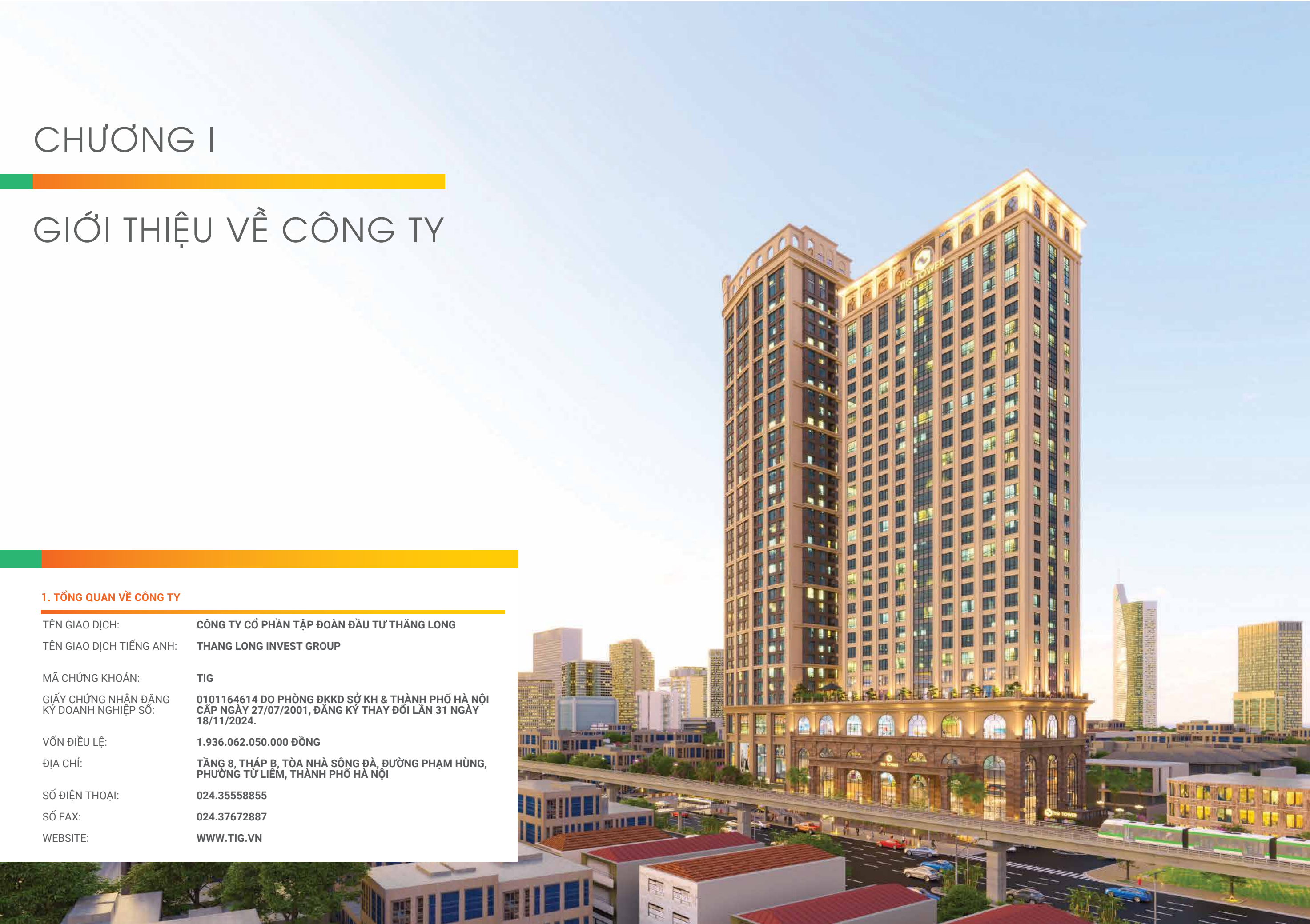
Trong lĩnh vực năng lượng, TIG đang đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư dự án nhà máy điện gió Thăng Long Hướng Sơn 1 & 2 với tổng công suất 80 MW tại Quảng Trị. Hiện dự án đã hoàn thành công tác thỏa thuận địa điểm và đo gió hơn 5 năm, với sức gió ổn định trung bình đạt 7,2 m/s nằm trong TOP 3 sức gió trong các dự án trong khu vực và đang được UBND Tỉnh Quảng Trị đưa vào danh mục ưu tiên bổ sung trình phê duyệt quy hoạch điện VII, phần đầu đầu tư và phát điện trong năm 2028. Trước xu thế nhu cầu về năng lượng cấp bách hiện nay, TIG kỳ vọng dự án điện gió Thăng Long Hướng Sơn sẽ là một động lực phát triển bền vững cho Tập đoàn trong tương lai.

Về kết quả hoạt động kinh doanh: Trước những biến động bất định của năm 2025, sự phân hóa và suy giảm thanh khoản có dấu hiệu khủng hoảng của thị trường BĐS, cùng với bối cảnh TIG bước vào giai đoạn tái cấu trúc các khoản đầu tư và tập trung nguồn lực đầu tư cho các dự án mới, nên đã có độ trễ nhất định về ghi nhận doanh thu lợi nhuận và kết quả kinh doanh chưa đạt kỳ vọng kế hoạch đề ra. Tuy nhiên với tiềm lực tài sản quỹ đất và dự án tiềm năng, nguồn lực đối tác khách hàng giá trị, năng lực công cụ thu xếp tài chính và khả năng triển khai thích ứng linh hoạt, TIG hứa hẹn sẽ có sự bứt phá về kết quả kinh doanh và tốc độ tăng trưởng cũng như đột phá về nền tảng cơ cấu doanh thu lợi nhuận và dòng tiền theo hướng bền vững trong nhiều năm tới. Đứng trước những thách thức và vận hội của kỷ nguyên phát triển mới của đất nước cũng như cơ hội chuyển mình bứt phá của doanh nghiệp mà chúng ta đã tạo dựng được, TIG rất mong nhận được sự đồng hành và hợp tác của quý vị, để cùng nhau tạo ra được những giá trị cao nhất cho cổ đông và doanh nghiệp.

Trân trọng cảm ơn sự hợp tác và đồng hành của quý vị!

TM / Hội đồng quản trị TIG  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

NGUYỄN PHÚC LONG



# CHƯƠNG I

## GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY

### 1. TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

TÊN GIAO DỊCH:	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG
TÊN GIAO DỊCH TIẾNG ANH:	THANG LONG INVEST GROUP
MÃ CHỨNG KHOÁN:	TIG
GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP SỐ:	0101164614 DO PHÒNG ĐKKD SỞ KH & THÀNH PHỐ HÀ NỘI CẤP NGÀY 27/07/2001, ĐĂNG KÝ THAY ĐỔI LẦN 31 NGÀY 18/11/2024.
VỐN ĐIỀU LỆ:	1.936.062.050.000 ĐỒNG
ĐỊA CHỈ:	TẦNG 8, THÁP B, TÒA NHÀ SÔNG ĐÀ, ĐƯỜNG PHẠM HÙNG, PHƯỜNG TỪ LIÊM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI
SỐ ĐIỆN THOẠI:	024.35558855
SỐ FAX:	024.37672887
WEBSITE:	WWW.TIG.VN

2. DẤU ẤN LỊCH SỬ HÀNH TRÌNH KIẾN TẠO VÀ VƯƠN TẦM

Giai đoạn Khởi nghiệp

2001-2005



Khởi nghiệp thành lập với vốn điều lệ 700 triệu đồng

- Ngày 8/8/2001, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (tiền thân là Công ty Cổ phần Văn hóa Thông tin Thăng Long - TIC media) được thành lập bởi ông Nguyễn Phúc Long với số vốn điều lệ ban đầu là 700 triệu đồng. Là doanh nghiệp tiên phong trong lĩnh vực xã hội hóa truyền hình, báo chí, xuất bản, Công ty đã nhanh chóng trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu phía Bắc trong lĩnh vực truyền thông, tổ chức sự kiện và xuất bản;

- Từ những thành công ban đầu, Công ty đã nhanh chóng tích lũy và phát triển tài sản, mở rộng quy mô hoạt động và đầu tư vào các lĩnh vực bất động sản và tài chính;

- Ngày 4/3/2005, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long (ThangLong Invest) hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản và đầu tư tài chính, bắt đầu phát triển và M&A một số dự án BĐS. Vốn điều Công ty tăng lệ từ 0,7 tỷ đồng lên 6 tỷ đồng.

Giai đoạn Chuyển mình

2006-2010



Vốn điều lệ từ 06 tỷ đồng tăng lên 150 tỷ đồng

- Năm 2008, ThangLong Invest chủ trì và hợp tác với VINACHEM, VINAPACO, VINAFOOD1, LILAMA, CIENCO4, SCB, PVFC sáng lập Công ty Cổ phần Chứng khoán Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VICS) theo giấy phép thành lập và hoạt động số 88/GP-UBCK ngày 11/1/2008 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp, đồng thời chỉ sau gần 2 năm đã gây dựng và đưa VICS trở thành Công ty chứng khoán thứ 8 được niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) vào ngày 01/12/2009, với mã chứng khoán là VIG;

- Thực hiện tái cấu trúc, hợp nhất, sáp nhập nhóm các công ty thuộc đồng chủ sở hữu trên các lĩnh vực bất động sản, truyền thông, xây dựng, tài chính và chuyển đổi mô hình hoạt động theo mô hình tập đoàn, đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (ThangLong Invest Group - TIG), với các hoạt động chính là đầu tư phát triển các dự án bất động sản, đầu tư tài chính, M&A và thương mại dịch vụ, đồng thời tiếp tục áp dụng chuẩn mực quản trị doanh nghiệp niêm yết và chuyển đổi TIG thành mô hình Công ty Đại chúng;

- Ngày 10/10/2010, Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long chính thức được niêm yết cổ phiếu tại HNX với mã chứng khoán là TIG, giá cổ phiếu đạt hơn 33.000 đ/cp, mang lại giá trị sinh lời lớn cho cổ đông và huy động được nguồn vốn lớn trên TTCK phục vụ đầu tư phát triển các dự án;

- Trong lĩnh vực BĐS, TIG bắt đầu đẩy mạnh phát triển dự án và quỹ đất; lập dự án mới, liên doanh liên kết, hợp tác đầu tư, M&A thành công nhiều dự án BĐS như: Vườn Vua Resort & Villas; khu nhà ở Báo KTĐT; khu nhà vườn liền kề TIG Đại Mỗ; Tòa nhà Hà Nội ICT (ThangLong Royal Plaza)...

Giai đoạn Tích lũy

2011-2015



Vốn điều lệ tăng từ 150 tỷ đồng lên 556,5 tỷ đồng

- Tích lũy tài sản; Mở rộng và phát triển nhanh quỹ đất; Bảo tồn phát triển vốn CSH; Vượt qua giai đoạn khủng hoảng tài chính thế giới; - Phát triển hệ sinh thái doanh nghiệp với các ngành nghề đầu tư tài chính, tư vấn tài chính và phát triển doanh nghiệp, đầu tư phát triển bất động sản; sở hữu 8 Công ty con và Công ty liên kết cùng hàng chục dự án bất động sản, tài nguyên với quỹ đất hàng trăm ha tại Hà Nội và lân cận;

- Tái cấu trúc thành công, đứng vững trong giai đoạn khủng hoảng thị trường 2010 - 2013, phát triển bền vững với các nền tảng kinh doanh cơ bản, tài chính lành mạnh, không có nợ xấu. Đặc biệt năm 2013 sau khủng hoảng TIG đã đạt mức tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận đột biến so với năm trước: Doanh thu hợp nhất đạt 93,45 tỷ đồng, tăng 249% so với năm 2012; Lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt 10,45 tỷ đồng, tăng 217% so với năm 2012;

- Tiếp tục tích lũy phát triển quỹ đất và dự án BĐS mới như: Khu du lịch Hồ Đồng Xương, Vantri Ecoland, Cuatung Beach Resort;...Tích lũy tài chính, bảo tồn và phát triển vốn CSH qua giai đoạn khủng hoảng tài chính thế giới, tạo nền tảng và động lực phát triển trong giai đoạn tiếp theo.

Giai đoạn Kiến tạo

2016-2020



Vốn điều lệ tăng từ 556,5 tỷ đồng lên 909,15 tỷ đồng

\* Bắt đầu thực hiện đầu tư phát triển các dự án, khai thác quỹ đất và kiến tạo thành công các công trình, sản phẩm dịch vụ tiêu biểu của Tập đoàn:  
- Tập trung hoàn thành thủ tục pháp lý dự án hiện có và bắt đầu triển khai đầu tư xây dựng các dự án: TIG Đại Mỗ Green Garden, Vườn Vua Resort & Villas...;  
- Thực hiện tái cấu trúc thành công hệ thống công ty thành viên và các dự án đầu tư: Chuyển nhượng thành công phần vốn các dự án ThangLong Royal Plaza, CuaTung Resort... ;

\* Kiến tạo hệ sinh thái doanh nghiệp tiềm năng, phát triển các ngành nghề kinh doanh cơ bản: Hàng tiêu dùng gia dụng thiết yếu, bất động sản xanh, năng lượng xanh:  
- Hàng tiêu dùng gia dụng thiết yếu: TIG ký kết với Tập đoàn Hyundai sở hữu thương quyền và thương hiệu của Hyundai electronics và M&A sở hữu công ty HUYNDAI VN CO.,LTD;  
- Bất động sản xanh: TIG định hướng phát triển dòng sản phẩm BĐS xanh trên toàn bộ quỹ đất và dự án của mình, tạo nên những sản phẩm có tên tuổi và hiệu quả như: Dự án TIG Đại Mỗ Green Garden (Hà Nội); Dự án Vườn Vua Resort & Villas (xã Tu Vũ, tỉnh Phú Thọ) và các sản phẩm BĐS xanh khác trong thời gian tới!



Giai đoạn Tăng tốc

2021-2025



Vốn điều lệ tăng từ 909,15 tỷ đồng lên 2.000 tỷ đồng

- Đầu tư hoàn thành toàn bộ hạ tầng dịch vụ và bán hàng, bàn giao hơn 300 biệt thự du lịch Dự án Vườn Vua Resort & Villas;  
- Đầu tư hoàn thành và bán hàng thành công, bàn giao Dự án nhà vườn liền kề TIG Đại Mỗ;  
- M&A và khởi công tổ hợp cao ốc King Palace - TIG Tower - dự án đất vàng tại 108 Nguyễn Trãi - Hà Nội.  
- Tích lũy và phát triển quỹ đất/Dự án mới với hàng chục dự án BĐS giá trị tại Hà Nội, TP HCM, Phú Thọ... với tổng quỹ đất gần 500ha;  
- M&A và tái cấu trúc, phát triển định chế tài chính là Công ty chứng khoán đầu tư Tài chính Việt Nam - VISC (VIG);  
- Vươn ra thị trường Châu Âu với các dự án đầu tư, quản lý các BĐS dòng tiền với hàng trăm căn hộ Phố Cổ tại Budapest (Hungary).



Giai đoạn Vươn tầm

2026-2030



Vốn điều lệ tăng lên 5.000 – 10.000 tỷ đồng

- Phát triển 3 - 5 Dự án đô thị; Du lịch nghỉ dưỡng;  
- Phát triển 3 - 5 Dự án cao tầng, căn hộ thương mại, Nhà ở xã hội;  
- Phát triển 2 Dự án điện gió Thăng Long Hướng Sơn 1 và Thăng Long Hướng Sơn 2 với tổng công suất khoảng 80MW tại Quảng Trị;  
- Liên kết, liên danh với đối tác uy tín thành lập phát triển thành một tổng thầu xây dựng để tham gia các dự án đầu tư xây dựng dân dụng công nghiệp, giao thông, đô thị, năng lượng.  
- Tích lũy quỹ dự án/đất sạch khoảng 1.000 ha;  
- M&A, đầu tư chiến lược và tái cấu trúc, niêm yết 2 - 3 doanh nghiệp có giá trị trên thị trường chứng khoán;  
- Phát triển VIG trở thành một định chế ngân hàng đầu tư mạnh;  
- Vươn tầm trở thành một Tập đoàn kinh tế đa ngành hàng đầu về tạo giá trị, hiệu quả và phát triển bền vững.



VƯỢT QUA THÁCH THỨC  
THỰC HIỆN TẦM NHÌN

3. TẦM NHÌN – SỨ MỆNH – GIÁ TRỊ CỐT LÕI

TẦM NHÌN

TIG hướng tới trở thành một trong những tập đoàn đa ngành hàng đầu Việt Nam, hoạt động minh bạch, hiệu quả và phát triển bền vững; sở hữu hệ sinh thái kinh doanh với những tài sản, thương hiệu giá trị và những sản phẩm dịch vụ chất lượng cao, mang lại nhiều giá trị cho cổ đông, cộng đồng, xã hội và đất nước.

SỨ MỆNH

Kiến tạo những công trình, sản phẩm và dịch vụ có giá trị cho cộng đồng và xã hội, gia tăng giá trị cho nhà đầu tư; và đóng góp tích cực vào công cuộc xây dựng và phát triển đất nước.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

8 NGUYÊN TẮC KINH DOANH TẠO NÊN GIÁ TRỊ CỐT LÕI CỦA TIG NẪM TRONG 16 CHỮ VÀNG SAU:

- TINH THẦN TỰ CƯỜNG
- KINH DOANH CHÍNH TRỰC
- KIẾN TẠO GIÁ TRỊ
- THÍCH ỨNG LINH HOẠT
- UY TÍN LÀ VÀNG
- HỢP TÁC LIÊN KẾT
- CHIA SẺ LỢI ÍCH
- PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG.

4. SỰ KIẾN NỔI BẬT

4.1 Khởi công dự án TIG Tower – Dấu mốc chiến lược trong phát triển bất động sản đô thị

Năm 2025 ghi nhận bước tiến quan trọng của Tập đoàn khi chính thức khởi công dự án TIG Tower – tổ hợp văn phòng và căn hộ khách sạn cao cấp tại vị trí chiến lược 108 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội.

Đây là một trong những dự án trọng điểm của TIG trong giai đoạn 2025–2026, được định hướng trở thành biểu tượng kiến trúc hiện đại, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh trong phân khúc bất động sản đô thị cao cấp.

Việc triển khai TIG Tower không chỉ khẳng định năng lực phát triển dự án của Tập đoàn mà còn là nền tảng quan trọng để mở rộng danh mục tài sản, gia tăng giá trị bền vững và tạo động lực tăng trưởng trung – dài hạn.



4.2 Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 – Khẳng định định hướng tái cấu trúc và chiến lược tăng trưởng mới

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 được tổ chức thành công, đánh dấu bước chuyển mình rõ nét trong chiến lược phát triển của TIG.

Tại Đại hội, Tập đoàn tiếp tục khẳng định định hướng tái cấu trúc toàn diện, tập trung nguồn lực vào các lĩnh vực cốt lõi, trong đó bất động sản và du lịch nghỉ dưỡng được xác định là hai trụ cột chiến lược. Đồng thời, TIG đẩy mạnh triển khai các dự án trọng điểm như TIG Tower và Vườn Vua Resort & Villas, tạo nền tảng cho giai đoạn tăng trưởng bứt phá.

Đây là sự kiện có ý nghĩa định hướng, thể hiện rõ tầm nhìn, quyết tâm và năng lực điều hành của Ban Lãnh đạo trong bối cảnh thị trường có nhiều biến động.



4.3. Vườn Vua Resort & Villas bước vào giai đoạn tăng tốc – Hoàn thiện hệ sinh thái nghỉ dưỡng Wellness quy mô lớn

Trong năm 2025, dự án Vườn Vua Resort & Villas tiếp tục được đẩy mạnh đầu tư và phát triển, bước vào giai đoạn tăng tốc với quy mô và chiều sâu sản phẩm ngày càng hoàn thiện.

Tập đoàn triển khai các phân khu mới như Kodani Onsen Royal Village và tổ hợp condotel quy mô lớn, đồng thời bổ sung hệ tiện ích cao cấp, góp phần nâng cao trải nghiệm khách hàng và gia tăng giá trị khai thác vận hành.

Bên cạnh đó, việc đưa vào vận hành các tiện ích thể thao – giải trí tiêu chuẩn quốc tế như hệ thống sân pickleball tiếp tục khẳng định định hướng phát triển mô hình nghỉ dưỡng kết hợp chăm sóc sức khỏe (wellness), tạo lợi thế cạnh tranh khác biệt cho dự án trên thị trường.



4.4 Ký kết hợp tác chiến lược với SGO Group – Mở rộng hệ sinh thái và tăng tốc thương mại hóa dự án

Năm 2025, TIG chính thức ký kết hợp tác chiến lược toàn diện với SGO Group, đánh dấu bước tiến quan trọng trong việc mở rộng hệ sinh thái bất động sản và phát triển kênh phân phối.

Hợp tác này tập trung vào việc triển khai và phân phối các dự án trọng điểm của TIG tại Hà Nội và Phú Thọ, góp phần gia tăng hiệu quả kinh doanh, đẩy nhanh tiến độ thương mại hóa và mở rộng tệp khách hàng.

Sự kiện thể hiện rõ chiến lược liên kết – hợp tác để phát triển bền vững, đồng thời nâng cao năng lực cạnh tranh của Tập đoàn trong bối cảnh thị trường ngày càng chuyên nghiệp và phân hóa mạnh.



4.5. TIG được vinh danh Top 30 Tập đoàn Đầu tư Chiến lược Việt Nam 2025 (ALPHA30) – Khẳng định vị thế và tầm ảnh hưởng

Trong năm 2025, TIG vinh dự được xếp hạng trong Top 30 Tập đoàn Đầu tư Chiến lược Việt Nam (ALPHA30) do Vietnam Report công bố. Bảng xếp hạng được xây dựng dựa trên các tiêu chí toàn diện như hiệu quả tài chính, năng lực quản trị, khả năng thích ứng và tầm ảnh hưởng trên thị trường. Việc góp mặt trong ALPHA30 là minh chứng rõ nét cho năng lực phát triển bền vững, tầm nhìn chiến lược và vị thế ngày càng được khẳng định của TIG trong cộng đồng doanh nghiệp Việt Nam.



5. GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU NĂM 2025

TOP 500 DOANH NGHIỆP TĂNG TRƯỞNG NHANH NHẤT VIỆT NAM		
53	<b>CÔNG TY CP ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TOÀN CẦU</b> CEO: Nguyễn Quốc Hiệp MST: 0101647121	NGÀNH NGHỀ: Kinh doanh bất động sản
54	<b>CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG</b> CEO: Hồ Ngọc Hải MST: 0101164614	NGÀNH NGHỀ: Kinh doanh bất động sản
55	<b>CÔNG TY CP DỊCH VỤ VÀ KỸ THUẬT SMC</b> CEO: Huỳnh Giáp Nhân MST: 5801198287	NGÀNH NGHỀ: Hoạt động xây dựng
56	<b>CÔNG TY CP DƯỢC PHẨM BOSTON VIỆT NAM</b> CEO: Lương Đăng Khoa MST: 3700843113	NGÀNH NGHỀ: Sản xuất dược phẩm

Top 50 Doanh nghiệp có tốc độ phát triển nhanh nhất Việt Nam 2025(Fast 500);



Top 30 Tập đoàn Đầu tư Chiến lược Việt Nam 2025 (ALPHA30)



Sao vàng Đất Việt 2025 – Top 100 thương hiệu tiêu biểu Việt Nam (xếp hạng thứ 44/100);



Top 500 doanh nghiệp tạo giá trị hàng đầu VN năm 2025 (Value 500 - Top 500 Vietnam Value Creators 2025);



Bằng khen của UBND Thành phố Hà Nội dành cho tập thể có vi những thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua xây dựng và phát triển cộng đồng doanh nghiệp.



Bằng khen ủy ban trung ương hội doanh nhân trẻ Việt Nam khen thưởng ông Nguyễn Phúc Long đã có thành tích xuất sắc trong công tác Hội DN trẻ VN;



Vườn Vua Resort & Villas đón nhận kỷ lục về hệ thống đầm sen trong khu nghỉ dưỡng lớn nhất Việt Nam

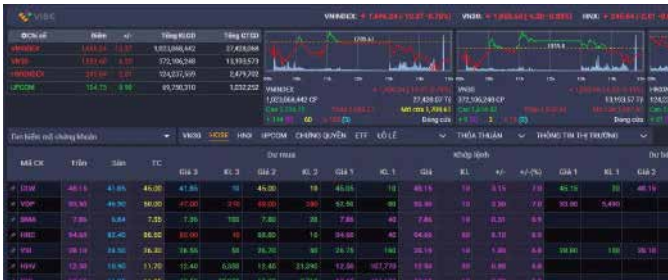


Bằng khen của UBND thành phố Hà Nội khen thưởng ông Nguyễn Phúc Long - Chủ tịch HĐQT Công ty CP TD đầu tư Thăng Long vì những thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua xây dựng và phát triển cộng đồng doanh nghiệp.

PRIVATE 100 Vietnam Largest Taxpayers				
89	TỔNG CTCP BẢO HIỂM PETROLIMEX	PONINSURANCE	PGI	358.5
90	CTCP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG	THĂNG LONG INVEST	TIG	353
91	CTCP BÔNG BÉN PHÁCH MỘC RANG BÔNG	BANG BÔNG	BAL	331.7

Top 100 doanh nghiệp tư nhân nộp ngân sách lớn nhất Việt Nam năm 2024

6. LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG



BẤT ĐỘNG SẢN

TIG đã và đang tích lũy quỹ đất và dự án có quy mô hàng nghìn hecta tập trung tại các tỉnh, thành phố lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Phú Thọ, Bắc Ninh, Quảng Trị... nhiều dự án đã và đang hoàn thành đưa vào khai thác kinh doanh hiệu quả như Vườn Vua Resort & Villas, TIG Đại Mỗ Green Garden, TIG Infinity 108 Nguyễn Trãi...

TÀI CHÍNH - CHỨNG KHOÁN

TIG thực hiện M&A và tham gia quản trị điều hành một định chế tài chính giá trị là Công ty Chứng khoán Đầu tư Tài chính Việt Nam (VISC - Mã chứng khoán: VIG) và định hướng phát triển VISC trở thành một ngân hàng đầu tư có quy mô lớn, cung cấp các dịch vụ chứng khoán, dịch vụ tài chính và nghiệp vụ IB cho thị trường và hỗ trợ đắc lực cho chiến lược đầu tư phát triển của Tập đoàn. TIG cũng thực hiện đầu tư chiến lược, M&A, tái cấu trúc và đưa các doanh nghiệp tiềm năng lên niêm yết trên TTCK đồng thời khai thác phát triển các quỹ đất, dự án, hoạt động kinh doanh lõi của doanh nghiệp, bổ sung gia tăng nguồn lực cho hệ sinh thái của Tập đoàn.

NĂNG LƯỢNG TÁI TẠO

TIG đang đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư dự án nhà máy điện gió Thăng Long Hướng Sơn 1 và Thăng Long Hướng Sơn 2 với tổng công suất 80 MW tại Quảng Trị. Hiện dự án đã hoàn thành công tác thỏa thuận địa điểm và đo gió hơn 5 năm, với sức gió ổn định trung bình đạt 7,2 m/s nằm trong TOP 3 sức gió trong các dự án trong khu vực và đã được UBND Tỉnh Quảng Trị đưa vào danh mục ưu tiên bổ sung trình phê duyệt quy hoạch điện VII, phần đầu đầu tư đưa vào khai thác quý IV/2027.

DU LỊCH & THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ

TIG đang đầu tư, quản lý khai thác kinh doanh hiệu quả Quần thể du lịch nghỉ dưỡng Vườn Vua Resort & Villas, các tòa nhà và căn hộ Airbnb tại Budapest (Hungary) và dự kiến sẽ đưa vào khai thác Tòa tháp căn hộ khách sạn TIG Infinity trong năm 2027. Các hoạt động thương mại, đại lý phân phối... của TIG với các đối tác trong nước và quốc tế cũng đang được đẩy mạnh, mang lại cơ cấu doanh thu lớn trong tổng doanh thu của Tập đoàn.

TỔNG THẦU XÂY DỰNG

Các thành viên TIG Cons đã và đang thực hiện tổng thầu xây dựng các dự án TIG Đại Mỗ Green Garden, Vườn Vua Resort & Villas, TIG Infinity... với chất lượng cao, đúng tiến độ và giá thầu tốt nhất, tiết kiệm hàng chục tỷ đồng cho chủ đầu tư, các dự án được TIG Cons thực hiện đã và đang khai thác hoạt động hiệu quả; TIG cũng đang xúc tiến hợp tác với Tập đoàn Xây dựng Kỹ thuật Nhà nước Trung Quốc (CSCEC) thành lập Liên danh Tổng thầu để tham gia đấu thầu thực hiện các dự án xây dựng hạ tầng, năng lượng, công nghiệp và dân dụng quy mô lớn tại Việt Nam.

TRUYỀN THÔNG - FINTECH

TIG đang tham gia vận hành thương mại cơ quan Tạp chí điện tử Kinh tế Chứng khoán Việt Nam và đầu tư phát triển hệ thống Thông tin Dữ liệu tài chính chứng khoán FI-Trade phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Tạp chí, VISC và nhà đầu tư.

7. SƠ ĐỒ TỔ CHỨC:





8: NHÂN SỰ CHỦ CHỐT

8.1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý của TIG, có toàn quyền nhân danh Công ty quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) và/hoặc quyết định các công việc khi được ĐHĐCĐ giao.



ÔNG NGUYỄN PHÚC LONG

Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị - Ngày bầu giữ chức vụ: 26/04/2021

Ông Nguyễn Phúc Long - Thạc sĩ Quản trị kinh doanh (MBA) Đại học Preston University (Hoa Kỳ), Cử nhân ngành Tài chính Ngân hàng - Học viện Tài chính. Ông có thâm niên hơn 25 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực tài chính, chứng khoán, đầu tư, bất động sản và truyền thông. Ông là người sáng lập, gây dựng và phát triển Thang Long Invest Group cũng như một số tổ chức, doanh nghiệp trong các lĩnh vực khác như Công ty chứng khoán VISC, Tạp chí điện tử Kinh tế Chứng khoán Việt Nam, HDE Holdings, Hyundai VN CO.LTD,...

Ông hiện đang đảm nhiệm vị trí lãnh đạo tại các tổ chức như: Ủy viên đoàn Chủ tịch Ủy ban Trung ương Hội Doanh nghiệp Trẻ Việt Nam; Chủ tịch Câu lạc bộ Sao Vàng Đất Việt; Phó Chủ tịch hội Doanh nghiệp trẻ Hà Nội; Phó chủ tịch HDBT Tạp chí Điện tử Kinh tế Chứng khoán Việt Nam;

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 38,110,093 cổ phần chiếm 19,68% tổng vốn điều lệ.

Chức danh đang nắm giữ tại các Công ty khác:

Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư Tài chính Việt Nam (VISC).



ÔNG DƯƠNG QUANG TRUNG

Chức danh: Thành viên Hội đồng quản trị - Ngày bầu giữ chức vụ: 19/04/2026

Ông Dương Quang Trung – Thạc sĩ Quản trị kinh doanh – ĐH Kinh tế, ĐH Quốc gia Hà Nội, Cử nhân Kế toán – Học viện Tài chính. Ông Trung có hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, chứng khoán, từng đảm nhiệm các vị trí quan trọng tại các công ty thuộc lĩnh vực tài chính, chứng khoán như: Trưởng Phòng Kế hoạch và Quản lý Doanh nghiệp - Khối Quản lý và Phát triển Doanh nghiệp Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt, Tổng Giám đốc Công ty Chứng khoán FLC, Phó Tổng Giám đốc/Giám đốc Tài chính Công ty Chứng khoán Vincom – Tập đoàn VinGroup, Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Hàng không – thuộc Vietnam Airlines Group,...

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần chiếm 0% tổng vốn điều lệ.

Chức danh nắm giữ tại các Công ty khác:

Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP chứng khoán đầu tư Tài chính Việt Nam



ÔNG HỒ NGỌC HẢI

Chức danh: Thành viên Hội đồng quản trị - Ngày bầu giữ chức vụ: 26/04/2021

Ông Hồ Ngọc Hải có gần 20 năm kinh nghiệm và đảm nhiệm các vị trí Giám đốc dự án, phụ trách lĩnh vực thi công xây dựng. Ông Hải còn là thành viên Hội đồng quản trị của nhiều doanh nghiệp.

Ông hiện đang giữ chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 446.763 cổ phần chiếm 0,23% tổng vốn điều lệ.

Chức danh nắm giữ tại các Công ty khác:

Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ.



ÔNG NGUYỄN VIẾT VIỆT

Chức danh: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập - Ngày bổ nhiệm: 26/04/2021

Ông Nguyễn Viết Việt - Thạc sĩ Chính trị và Cao cấp lý luận chính trị , Cử nhân Báo chí, Cử nhân Chính trị. Ông Việt có thâm niên gần 20 năm trong hoạt động báo chí với các vị trí Thư ký tòa soạn, Tổng thư ký tòa soạn, Phó Tổng biên tập. Ông hiện đang giữ chức vụ: Tổng Biên tập Tạp chí điện tử Kinh tế Chứng khoán Việt Nam.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần.

Chức danh nắm giữ tại các Công ty khác:

Thành viên HĐQT Công ty CP chứng khoán đầu tư tài chính Việt Nam

Tổng Biên tập Tạp chí điện tử Kinh tế Chứng khoán Việt Nam.



BÀ ĐÀO THỊ THANH

Chức danh: Thành viên Hội đồng quản trị - Ngày bổ nhiệm 26/04/2021

Bà Đào Thị Thanh - Thạc sĩ Học viện tài chính chuyên ngành tài chính, Cử nhân Kế toán – Học viện Tài chính. Bà Thanh là người có hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kế toán và đã từng kinh qua nhiều chức vụ quan trọng như Phó trưởng phòng kế toán tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng công trình giao thông 208, Phó Tổng Giám đốc CTCP chứng khoán thương mại và Công nghiệp Việt Nam, Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Chứng khoán Stanley Brother, Kế toán trưởng Công ty CP Kem Trảng Tiền,...

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần chiếm 0 % tổng vốn điều lệ.

Chức danh nắm giữ tại các Công ty khác:

Thành viên HĐQT Công ty CP chứng khoán đầu tư tài chính Việt Nam

8.2. BAN ĐIỀU HÀNH



**ÔNG HỒ NGỌC HẢI**  
Tổng Giám đốc

Nội dung chi tiết xem tại Chương 1/Giới thiệu về Công ty/Nhân sự chủ chốt/Hội đồng quản trị.



**ÔNG NGUYỄN MINH QUÂN**  
Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Minh Quân - Kiến trúc sư, tốt nghiệp Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội. Ông có gần 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực thiết kế và QLDA. Ông từng công tác tại Viện thiết kế (Bộ thương mại), TCT XD Hà Nội, CTCP Bất động sản Sông Đà, CTCP Kiến trúc đô thị Việt Nam.  
Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần chiếm 0% tổng vốn điều lệ.  
Chức danh nắm giữ tại các Công ty khác: Không.



**BÀ ĐÀO THỊ THANH**  
Phó Tổng Giám đốc/Giám đốc Tài chính

Nội dung chi tiết xem tại Chương 1/Giới thiệu về Công ty/Nhân sự chủ chốt/Hội đồng quản trị.



**BÀ NGUYỄN THỊ THANH HƯƠNG**  
Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Thị Thanh Hương - Cử nhân kế toán. Bà Hương có kinh nghiệm làm việc trên 15 năm trong lĩnh vực tài chính, kế toán với nhiều loại hình doanh nghiệp khác nhau gồm: Sản xuất, thương mại, dịch vụ, bất động sản, truyền thông, xây dựng, lắp đặt,....

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần chiếm 0% tổng vốn điều lệ.

8.3. BAN KIỂM SOÁT



**BÀ NGUYỄN THỊ ÁNH TUYẾT**  
Trưởng ban Ban kiểm soát

Bà Tuyết là cử nhân kế toán, có kinh nghiệm hơn 10 năm tại các vị trí Kế toán, thành viên Ban kiểm soát nhiều Công ty.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần chiếm 0 % tổng vốn điều lệ.

Được ĐHĐCĐ bầu làm thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2021 - 2026 từ ngày 26/04/2021.



**ÔNG VŨ NGỌC ANH**  
Thành viên Ban kiểm soát

Ông Vũ Ngọc Anh là cử nhân kinh tế, có gần 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, chứng khoán, là thành viên Ban kiểm soát của nhiều Công ty.  
Hiện tại, Ông Ngọc Anh đang giữ chức vụ Trưởng phòng Môi giới – Công ty Cổ phần chứng khoán VNDirect.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần chiếm 0% tổng vốn điều lệ,

Chức danh nắm giữ tại các Công ty khác: Không

Được ĐHĐCĐ bầu làm thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2021-2026 từ ngày 19/04/2023

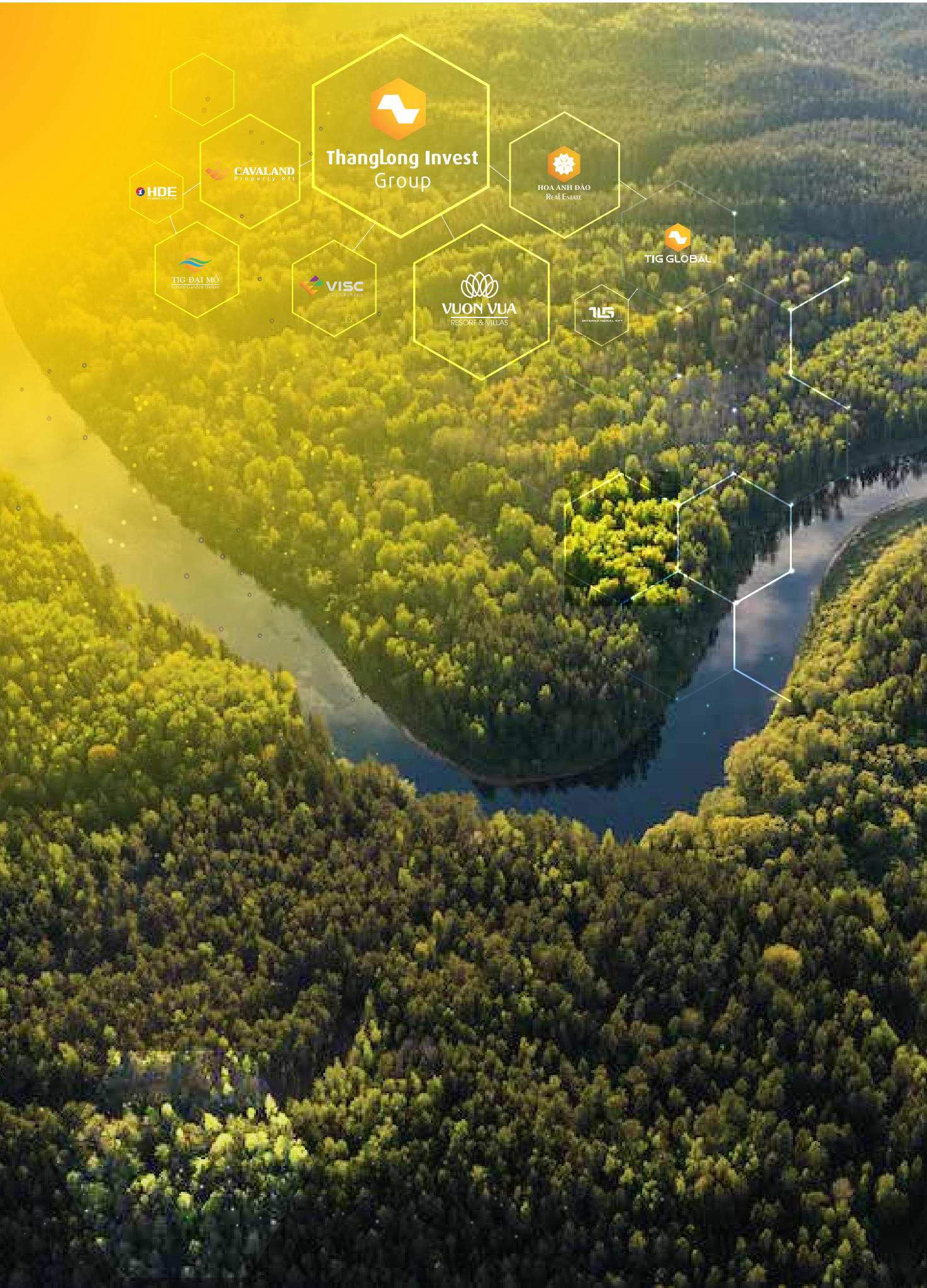


**BÀ HỒ THỊ THU HÀ**  
Thành viên Ban kiểm soát

Bà Hồ Thị Thu Hà - Cử nhân khoa học. Bà Hà có nhiều năm kinh nghiệm trong các lĩnh vực với các mô hình hoạt động kinh doanh khác nhau.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 195 cổ phần chiếm 0,00 % tổng vốn điều lệ,  
Thành viên Ban kiểm soát bầu bổ sung nhiệm kỳ 2011 - 2016 tại ĐHĐCĐ thường niên ngày 25/04/2013, tiếp tục được ĐHĐCĐ bầu làm thành viên BKS nhiệm kỳ 2021 - 2026 ngày 26/04/2021.





9. CÁC CÔNG TY CON, CHI NHÁNH

1. CÔNG TY CP ĐẦU TƯ THĂNG LONG PHÚ THỌ (THANG LONG PHU THO INVEST)

Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ cùng với TIG là Chủ đầu tư Vườn Vua Resort & Villas tại xã Tu Vũ (trước là xã Đồng Trung, huyện Thanh Thủy), tỉnh Phú Thọ. Dự án có tổng diện tích 828,976 m2 với tổng mức đầu tư lên hơn 4.247,8 tỷ đồng với quy mô đầu tư là một quần thể du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, biệt thự du lịch gồm hơn 580 biệt thự 3 tòa Condotel cao 24,5 tầng và 81 căn Shophouse cùng toàn bộ hệ thống dịch vụ resort, du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí hoàn chỉnh. Dự án đã hoàn thành đền bù GPMB, sở hữu đất sạch 100%, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Dự án đã đầu tư xây dựng, hoàn thành đưa vào khai thác kinh doanh khu resort trung tâm, dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, lưu trú, vui chơi giải trí với hơn 500 phòng nghỉ và đầy đủ công trình hạ tầng, dịch vụ, phụ trợ phục vụ dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, lưu trú, ẩm thực, vui chơi giải trí và tổ chức sự kiện...;

TIG đang tiếp tục xúc tiến nghiên cứu mở rộng phát triển một số dự án mới tại vùng du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng Thanh Thủy, Phú Thọ để cùng với quần thể dự án Vườn Vua Resort & Villas hình thành một quần thể du lịch, nghỉ dưỡng, giải trí, thể thao và chăm sóc sức khỏe hàng đầu ven đô Hà Nội và các tỉnh phía Bắc trong thời gian tới.

TÊN TIẾNG ANH:	THANG LONG PHU THO INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
TRỤ SỞ:	Khu Vườn Vua, xã Tu Vũ, tỉnh Phú Thọ
ĐIỆN THOẠI:	0210.653.8888 / Fax : 0210.387.8464
WEBSITE:	www.vuonvua.vn
GIẤY PHÉP ĐKKD:	2600840484 do Sở kế hoạch Đầu tư tỉnh Phú Thọ cấp lần đầu ngày 28/7/2011, thay đổi lần 8 ngày 29/11/2026.
VỐN ĐIỀU LỆ:	VỐN ĐIỀU LỆ: 640.000.000.000 đồng.
TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA TIG TẠI CÔNG TY:	94.3% vốn điều lệ
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Đầu tư kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng, dịch vụ du lịch, lưu trú, nông nghiệp, khai thác khoáng sản



9. CÁC CÔNG TY CON, CHI NHÁNH

2. CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HOA ANH ĐÀO

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và là Chủ đầu tư của dự án TIG Tower – Tòa tháp văn phòng & căn hộ khách sạn tọa lạc tại vị trí kim cương, 108 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội. Dự án có tổng diện tích 29.062m², gồm 200 căn hộ khách sạn thương gia, được xây dựng 29 tầng nổi, 3 tầng hầm. Trong đó:

Tầng 1 - 4: Văn phòng thương mại cao cấp

Tầng 5 - 29: Căn hộ khách sạn 5 sao, diện tích từ 57 - 100m²

TIG Tower tọa lạc tại vị trí đặc địa trên tuyến đường huyết mạch Nguyễn Trãi, hứa hẹn sẽ trở thành một biểu tượng kiến trúc hiện đại, mang đến không gian làm việc, thương mại và lưu trú cao cấp, tạo giá trị bền vững cho doanh nghiệp, cộng đồng và thành phố Hà Nội. Dự án TIG Tower dự kiến hoàn thành và đi vào hoạt động vào Quý II/2027, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao về không gian làm việc, lưu trú và nghỉ dưỡng, phục vụ cư dân và khách hàng doanh nghiệp trong và ngoài nước.

TÊN TIẾNG ANH:	SAKURA REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY (SAKURA REAL., JSC)
TRỤ SỞ:	Số 108 đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội Việt Nam
GIẤY PHÉP ĐKKD:	Số 0104178615 đăng ký lần đầu ngày 23/9/2009 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, thay đổi lần thứ 16 ngày 16/12/2024.
VỐN ĐIỀU LỆ:	350.000.000.000 đồng
TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA TIG TẠI CÔNG TY:	80% vốn điều lệ.
ĐIỆN THOẠI :	0246 294 6936
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Đầu tư kinh doanh bất động sản.



9. CÁC CÔNG TY CON, CHI NHÁNH

3. CÔNG TY TNHH TLG INTERNATIONAL

Công ty TNHH TLG International là Công ty con của TIG, được thành lập 03/4/2023 tại Hungary, hoạt động chính trong lĩnh vực Kinh doanh bất động sản, Cho thuê và vận hành tài sản sở hữu, đi thuê. Công ty chịu trách nhiệm hoạt động kinh doanh bất động sản của TIG tại Hungary, bao gồm: mua – bán, cho thuê AirBnB.

TÊN TIẾNG ANH:	TLG International Korfátoit Felelősségű Társaság
TRỤ SỞ:	1068 Budapest, Felsőerdősor số 8. Fsz. cửa số 3
GIẤY CHỨNG NHẬN ĐKKD:	Cg.01-09-409630 thành lập ngày 03/04/2023, được lưu giữ trong sổ đăng ký của Bộ tư pháp - Cục thông tin công ty và đăng ký điện tử công ty tại Hungary
VỐN ĐIỀU LỆ:	3.000.000 HUF
TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA TIG TẠI CÔNG TY:	100% vốn điều lệ
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Đầu tư kinh doanh bất động sản, Cho thuê và vận hành tài sản sở hữu, đi thuê.



9. CÁC CÔNG TY CON, CHI NHÁNH

4. CÔNG TY TNHH SỬ DỤNG BẤT ĐỘNG SẢN RE-G

Công ty TNHH RE-G Ingatlanutilizótó (viết tắt: RE-G Kft) có mã số đăng ký công ty Cg.01-09-702125, trụ sở tại số 9 đường Berzenczey, 1094 Budapest, Hungary. Các hoạt động chính của Công ty: Phát triển dự án xây dựng, mua bán tài sản riêng, cho thuê và vận hành tài sản sở hữu và đi thuê.

TÊN TIẾNG ANH:	VRE-G Real Estate Usage Co., Ltd
TRỤ SỞ:	
	Số 9 đường Berzenczey, 1094 Budapest, Hungary
GIẤY CHỨNG NHẬN ĐKKD:	Cg.01-09-702125 đăng ký lần đầu ngày 14/1/2022, đăng ký thay đổi ngày 20/11/2023.
VỐN ĐIỀU LỆ:	3.000.000 HUF
TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA TIG TẠI CÔNG TY:	100% vốn điều lệ;
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Phát triển dự án xây dựng, Mua bán tài sản riêng, Cho thuê và vận hành tài sản sở hữu và đi thuê.



9. CÁC CÔNG TY CON, CHI NHÁNH

5. CHI NHÁNH CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG - TẠI HUNGARY

Thang Long Investment Group Joint Stock Company Magyarországi Fióktelepe (viết tắt: Thang Long I.G. JSC. Magyarországi Fióktelepe) có trụ sở tại 1068 Budapest, Felsőerdősor utca 8 là chi nhánh của TIG tại Hungary, hoạt động chính trong lĩnh vực mua bán bất động sản, các hoạt động của Công ty mẹ.

TÊN TIẾNG ANH:	Thang Long Investment Group Joint Stock Company Magyarországi Fióktelepe
TRỤ SỞ:	
	1068 Budapest, Felsőerdősor số 8. Fsz. cửa số 3
GIẤY CHỨNG NHẬN ĐKKD:	01-17-001551 đăng ký ngày 27/03/2023 được lưu giữ tại Tòa án Thành phố Budapest, Phòng Đăng ký doanh nghiệp.
VỐN ĐIỀU LỆ:	500.000 HUF
TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA TIG TẠI CÔNG TY:	100% vốn điều lệ;
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Mua bán bất động sản, các hoạt động của Công ty mẹ.

6. CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ & THƯƠNG MẠI HÀNG HIỆU VIỆT

Dịch vụ sàn giao dịch thương mại điện tử bán lẻ hàng hóa qua internet, tổ chức xúc tiến thương mại quảng cáo

TÊN TIẾNG ANH:	HANG HIEU VIET TECHNOLOGY & TRADING JOINT STOCK COMPANY
TRỤ SỞ:	Tầng 8, tháp B tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
GIẤY CHỨNG NHẬN ĐKKD:	0111130798
VỐN ĐIỀU LỆ:	10.000.000.000 đồng.
TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA TIG TẠI CÔNG TY:	51% vốn điều lệ
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Giao dịch thương mại điện tử bán lẻ hàng hóa qua internet, tổ chức xúc tiến thương mại quảng cáo



10. CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

1. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ NĂNG LƯỢNG TÁI TẠO VIỆT NAM

TÊN TIẾNG ANH:	VIETNAM REAL ESTATE DEVELOPMENT INVESTMENT AND RENEWABLE ENERGY JOINT STOCK COMPANY
TRỤ SỞ:	Tầng 8, tháp B, Tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội
GIẤY CHỨNG NHẬN ĐKKD:	0103781098 do Sở kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/05/2009 và thay đổi lần thứ 8 ngày 23/5/2024
VỐN ĐIỀU LỆ:	350.000.000.000 đồng
TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA CÔNG TY BDS HOA ANH ĐÀO - CÔNG TY CON CỦA TIG:	23% vốn điều lệ
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Kinh doanh bất động sản; Tư vấn, môi giới, đấu giá, bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; kinh doanh vật liệu xây dựng; Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại,...

2. CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ TIG GLOBAL

TÊN TIẾNG ANH:	TIG GLOBAL INTERNATIONAL JOINT STOCK COMPANY
TRỤ SỞ:	Tầng 8, tháp B, Tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội
GIẤY CHỨNG NHẬN ĐKKD:	0110343183 do Sở kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/05/2023
VỐN ĐIỀU LỆ:	100.000.000.000 đồng
TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA CÔNG TY BDS HOA ANH ĐÀO - CÔNG TY CON CỦA TIG:	24% vốn điều lệ
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất...



10. CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

3 CÔNG TY CỔ PHẦN PHÂN PHỐI HDE

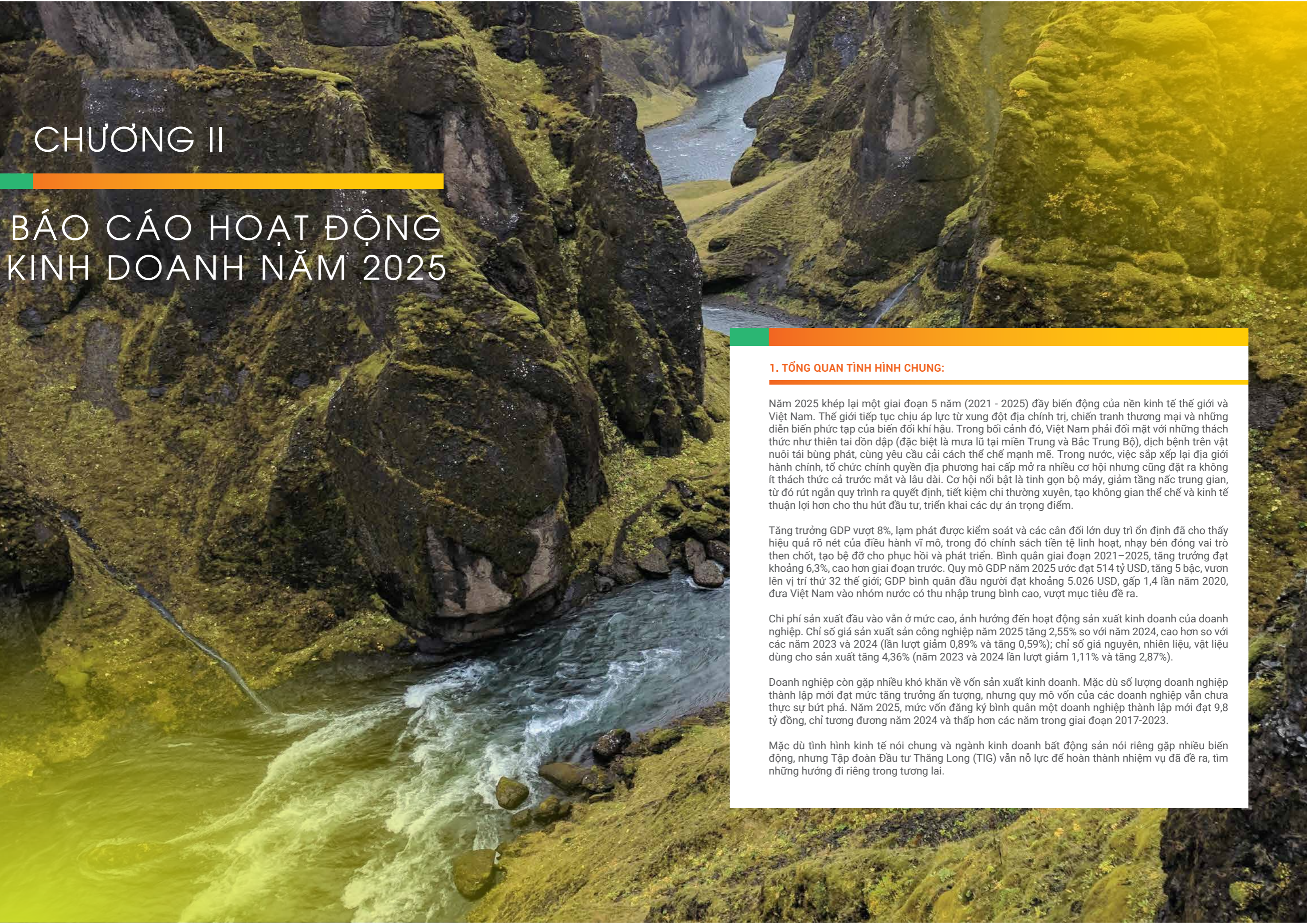
TÊN TIẾNG ANH:	HDE DISTRIBUTION JOINT STOCK COMPANY
TRỤ SỞ:	Tầng 8, 107 Nguyễn Phong Sắc, phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội
GIẤY CHỨNG NHẬN ĐKKD:	0105018124 do Sở kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/11/2010 và thay đổi lần thứ 10 ngày 17/10/2024
VỐN ĐIỀU LỆ:	250.000.000.000 đồng
TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA CÔNG TY BDS HOA ANH ĐÀO - CÔNG TY CON CỦA TIG:	24% vốn điều lệ
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Phân phối các sản phẩm trong lĩnh vực điện tử gia dụng, điện lạnh, thiết bị nhà bếp, thiết bị điện, thiết bị phòng tắm, năng lượng... mang thương hiệu Hyundai và một số thương hiệu khác đồng thời tham gia đầu tư một số dự án bất động sản.

4. CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT VÀ XUẤT NHẬP KHẨU HÀ NỘI

TÊN TIẾNG ANH:	HA NOI PRODUCTION & IMPORT - EXPORT JOINT STOCK COMPANY
TRỤ SỞ:	Tầng 8, tòa nhà CEO, lô HH2-1, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội
GIẤY CHỨNG NHẬN ĐKKD:	0107480239 do Sở kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/6/2016 và thay đổi lần thứ 7 ngày 07/11/2024
VỐN ĐIỀU LỆ:	250.000.000.000 đồng
TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA CÔNG TY BDS HOA ANH ĐÀO - CÔNG TY CON CỦA TIG:	22,4% vốn điều lệ
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:	Xuất nhập khẩu các mặt hàng gia dụng, các sản phẩm điện lạnh, thiết bị nhà bếp, thiết bị điện...







# CHƯƠNG II

## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

### 1. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH CHUNG:

Năm 2025 khép lại một giai đoạn 5 năm (2021 - 2025) đầy biến động của nền kinh tế thế giới và Việt Nam. Thế giới tiếp tục chịu áp lực từ xung đột địa chính trị, chiến tranh thương mại và những diễn biến phức tạp của biến đổi khí hậu. Trong bối cảnh đó, Việt Nam phải đối mặt với những thách thức như thiên tai dồn dập (đặc biệt là mưa lũ tại miền Trung và Bắc Trung Bộ), dịch bệnh trên vật nuôi tái bùng phát, cùng yêu cầu cải cách thể chế mạnh mẽ. Trong nước, việc sắp xếp lại địa giới hành chính, tổ chức chính quyền địa phương hai cấp mở ra nhiều cơ hội nhưng cũng đặt ra không ít thách thức cả trước mắt và lâu dài. Cơ hội nổi bật là tinh gọn bộ máy, giảm tầng nấc trung gian, từ đó rút ngắn quy trình ra quyết định, tiết kiệm chi thường xuyên, tạo không gian thể chế và kinh tế thuận lợi hơn cho thu hút đầu tư, triển khai các dự án trọng điểm.

Tăng trưởng GDP vượt 8%, lạm phát được kiểm soát và các cân đối lớn duy trì ổn định đã cho thấy hiệu quả rõ nét của điều hành vĩ mô, trong đó chính sách tiền tệ linh hoạt, nhạy bén đóng vai trò then chốt, tạo bệ đỡ cho phục hồi và phát triển. Bình quân giai đoạn 2021–2025, tăng trưởng đạt khoảng 6,3%, cao hơn giai đoạn trước. Quy mô GDP năm 2025 ước đạt 514 tỷ USD, tăng 5 bậc, vươn lên vị trí thứ 32 thế giới; GDP bình quân đầu người đạt khoảng 5.026 USD, gấp 1,4 lần năm 2020, đưa Việt Nam vào nhóm nước có thu nhập trung bình cao, vượt mục tiêu đề ra.

Chi phí sản xuất đầu vào vẫn ở mức cao, ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Chỉ số giá sản xuất sản công nghiệp năm 2025 tăng 2,55% so với năm 2024, cao hơn so với các năm 2023 và 2024 (lần lượt giảm 0,89% và tăng 0,59%); chỉ số giá nguyên, nhiên liệu, vật liệu dùng cho sản xuất tăng 4,36% (năm 2023 và 2024 lần lượt giảm 1,11% và tăng 2,87%).

Doanh nghiệp còn gặp nhiều khó khăn về vốn sản xuất kinh doanh. Mặc dù số lượng doanh nghiệp thành lập mới đạt mức tăng trưởng ấn tượng, nhưng quy mô vốn của các doanh nghiệp vẫn chưa thực sự bứt phá. Năm 2025, mức vốn đăng ký bình quân một doanh nghiệp thành lập mới đạt 9,8 tỷ đồng, chỉ tương đương năm 2024 và thấp hơn các năm trong giai đoạn 2017-2023.

Mặc dù tình hình kinh tế nói chung và ngành kinh doanh bất động sản nói riêng gặp nhiều biến động, nhưng Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (TIG) vẫn nỗ lực để hoàn thành nhiệm vụ đã đề ra, tìm những hướng đi riêng trong tương lai.

2. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN:

2.1 Tình hình hoạt động kinh doanh:

Năm 2025 được đánh giá là một năm nhiều khó khăn và thách thức do tổng doanh thu, lợi nhuận đều sụt giảm mạnh so với năm 2024. Trong đó Tổng doanh thu giảm 29%, lợi nhuận sau thuế giảm 78% so với số thực hiện năm 2024. Tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu ROE chỉ đạt 3,31%, tỷ suất sinh lời trên tổng tài sản ROA chỉ đạt 1,76% sụt giảm gần 60% so với số thực hiện năm 2024 - (ROE) đạt 8,4%, (ROA) đạt 4,3%.

MỘT SỐ CHỈ TIÊU CƠ BẢN THỰC HIỆN NĂM 2025 SO VỚI NĂM 2024:

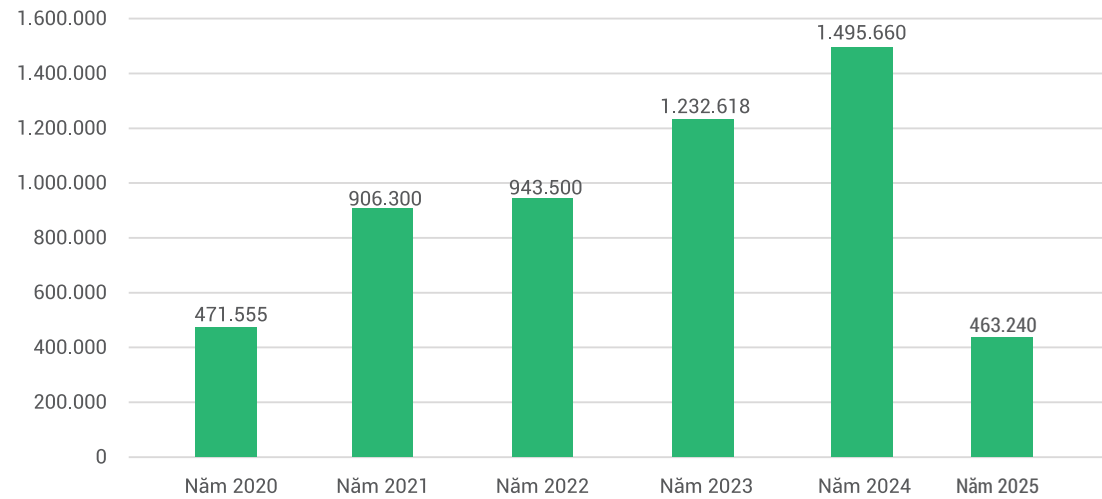
Đơn vị tính: Triệu đồng									
STT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ				Hợp nhất			
		Năm 2025	Năm 2024	Chênh lệch		Năm 2025	Năm 2024	Chênh lệch	
				Tuyệt đối	%			Tuyệt đối	%
1	Tổng doanh thu	864.614	1.405.121	(540.507)	-38,47%	1.141.019	1.618.084	(477.064)	-29,48%
2	Tổng chi phí	720.603	1.151.074	(430.471)	-37,40%	1.036.236	1.380.299	(344.063)	-24,93%
3	Lợi nhuận trước thuế	144.01	254.047	(110.037)	-43,31%	104.783	237.785	(133.002)	-55,93%
4	Thuế TNDN	29.99	52.211	(23.453)	-44,92%	33.029	61.461	(48.505)	-78,92%
5	Lợi nhuận sau thuế	114.021	201.836	(86.583)	-42,90%	71.755	176.325	(84.497)	-47,92%

Tổng Doanh thu, chi phí, lợi nhuận trước thuế và sau thuế năm 2025 đều giảm so với thực hiện năm 2024 trong đó tổng doanh thu giảm 477.064trđ, chi phí giảm 344.063trđ dẫn tới lợi nhuận trước thuế giảm 56% tương đương 133 tỷ đồng nguyên nhân do năm 2025 với tình hình kinh doanh gặp nhiều khó khăn do tốc độ tăng trưởng doanh thu dịch vụ nghỉ dưỡng và kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng chậm lại. Năm 2025 được nhận định, phân khúc bất động sản và nghỉ dưỡng tiếp tục duy trì được sự quan tâm. Tuy nhiên, bất chấp nhu cầu cao, khối lượng giao dịch vẫn còn hạn chế do nhiều dự án có cấu trúc sở hữu phức tạp, hoặc còn vướng mắc về thủ tục pháp lý khiến quá trình đàm phán kéo dài. Mặt khác những dự án có vị trí đặc địa tại trung tâm thành phố lớn với hạ tầng giao thông kết nối thuận lợi vẫn là loại hình tài sản được các nhà đầu tư ưu tiên hàng đầu nhờ vào tiềm năng gia tăng giá trị dài hạn và khả năng tạo ra dòng tiền kinh doanh ổn định.

Giai đoạn này, TIG đang tiến hành xây dựng dự án 108 Nguyễn Trãi dự kiến sẽ ghi nhận doanh thu vào nửa đầu năm 2027, Dự án Vườn Vua vẫn là dự án chủ yếu đem lại doanh thu và lợi nhuận cho TIG nhưng do Dự án không nằm ở vị trí đặc địa nên chưa thực sự hấp dẫn khách hàng và thu hút được sự quan tâm và ưu tiên của khách trong và ngoài nước đến nghỉ dưỡng dẫn tới doanh thu từ dự án năm 2025 đang có dấu hiệu chững lại.

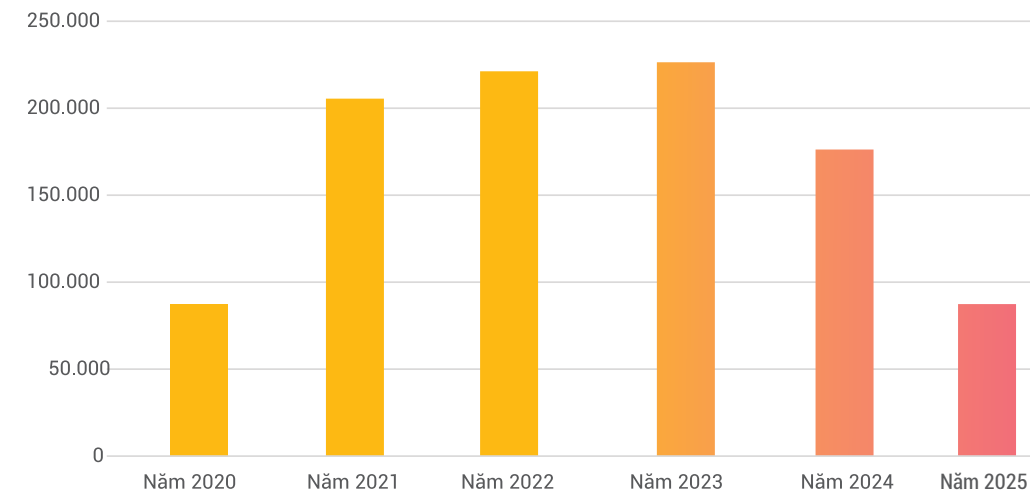
2.2. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

a. Tăng trưởng doanh thu thuần giai đoạn 2020- 2025



Doanh thu thuần năm 2025 sụt giảm 463.240 trđ doanh thu so với năm 2024

b. Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ giai đoạn 2020 – 2025



Sụt giảm doanh thu bán hàng và cung cấp dịch và doanh thu tài chính đã dẫn tới giảm LNST các cổ đông giảm 86.583trđ so với năm 2024

c. Cơ cấu doanh thu theo mảng kinh doanh sản xuất năm 2025

Đơn vị tính: Triệu đồng									
STT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ				Hợp nhất			
		Năm 2025	Năm 2024	Tỷ trọng		Năm 2025	Năm 2024	Tỷ trọng	
				Năm 2025	Năm 2024			Năm 2025	Năm 2024
1	Doanh thu theo loại hình	841.921	1.211.276	100%	100%	1.072.169	1.495.660	100%	100%
2	Doanh thu bán hàng hóa	630.213	890.131	74,85%	73,49%	630.213	893.679	58,78%	59,75%
3	Doanh thu bất động sản	78.957	48.93	9,38%	4,04%	291.696	334.962	27,21%	22,40%
4	Doanh thu môi giới	82.952	100.575	9,85%	8,30%	67.286	49.2	6,28%	3,29%
5	Doanh thu dịch vụ khác	49.798	171.64	5,91%	14,17%	82.974	217.819	7,74%	14,56%

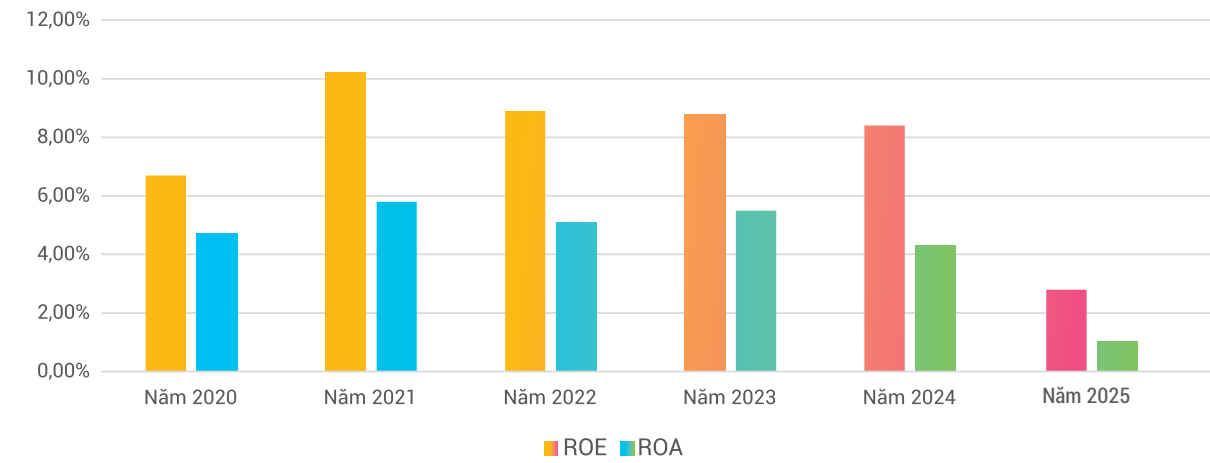
Doanh thu bán hàng hóa đóng góp 59% trong cơ cấu doanh thu của TIG đem lại dòng tiền ổn định phục vụ cho hoạt động kinh doanh và trợ giúp trong việc đảm bảo nguồn vốn kinh doanh.

Doanh thu bất động sản đóng góp 27% chủ yếu do kinh doanh các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng tại Dự án Vườn Vua. Mặc dù nguồn cung của dự án năm 2025 dự kiến tăng khoảng 80% so với năm ngoái, chủ yếu là biệt thự và shop house . Tuy nhiên, khó khăn lớn nhất vẫn là thanh khoản yếu và tâm lý thận trọng từ khách hàng. Những khó khăn này bắt nguồn từ hàng loạt rào cản pháp lý chưa được tháo gỡ triệt để, kết hợp với những yếu tố kinh tế không mấy thuận lợi đã dẫn đến TIG phải đối mặt với hàng loạt khó khăn pháp lý của dự án suốt thời gian qua, khiến nhiều khách hàng ngần ngại trong việc mua bán các sản phẩm của Dự án. Dù các chính sách đã giúp tháo gỡ một phần khó khăn, nhưng việc áp dụng hành lang pháp lý mới còn nhiều bất cập, dẫn đến thanh khoản không thể cải thiện đột phá.

Đề đa dạng hóa các sản phẩm bất động sản TIG hiện đang triển khai xây dựng dự án 108 Nguyễn Trãi dự kiến ghi nhận doanh thu nửa đầu năm 2027 hứa hẹn đóng góp không nhỏ vào doanh thu tương lai.

Mảng môi giới bất động sản tăng trưởng so với năm 2024 do TIG đã hướng tới việc phân phối các sản phẩm dự án của các chủ đầu tư khác nhằm tìm kiếm cơ hội kinh doanh, tạo ra nguồn tiền phục vụ hoạt động kinh doanh của TIG.

d. Khả năng sinh lời giai đoạn 2020 - 2025 (ROA, ROE)



Năm 2025 do lợi nhuận sụt giảm dẫn tới chỉ số ROE, ROA đều giảm mạnh so với năm 2024 lần lượt đạt 3,31% và 1,76%

3. CƠ CẤU TÀI SẢN VÀ NGUỒN VỐN

TT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Chênh lệch		Hợp nhất		Chênh lệch	
		Năm 2024	Năm 2025	Triệu đồng	%	Năm 2024	Năm 2025	Triệu đồng	%
1	TỔNG TÀI SẢN	2.993.836	3.064.119	70.283	2,3%	4.073.402	4.079.990	6.588	0,16%
2	TÀI SẢN NGẮN HẠN	865.768	776.352	(89.416)	-10%	2.039.612	1.620.144	(419.467)	-20,57%
2.1	Tiền và các khoản tương đương tiền	277.502	7.983	(269.519)	-97%	287.232	19.906	(267.327)	-93,07%
2.2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	195.294	438	242.706	124%	247.761	492.9	245.139	98,94%
2.3	Các khoản phải thu ngắn hạn	313.262	209.58	(103.682)	-33%	1.027.255	500.432	(526.823)	-51,28%
2.4	Hàng tồn kho	79.476	120.303	40.827	51%	467.002	587.679	120.677	25,84%
2.5	Tài sản ngắn hạn khác	234	487	253	108%	10.362	19.228	8.866	85,57%
3	TÀI SẢN DÀI HẠN	2.128.068	2.287.766	159.698	8%	2.033.790	2.459.846	426.056	20,95%
3.1	Các khoản phải thu dài hạn	23.217	99.161	75.944	327%	477.31	717.559	240.25	50,33%
3.2	Tài sản cố định	4.307	10.2	5.893	137%	141.112	135.246	(5.866)	-4,16%
3.3	Bất động sản đầu tư	-	-	-	-	78.335	96.226	17.891	22,84%
3.4	Tài sản dở dang dài hạn	26.855	-	(26.855)	-100%	272.663	310.343	37.68	13,82%
3.5	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	2.073.548	2.178.204	104.655	5%	413.128	609.285	196.158	47,48%
3.6	Tài sản dài hạn khác	140	201	61	43%	651.243	591.187	(60.056)	-9,22%
4	TỔNG NGUỒN VỐN	2.993.836	3.064.119	70.283	2%	4.073.402	4.079.990	6.588	0,16%
4.1	Nợ ngắn hạn	429.806	448.584	18.778	4%	1.110.671	1.223.969	113.298	10,20%
4.2	Nợ dài hạn	68.881	6.448	(62.433)	-91%	867.978	685.672	(182.306)	-21,00%
4.3	Vốn chủ sở hữu	2.495.149	2.609.086	113.938	5%	2.094.752	2.170.349	75.597	3,61%
4.4	Lợi ích cổ đông thiểu số	-	-	-	-	99.405	102.526	3.121	3,14%

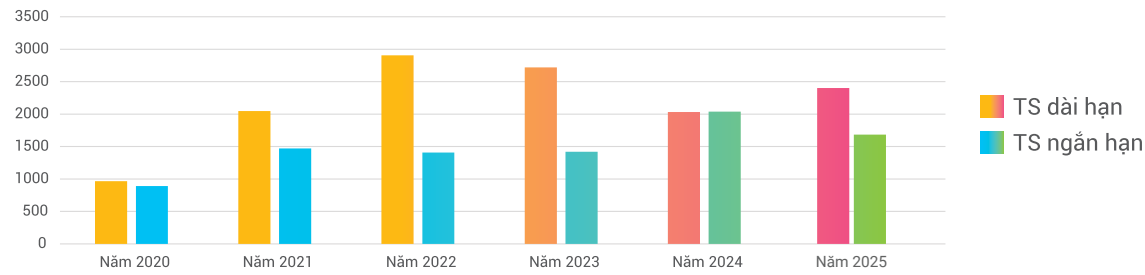
Năm 2025 tổng tài sản/nguồn vốn tăng 6.588 trđ tỷ trọng tài sản dài hạn tăng 21% trong cơ cấu tổng tài sản; tỷ trọng nợ ngắn hạn tăng 10%, nợ dài hạn giảm 21% trong cơ cấu nguồn vốn của doanh nghiệp.

3.1 Tăng trưởng tổng tài sản và vốn chủ sở hữu từ 2020 đến 2025

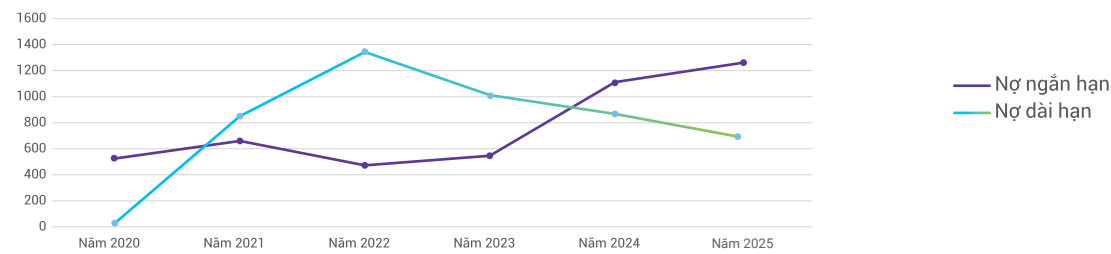
Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tổng tài sản	1.857	3.519	4.316	4.142	4.073	6.588
Vốn chủ sở hữu	1.304	2.009	2.5	2.583	2.095	75.597

Năm 2025 tổng tài sản tăng 6.588 triệu đồng, vốn chủ sở hữu tăng 75.597 triệu đồng so với năm 2024.

3.2. Cơ cấu tổng tài sản từ 2020 đến 2025



3.3. Cơ cấu nợ từ 2020 đến 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT TÓM LƯỢC TỪ NĂM 2020 ĐẾN NĂM 2025

Đơn vị: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2020		NĂM 2021		NĂM 2022		NĂM 2023		NĂM 2024		NĂM 2025	
	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)
Tài sản ngắn hạn	891	48,0%	1.470,8	41,8%	1.407,3	32,6%	1.421,2	34,3%	2.039,6	50,1%	1.620	39,71%
Tiền và các khoản tương đương tiền	166,9	9,0%	540,2	15,4%	441,7	10,2%	299,0	7,2%	287,2	7,1%	20	0,49%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	0	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	221,3	5,3%	247,8	6,1%	493	12,08%
Các khoản phải thu ngắn hạn	487,1	26,2%	640,4	18,2%	513,9	11,9%	538,9	13,0%	1.027,3	25,2%	500	12,27%
Hàng tồn kho	236,4	12,7%	289,5	8,2%	446,6	10,4%	345,8	8,4%	467,0	11,5%	588	14,40%
Tài sản ngắn hạn khác	0,5	0,0%	0,7	0,0%	5,2	0,1%	16,3	0,4%	10,4	0,3%	19	0,47%
Tài sản dài hạn	966,1	52,0%	2047,7	58,2%	2.908,4	67,4%	2.720,4	65,7%	2.033,8	49,9%	2.460	60,29%
Các khoản phải thu dài hạn	257,5	13,9%	1.264,9	36,0%	1.725,3	40,0%	1.592,6	38,5%	477,3	11,7%	718	17,59%
Tài sản cố định và tài sản dở dang dài hạn	162	8,7%	116	3,3%	201,7	4,7%	259,5	6,3%	413,8	10,2%	135	3,31%
Bất động sản đầu tư									78,3	1,9%	96	2,36%
Khoản đầu tư tài chính dài hạn	532,9	28,7%	405,4	11,5%	938,0	21,7%	809,2	19,5%	413,1	10,1%	310	7,61%
Tài sản dài hạn khác	13,7	0,7%	261,5	7,4%	43,3	1,0%	59,1	1,4%	651,2	16,0%	609	14,93%
Tổng tài sản	1.857	100,0%	3.518,6	100,0%	4.315,7	100,0%	4.141,6	100,0%	4.073,4	100,0%	4.080	100,00%
Nợ phải trả	552,6	29,3%	1.509,6	42,9%	1.815,3	42,1%	1.558,8	37,6%	1.978,6	48,6%	1.910	46,81%
Nợ ngắn hạn	524,7	27,8%	659,6	18,7%	472,2	10,9%	546,4	13,2%	1.110,7	27,3%	1.224	30,00%
Nợ dài hạn	28	1,5%	850	24,2%	1.343,1	31,1%	1.012,4	24,5%	868,0	21,3%	686	16,81%
Vốn chủ sở hữu	1.304,4	70,2%	2.009	57,1%	2.500,5	57,9%	2.582,8	62,4%	2.094,8	51,4%	2.170	53,19%
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	259,6	14,0%	454,2	12,9%	418,5	9,7%	278,7	6,7%	99,4	2,4%	103	2,51%
Tổng nguồn vốn	1.857	100,0%	3.518,6	100,0%	4.315,7	100,0%	4.141,6	100,0%	4.073,4	100,0%	4.08	100,00%

BẢNG KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT TÓM LƯỢC TỪ NĂM 2020 ĐẾN NĂM 2025

Đơn vị tính: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2020	NĂM 2021	NĂM 2022	NĂM 2023	NĂM 2024	NĂM 2025
Doanh thu thuần	471,5	906,3	943,5	1.232,6	1.495,7	1.072,2
Lợi nhuận gộp	72,8	161,3	131	148,1	255,9	207,4
Tỷ lệ lợi nhuận gộp	15,44%	17,80%	13,9%	12,02%	17,11%	19%
Doanh thu tài chính	60	179	195,4	177,7	120,5	65,15
Chi phí tài chính	3,3	7	8	3,9	86,1	45,59
Trong đó lãi vay	3,3	7	8	3,9	4,2	36,26
Chi phí bán hàng	13,7	30,4	24,6	11,4	9,2	11,28
Chi phí quản lý	12,3	20,1	17,8	25,5	29,2	102,30
Thu nhập khác	0,5	0,8	1,5	1,4	1,9	3,61
Chi phí khác	2,8	2,6	2,3	5,0	16,1	12,32
Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	4,95	-19,3	0,7	2,7	0	
Lợi nhuận trước thuế	106,1	262	275,9	284,1	237,8	104,78
Lợi nhuận sau thuế	87,5	205	221,3	226,4	176,3	71,75

BẢNG LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT TÓM LƯỢC TỪ NĂM 2020 ĐẾN NĂM 2025

Đơn vị tính: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2020	NĂM 2021	NĂM 2022	NĂM 2023	NĂM 2024	NĂM 2025
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	133	753	-367	-488,6	1.592,9	342,1
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	-51	-794	408,3	-40,4	-1.309	-603,5
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	-12,7	413	-139,8	386,2	-295,65	335,3
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	68,9	373,2	-98,5	142,8	-11,7	-267,8
Tiền và các khoản tương đương tiền	166,9	540,2	441,7	299	287,2	19,9

CÁC CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG

CHỈ TIÊU	NĂM 2020	NĂM 2021	NĂM 2022	NĂM 2023	NĂM 2024	NĂM 2025
Vòng quay hàng tồn kho (vòng)	2,82	2,8	2,1	2,74	3,05	1,64
Vòng quay các khoản phải thu (vòng)	0,72	0,68	0,6	0,56	0,52	1,4
Vòng quay các khoản phải trả (vòng)	1,41	0,77	0,7	0,58	0,77	0,84

HỆ SỐ THANH KHOẢN

CHỈ TIÊU	NĂM 2020	NĂM 2021	NĂM 2022	NĂM 2023	NĂM 2024	NĂM 2025
Khả năng thanh toán hiện hành (lần)	1,70	2,2	3,1	2,60	1,84	1,32
Khả năng thanh toán nhanh (lần)	1,25	1,8	1,0	1,97	1,42	0,84
Khả năng thanh toán tiền mặt (lần)	0,32	0,8	0,5	0,55	0,26	0,02

HỆ SỐ ĐÒN BẨY TÀI CHÍNH

HỆ SỐ ĐÒN BẨY TÀI CHÍNH	NĂM 2020	NĂM 2021	NĂM 2022	NĂM 2023	NĂM 2024	NĂM 2025
Tổng tài sản bình quân /VCSH bình quân)	1,33	1,6	1,7	1,66	1,76	1,91

CƠ CẤU CHI PHÍ

CHỈ TIÊU	NĂM 2020	NĂM 2021	NĂM 2022	NĂM 2023	NĂM 2023	NĂM 2025
Doanh thu thuần	471,5	906.3	943,5	1.232,60	1495,7	1.072,2
Lợi nhuận gộp	72,8	161.3	131	148,1	255,9	207,4
Tỷ lệ lợi nhuận gộp	15,44%	17.80%	13,90%	12,02%	17,11%	19%
Doanh thu tài chính	60	179	195,4	177,7	120,5	65,15
Chi phí tài chính	3,3	7	8	3,9	86,1	45,59
Trong đó lãi vay	3,3	7	8	3,9	4,2	36,26
Chi phí bán hàng	13,7	30.4	24,6	11,4	9,2	11,28
Chi phí quản lý	12,3	20.1	17,8	25,5	29,2	102,30
Thu nhập khác	0,5	0,8	1,5	1,4	1,9	3,61
Chi phí khác	2,8	2,6	2,3	5	16,1	12,32
Phân lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	4,95	-19.3	0,7	2,7		
Lợi nhuận trước thuế	106,1	262	275,9	284,1	237,8	104,78
Lợi nhuận sau thuế	87,5	205	221,3	226,4	176,3	71,75

4. VỐN ĐIỀU LỆ - VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thời điểm phát hành	Phương thức phát hành	Đối tượng phát hành	Vốn điều lệ trước phát hành	Vốn huy động từ đợt phát hành	Vốn điều lệ sau đợt phát hành
08/2014	Phát hành riêng lẻ	Đối tác chiến lược	165.000.000.000	100.000.000.000	265.000.000.000
08/2015	Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2014 (10%) cho cổ đông hiện hữu và phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	Cổ đông hiện hữu	265.000.000.000	291.500.000.000	556.500.000.000
04/2016	Phát hành riêng lẻ	Đối tác chiến lược	556.500.000.000	123.500.000.000	680.000.000.000
10/2016	Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức	Cổ đông hiện hữu	680.000.000.000	55.650.000.000	735.650.000.000
10/2017	Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức	Cổ đông hiện hữu	735.650.000.000	36.782.500.000	772.432.500.000
12/2018	Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức	Cổ đông hiện hữu	772.432.500.000	54.070.270.000	826.502.770.000
12/2020	Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức	Cổ đông hiện hữu	826.502.770.000	82.650.270.000	909.153.040.000
07/2021	Phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức	Cổ đông hiện hữu	909.153.040.000	90.915.304.000	1.000.068.344.000
09/2021	Phát hành riêng lẻ	Đối tác chiến lược	1.000.068.344.000	300.000.000.000	1.300.068.344.000
05/2022	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	Cổ đông hiện hữu	1.300.068.344.000	300.000.000.000	1.600.068.344.000
12/2022	Phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức	Cổ đông hiện hữu	1.600.068.344.000	159.996.510.000	1.760.064.854.000
11/2023	Phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức	Cổ đông hiện hữu	1.760.064.854.000	175.997.196.000	1.936.062.050.000



5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Tính đến ngày 15/04/2025

Tỷ lệ sở hữu cổ phần

DANH MỤC	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Số lượng CP	Tỷ lệ	Số lượng CP	Tỷ lệ	Số lượng CP	Tỷ lệ
Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0	0	0
Cổ đông sở hữu từ 5%	38,110,093	19.68	17,725,600	9.16	55,835,693	28.84
Cổ đông sở hữu từ 1 đến 5%	55,547,954	28.69	0	0	55,547,954	28.69
Cổ đông sở hữu dưới 1%	79,600,439	41.11	2,622,119	1.35	82,222,558	42.47
Cổ phiếu Quỹ	0	0	0	0	0	0
Tổng cộng	173,258,486	89.49	20,347,719	11.51	193,606,205	100

Danh sách Cổ đông lớn:

STT	Tên tổ chức / cá nhân	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Nguyễn Phúc Long	38,110,093	19.68
2	Park Jinku	17,725,600	9.16

Cơ cấu cổ đông:

STT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Cổ phiếu Quỹ	0	0	0
2	Cổ đông trong nước	4,869	173,258,486	89.49
2.1	Tổ chức	16	3,294,010	1.70
2.2	Cá nhân	4,853	169,964,476	87.79
3	Cổ đông nước ngoài	31	20,347,719	10.51
3.1	Tổ chức	6	385,185	0.20
3.2	Cá nhân	25	19,962,534	10.31
	Tổng cộng	4,900	193,606,205	100

\*Sở hữu của cổ đông nội bộ (cập nhật theo báo cáo giao dịch phát sinh của cổ đông nội bộ trong năm 2025)

Sở hữu cổ đông nội bộ

ĐỐI TƯỢNG	HỌ TÊN VÀ CHỨC VỤ	TỔNG SỐ LƯỢNG SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	Nguyễn Phúc Long - Chủ tịch Hội đồng quản trị	38,110,093	19.68
	Dương Quang Trung – Thành viên Hội đồng quản trị	0	0
	Hồ Ngọc Hải - Thành viên Hội đồng quản trị	446,763	0.23
	Đào Thị Thanh - Thành viên Hội đồng quản trị	0	0
	Nguyễn Viết Việt – Thành viên Hội đồng quản trị	0	0
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	Hồ Ngọc Hải –Tổng Giám đốc	446,763	0.23
	Nguyễn Minh Quân - Phó Tổng Giám đốc	0	0
	Đào Thị Thanh - Phó Tổng Giám đốc	0	0
BAN KIỂM SOÁT	Nguyễn Thị Ánh Tuyết -Trưởng Ban kiểm soát	0	0
	Vũ Ngọc Anh - Thành viên Ban kiểm soát	0	0
	Hồ Thị Thu Hà - Thành viên Ban kiểm soát	214	0,00
KẾ TOÁN TRƯỞNG	Nguyễn Thị Thanh Hương - Kế toán trưởng	0	0

- Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không

- Giao dịch của Cổ đông nội bộ: Không

- Hoạt động quan hệ cổ đông và nhà đầu tư trong năm 2025

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long đảm bảo tính trung thực, minh bạch và thống nhất trong việc cung cấp thông tin và giải đáp câu hỏi cho cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan, bảo đảm tất cả các cổ đông được đối xử bình đẳng, bất kể là cổ đông nhỏ lẻ hay tổ chức, trong nước hay nước ngoài, TIG luôn cung cấp cho cổ đông và nhà đầu tư các thông tin kịp thời, chính xác về hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty thông qua website www.tig.vn mục Quan hệ cổ đông/Quan hệ nhà đầu tư và báo cáo đầy đủ với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam, Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.





TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ,  
THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

6. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN:

<div>DỰ ÁN KHU DU LỊCH, BIỆT THỰ SINH THÁI - NGHỈ DƯỠNG VƯỜN VUA</div>	<b>Chủ đầu tư:</b> Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (TIG chiếm 80,0%).
	<b>Địa điểm:</b> Xã Tu Vũ (Xã Đồng Trung, huyện Thanh Thủy trước đây), tỉnh Phú Thọ.
	<b>Diện tích:</b> 82,89ha.
	<b>Quy mô:</b> Dự án được quy hoạch thành một quần thể du lịch nghỉ dưỡng sinh thái, vui chơi giải trí cao cấp đồng bộ theo Tiêu chuẩn Quốc tế với quy mô 558 căn biệt thự, nhà vườn sinh thái, 03 tòa Condotel cao 24-30 tầng và 81 căn shophouse cùng toàn bộ hệ thống dịch vụ resort, du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí hoàn chỉnh.
	<b>Thời gian thực hiện:</b> 2013 – 2027.
	<b>Tổng mức đầu tư:</b> 4.247,8 tỷ đồng.

Tình hình thực hiện:

Dự án đã hoàn thành đền bù GPMB, sở hữu đất sạch 100%, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng thửa đất, từng căn Biệt thự.

Dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng hàng trăm hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan và các hạng mục công trình xây dựng bao gồm:

Vườn Vua Resort & Villas tiếp tục khẳng định quy mô và năng lực vận hành với gần 500 căn biệt thự đã hoàn thành, nâng tổng công suất toàn khu lên hơn 800 phòng, đi cùng hệ sinh thái tiện ích đồng bộ gồm gần 300 bể bơi bốn mùa, 15 nhà hàng đa phong cách Á – Âu, bar, café, spa, khu vui chơi giải trí và hệ thống thể thao hiện đại.

Tổ hợp nhà hàng – hội nghị – sự kiện được đưa vào vận hành với điểm nhấn Golden Lotus Palace tiêu chuẩn 4 sao, sức chứa hơn 1.000 khách, đáp ứng các sự kiện quy mô lớn.

Đồng thời, hệ F&B được nâng tầm với Royal Lotus tiêu chuẩn 5 sao và Panorama Café tầng thượng, hoàn thiện chuỗi dịch vụ ẩm thực – sự kiện đa phân khúc, gia tăng trải nghiệm cao cấp cho khách hàng.

Song song với hạ tầng dịch vụ, hệ thống lưu trú được phát triển theo chuẩn quốc tế với các dòng biệt thự 5 sao Kim Liên, Thanh Liên, Bích Liên mang thương hiệu Wyndham Vuon Vua Thanh Thuy, cùng phân khúc 4 sao King Garden Thanh Thuy – BW Signature Collection by Best Western.

Đặc biệt, phân khu Luxury Villas – Onsen Tower đã đi vào vận hành, mang phong cách Nhật Bản hiện đại với onsen riêng từng căn, kết hợp không gian mở và trải nghiệm chăm sóc sức khỏe.

Tổ hợp Kodani Onsen Wellness Spa tiếp tục được hoàn thiện, cung cấp hệ thống trị liệu khoáng nóng toàn diện, từng bước định hình mô hình nghỉ dưỡng – wellness đặc trưng.

Bên cạnh đó, khu Shophouse và các tiện ích phụ trợ đã được bàn giao, góp phần hình thành không gian dịch vụ sôi động.

Phân khu Imperial Lotus triển khai theo mô hình Semi-first home với hệ tiện ích riêng biệt như bể bơi, thác Onsen, vườn thiên và hệ thống dịch vụ nội khu.

Trong năm 2025, dự án tiếp tục mở rộng với các dòng sản phẩm cao cấp như Kim Liên Royal, Diamond Lotus, Thanh Liên Wyndham giai đoạn 2, đồng thời ra mắt Kodani Onsen Royal Village – phân khu biệt thự khoáng nóng phong cách Hoàng gia Nhật Bản, tích hợp onsen riêng và hệ tiện ích trị liệu, hướng tới chuẩn mực nghỉ dưỡng đẳng cấp và bền vững.



6. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN:

DỰ ÁN TỔ HỢP VĂN PHÒNG & CĂN HỘ KHÁCH SẠN KING PALACE - TIG INFINITY

Dự án Tổ hợp Văn phòng & Căn hộ Khách sạn KING PALACE - TIG INFINITY do Tập đoàn Đầu tư Thăng Long đầu tư, khu đất có tổng diện tích 2.930m², gồm 200 căn hộ khách sạn thương gia, được xây dựng 29 tầng nổi, 3 tầng hầm. Trong đó:

- Tầng 1 - 4: Văn phòng cao cấp, thương mại dịch vụ.
- Tầng 5 - 29: Căn hộ khách sạn 5 sao, diện tích từ 57 - 100m2
- Diện tích xây dựng khối đế: 1.333m2
- Diện tích xây dựng khối tháp: 1.197m2
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 37.187m2
- Tổng diện tích sàn kinh doanh: 26.154m2

Địa điểm: số 108 Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân (phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân trước đây), TP Hà Nội.

Tổng mức đầu tư: ~1.682 tỷ đồng.

Tình hình thực hiện: Dự án đã được UBND thành phố Hà Nội điều chỉnh chủ trương đầu tư ngày 10/6/2017, giao đất ngày 04/8/2017, phê duyệt giá đất bổ sung ngày 26/6/2024, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng ngày 21/12/2017... Chủ đầu tư đã tổ chức lễ khởi công đầu năm 2025 và phối hợp với các nhà thầu triển khai thi công đồng bộ. Dự kiến dự án sẽ hoàn thành và đi vào vận hành khai thác vào Quý II/2027.



6. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

DỰ ÁN KHU NHÀ VƯỜN LIỀN KỀ TIG ĐẠI MỒ (TIG ĐẠI MỒ GREEN GARDEN)

Dự án Khu nhà vườn liền kề TIG Đại Mồ tọa lạc ngay trong khu dân cư làng Đại Mồ (quận Nam Từ Liêm cũ) trù phú và dân trí cao, với bề dày truyền thống lịch sử lâu đời. Đây là mảnh đất văn vật vượng khí, nơi sản sinh nhiều anh hùng hào kiệt đất Bắc. Dự án nằm trên mặt đường quy hoạch 25-40m tiếp giáp Khu đô thị VinSmart City của Tập đoàn Vingroup, gần đường Lê Văn Lương kéo dài và trục Đại lộ Thăng Long, khu văn phòng trụ sở các Bộ, ngành Trung ương.

**Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (TIG).

**Địa điểm:** Ngõ 252 đường Đại Mồ, phường Đại Mồ, TP Hà Nội.

**Diện tích:** 6.877,6m2

**Quy mô:** 46 căn biệt thự, nhà vườn liền kề/nhà ở thấp tầng, cao 3 tầng + 1 tum.

**Tổng mức đầu tư:** Hội đồng quản trị phê duyệt điều chỉnh tổng vốn đầu tư từ 153,55 tỷ đồng lên 219,65 tỷ đồng năm 2017.

Tình hình thực hiện:

Dự án đã xây dựng xong, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng lô đất, bán hàng hơn 90% và bàn giao nhà. Hiện đang trong quá trình hoàn thiện đưa vào sử dụng.



6. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU NHÀ Ở, VĂN PHÒNG, DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI 202 HỒ TÙNG MẬU

Phát triển dự án thực hiện theo thỏa thuận hợp tác với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội.

**Địa điểm:** 202 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn (quận Bắc Từ Liêm trước đây), TP Hà Nội.

**Diện tích:** 12.669m2

- Quy mô:**
- Diện tích đất nhà ở thấp tầng (nhà vườn): 4.488m2
  - Tổ hợp trung tâm giới thiệu sản phẩm, văn phòng cho thuê, dịch vụ công cộng kết hợp nhà ở cao tầng: 3.383m2
  - Cây xanh kết hợp bãi đỗ xe, sân vườn, đường giao thông nội bộ: 4.798m2
  - Mật độ xây dựng chung: 36%.
  - Tầng cao công trình: 4 và 5 tầng (nhà ở thấp tầng - 52 căn hộ), 30 tầng (tổ hợp trung tâm giới thiệu sản phẩm, văn phòng cho thuê, dịch vụ công cộng kết hợp nhà ở cao tầng) và 02 tầng hầm (bao gồm tầng kỹ thuật, tum thang).
  - Hệ số sử dụng đất chung: ~4,4 lần.

**Tình hình thực hiện:** Đang triển khai các bước thủ tục pháp lý dự án theo chính sách mới:

- Ngày 30/11/2024, Quốc hội đã thông qua Nghị quyết số 171/2024/QH15 việc thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.
- Ngày 01/4/2025, Chính phủ ban hành Nghị định số 75/2025/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội. Thời gian thì điểm 5 năm kể từ 01/4/2025.
- Ngày 10/7/2025, HĐND Tp. đã ban hành Nghị quyết số 434/NQ-HĐND thông qua danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm, trong đó có vị trí 202 Hồ Tùng Mậu (Phụ lục số 144).



6. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

DỰ ÁN VÂN TRÌ THĂNG LONG (VANTRI ECOLAND)

Dự án nằm bên bờ Đầm Vân Trì có tầm view ra Sân golf Vân Trì, một mặt tiếp giáp phía Nam đường 23B và cách chân cầu Nhật Tân khoảng 5km. Dự án được xây dựng thiết kế với ý tưởng là một mô hình du lịch sinh thái, biệt thự nghỉ dưỡng, nhà hàng, khách sạn, căn hộ cao cấp. Dự án vừa hướng đến tạo thành một không gian sống, lưu trú, nghỉ dưỡng xanh theo tiêu chuẩn Resort ngay trong lòng Thủ đô Hà Nội, vừa tạo nên một không gian giao lưu văn hóa, mua sắm, ẩm thực, vui chơi giải trí và là môi trường để phát triển các ý tưởng khởi nghiệp, sáng tạo cho giới trẻ.

Nhà đầu tư: Đề xuất liên danh TIG - Hadico.

Địa điểm: Phía Nam đường 23B thuộc xã Phúc Thịnh (Xã Nam Hồng và xã Vân Nội, huyện Đông Anh trước đây), TP Hà Nội.

Diện tích: Khoảng 36,4ha.

Tình hình thực hiện: UBND Tp. Hà Nội đã có Văn bản số 8685/UBND-TNMT ngày 28/10/2010 chấp thuận nguyên tắc đề xuất của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long: Cho phép triển khai dự án đầu tư khu du lịch sinh thái biệt thự nghỉ dưỡng, nhà hàng, khách sạn, căn hộ cao cấp và chuyển mục đích sử dụng đất khoảng 32ha tại phía Nam đường 23B, xã Vân Nội, huyện Đông Anh. Hiện nay đang chờ điều chỉnh quy hoạch để tiếp tục thực hiện các thủ tục dự án theo quy định.



6. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở LÔ 8.1 MỸ ĐÌNH

Nhà đầu tư: HIDC/HANDIC - TIG (TIG chiếm 50%).

Địa điểm: Lô đất 8-1, phường Từ Liêm (Xóm Chùa, phường Mỹ Đình II, quận Nam Từ Liêm trước đây), TP Hà Nội.

Diện tích khu đất: 3.657m2

Diện tích xây dựng: 1.767m2

Tổng diện tích sàn: 30.821,6m2

Mật độ xây dựng: 47,7%

Chiều cao, quy mô: Tòa nhà chung cư 21 tầng nổi (209 căn hộ) + 03 tầng hầm và Khu nhà vườn (09 căn liền kề cao 04 tầng).

Tình hình thực hiện: Dự án đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng; Đang thực hiện thủ tục pháp lý về liên danh, hợp tác đầu tư và thủ tục pháp lý đề xuất đầu tư dự án theo chính sách mới:

- Ngày 30/11/2024, Quốc hội đã thông qua Nghị quyết số 171/2024/QH15 việc thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.

- Ngày 01/4/2025, Chính phủ ban hành Nghị định số 75/2025/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội. Thời gian thí điểm 5 năm kể từ 01/4/2025.

- Ngày 29/4/2025, HĐND TP. đã ban hành Nghị quyết số 30/NQ-HĐND thông qua danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm, trong đó có vị trí khu đất dự án.



6. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

DỰ ÁN ĐIỆN GIÓ THĂNG LONG HƯỚNG SƠN 1 VÀ THĂNG LONG HƯỚNG SƠN 2

**Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (TIG).

**Địa điểm:** Xã Hướng Phùng (Xã Hướng Sơn, huyện Hướng Hóa trước đây), tỉnh Quảng Trị.

**Quy mô:** Nhà máy điện gió Thăng Long Hướng Sơn 1: Công suất 42MW; Sản lượng: 154,22 triệu kWh/năm. Nhà máy điện gió Thăng Long Hướng Sơn 2: Công suất 38MW; Sản lượng: 118,86 triệu kWh/năm.

**Tổng mức đầu tư:** gần 4.000 tỷ đồng.

**Tình hình thực hiện:**

- Dự án đã được UBND tỉnh Quảng Trị chấp thuận chủ trương, thỏa thuận, bố trí địa điểm đề xuất Bộ Công Thương đưa vào Quy hoạch điện gió Quốc gia. Trung tâm Điều độ hệ thống điện Quốc gia, Sở Công thương tỉnh Quảng Trị đã thẩm định hồ sơ.

- Đã hoàn thành thi công cột đo gió và đã triển khai đo gió với lưu lượng gió tốt đảm bảo đủ điều kiện triển khai, tính khả thi đầu tư có hiệu quả cao.
- Hiện đang phối hợp Sở Công thương Tỉnh, Bộ Công thương các thủ tục để đệ trình Chính phủ phê duyệt bổ sung 2 dự án vào quy hoạch điều chỉnh điện 8, kế hoạch bổ sung thực hiện quy hoạch điện 8, phân bổ chỉ tiêu phát triển điện theo kế hoạch trong quy hoạch điện 8.



6. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

DỰ ÁN QUY HOẠCH SÂN GOLF 18 HỒ KẾT HỢP BIỆT THỰ SINH THÁI, NGHỈ DƯỠNG VƯỜN VUA

Đầu tư xây dựng khu dịch vụ thể thao, sân golf 18 hố tiêu chuẩn quốc tế kết hợp khu nhà biệt thự sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng, thể thao văn hoá hấp dẫn thực hiện chiến lược phát triển dịch vụ du lịch, tạo dựng cảnh quan môi trường của khu vực, đáp ứng nhu cầu nghỉ ngơi, vui chơi, giải trí cho du khách trong nước và quốc tế đến với tỉnh Phú Thọ; Đáp ứng các nhu cầu về nghỉ dưỡng, công trình công cộng, thương mại dịch vụ, du lịch sinh thái, cây xanh cảnh quan... của khu vực. Hình thành một khu biệt thự sinh thái kết hợp dịch vụ du lịch, dịch vụ thể thao, đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo hướng bền vững, bảo vệ môi trường, phù hợp khả năng kinh tế địa phương, có chất lượng hạ tầng và dịch vụ tốt, tăng sức cạnh tranh, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Phú Thọ.

**Đơn vị tài trợ tổ chức nghiên cứu lập quy hoạch:** TIG.

**Nhà đầu tư:** Công ty Cổ phần Sân golf và Nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua.

**Địa điểm:** Xã Tu Vũ (Xã Đồng Trung, huyện Thanh Thủy và xã Thăng Sơn, huyện Thanh Sơn trước đây), tỉnh Phú Thọ.

**Diện tích:** 89,06ha.

**Tổng mức đầu tư:** ~2.500 tỷ đồng (trong đó hạng mục sân golf khoảng 600 tỷ đồng).

**Tình hình thực hiện:** Dự án đã được UBND tỉnh Phú Thọ trước đây chấp thuận chủ trương giao TIG triển khai tài trợ lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 theo phương án ý tưởng được TIG đệ trình. Đã hoàn thành đồ án quy hoạch phân khu 1/2000.

Theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Phú Thọ thời kỳ 2021-2030: Dự án đã được đưa vào danh sách phương án phát triển sân golf (Phụ lục XV - STT 13) và trong danh mục dự án ưu tiên thực hiện (Phụ lục XXII - STT 3.36).

Hiện tại đang phối hợp cùng các cơ quan chức năng đang triển khai các bước tiếp theo để hoàn thiện thủ tục phê duyệt quy hoạch phân khu, sau đó tiến hành lập dự án, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.



6. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

DỰ ÁN ĐẦU TƯ  
BẤT ĐỘNG SẢN  
CHÂU ÂU

Năm 2023, TIG đã thành lập các Công ty con, chi nhánh, đồng thời tiếp tục đẩy mạnh hợp tác chiến lược với đối tác hàng đầu tại Budapest là Cavaland để mở rộng các dự án BĐS định cư Hungary nói riêng và châu Âu nói chung, mang đến cho khách hàng lựa chọn tối ưu cho nhu cầu BĐS định cư với dịch vụ đồng bộ khép kín: Làm thẻ xanh cư trú - Đầu tư BĐS - Khai thác quản lý vận hành, kinh doanh BĐS. Đến nay, TIG đã và đang hợp tác đầu tư, phát triển, phân phối bán hàng cho các đối tượng khách hàng Châu Âu, Việt Nam và các nhà đầu tư bất động sản di trú và khai thác quản lý kinh doanh cho thuê nhiều sản phẩm BĐS bao gồm: Apartment, Hotel, Office, Shophouse và các căn hộ phố cổ tại các quận trung tâm của Budapest (Hungary).

Đồng thời, TIG đang xúc tiến mở rộng phát triển thị trường ra các nước khác trong khối EU như Đức, Bungary, Slovenia...



# CHƯƠNG III

## BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ/BAN KIỂM SOÁT/ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

#### 1. Tình hình kinh tế vĩ mô:

Về tăng trưởng kinh tế và ổn định vĩ mô, tăng trưởng GDP năm 2025 ước đạt khoảng 8%, bình quân 5 năm đạt 6,3%. Nếu không tính năm 2021 chịu tác động nặng nề của đại dịch, tăng trưởng giai đoạn 2022-2025 đạt bình quân 7,2%, vượt mục tiêu đề ra. GDP bình quân đầu người năm 2025 ước đạt khoảng 5.000 USD, tăng 1,4 lần so với năm 2020, đưa Việt Nam vào nhóm nước thu nhập trung bình cao. Lạm phát được kiểm soát tốt, duy trì dưới 4% trong suốt nhiệm kỳ, riêng năm 2025 khoảng 3,5%. Thu ngân sách nhà nước đến giữa tháng 12/2025 đạt khoảng 2,47 triệu tỷ đồng, vượt hơn 25% dự toán và tăng mạnh so với cùng kỳ. Cơ cấu thu theo hướng bền vững, chủ yếu từ sản xuất, kinh doanh. Trong khi đó, ngân sách vẫn dành nguồn lực lớn để miễn, giảm, gia hạn thuế, phí với tổng quy mô khoảng 1,1 triệu tỷ đồng trong cả giai đoạn. Chi ngân sách được cơ cấu lại theo hướng tiết kiệm chi hành chính, tăng chi cho đầu tư phát triển và an sinh xã hội. Tỷ lệ chi đầu tư phát triển tăng lên khoảng 32-33% tổng chi ngân sách. Bội chi và nợ công được kiểm soát trong ngưỡng an toàn. Thị trường tài chính phát triển ổn định; thị trường chứng khoán được nâng hạng lên thị trường mới nổi thứ cấp trong năm 2025. Kim ngạch xuất nhập khẩu ước đạt trên 920 tỷ USD, xuất siêu hơn 21 tỷ USD. Tổng vốn đầu tư toàn xã hội năm 2025 đạt trên 4,15 triệu tỷ đồng, chiếm hơn 32% GDP.

2. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 & KẾ HOẠCH NĂM 2026 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

2.1.Giới thiệu thành viên Hội đồng quản trị

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị vẫn đảm bảo số lượng thành viên là 05 người, đảm bảo có 01 (một) thành viên không tham gia điều hành, 01 (một) thành viên độc lập tuân thủ đúng quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị Công ty. *(Thông tin chi tiết về thành viên Hội đồng quản trị xem tại Chương 1/Giới thiệu về Công ty/Nhân sự chủ chốt/Hội đồng quản trị).*

2.2.Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 để thông qua các vấn đề sau:

- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 và kế hoạch kinh doanh năm 2025;
- Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024 và Kế hoạch hoạt động năm 2025;
- Báo cáo của Ban Kiểm soát về kết quả kinh doanh của Công ty; Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và từng thành viên Ban kiểm soát trong năm 2024;
- Tờ trình thông qua bổ nhiệm Tổng Giám đốc và thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty;
- Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán;
- Tờ trình thông qua Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025;
- Tờ trình thông qua Báo cáo thù lao HĐQT, BKS năm 2024 và Kế hoạch thù lao 2025;
- Tờ trình thông qua Phân phối lợi nhuận năm 2024 và dự kiến năm 2025;
- Tờ trình thông qua Phương án phát hành cổ phiếu;
- Báo cáo tình hình thực hiện các giao dịch đã triển khai và thông qua chủ trương hoạt động đầu tư, kinh doanh trong năm 2025;
- Tờ trình về việc các vấn đề cần báo cáo Đại hội đồng cổ đông.

Đồng thời trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tích cực triển khai và thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đã ban hành bằng việc tiến hành tổ chức các cuộc họp Hội đồng quản trị, ban hành 15 Nghị quyết, tập trung trọng yếu vào các hoạt động đầu tư góp vốn, hợp tác kinh doanh, tổ chức bộ máy nhân sự.

Cụ thể như sau:

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG	TỶ LỆ THÔNG QUA
1	02/2025/NQ/HĐQT-TIG	21/02/2025	Thông qua thay đổi phương án nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	100%
2	06/2025/NQ/HĐQT-TIG	17/03/2025	Thông qua việc gia hạn thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
3	06A/2025/NQ/HĐQT-TIG	20/03/2025	Thông qua chủ trương hợp tác liên danh với Công ty Cổ phần Ngọc Trai Long Beach để triển khai, nghiên cứu, đầu tư phát triển Dự án	100%
4	09/2025/NQ/HĐQT-TIG	25/03/2025	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
5	04/2025/NQ/HĐQT-TIG	31/03/2025	Thông qua việc xin gia hạn nộp và CBTT Báo cáo tài chính năm 2025	100%
6	04A/2025/NQ/HĐQT-TIG	24/04/2025	Thông qua chủ trương liên danh hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Viettronimex để thực hiện nghiên cứu, lập, chuẩn bị các bước đầu tư và phát triển Dự án	100%
7	08/2025/NQ/HĐQT-TIG	09/05/2025	Thông qua chủ trương thực hiện các Hợp đồng, giao dịch giữa Công ty và người có liên quan	100%
8	10/2025/NQ/HĐQT-TIG	14/05/2025	Thông qua việc Bổ nhiệm Tổng Giám đốc và thay đổi người đại diện theo pháp luật	100%
9	12/2025/NQ/HĐQT-TIG	03/04/2025	Thông qua việc Ban hành quy định về sơ đồ tổ chức của các Phòng, Ban của Công ty	100%
10	14/2025/NQ/HĐQT-TIG	07/06/2025	Thông qua việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần và cử người đại diện quản lý phần vốn góp tại Công ty Cổ phần DICERA Construction	100%
11	16/2025/NQ/HĐQT-TIG	04/07/2025	Thông qua việc góp vốn thành lập Công ty cổ phần và cử người đại diện quản lý phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Công nghệ & Thương mại Hàng Hiệu Việt	100%

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG	TỶ LỆ THÔNG QUA
12	18/2025/NQ/HĐQT-TIG	08/07/2025	Thông qua Lựa chọn Đơn vị kiểm toán năm 2025 của Công ty	100%
13	20/2025/NQ/HĐQT-TIG	10/07/2025	Thông qua chủ trương hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Điện tử Bình Hòa để thực hiện nghiên cứu, lập, chuẩn bị các bước đầu tư và phát triển Dự án	100%
14	22/2025/NQ/HĐQT-TIG	20/08/2025	Thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại RE-G Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság	100%
15	24/2025/NQ/HĐQT-TIG	10/09/2025	Thông qua chấm dứt góp vốn tại Công ty Cổ phần DICERA Construction	100%

2.3 Đánh giá kết quả hoạt động năm 2025 của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị đã trực tiếp chỉ đạo, giám sát chặt chẽ và đôn đốc Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý triển khai thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị trong hoạt động kinh doanh, định hướng chiến lược phát triển các dự án, huy động, quản lý, sử dụng nguồn vốn, quản lý chi phí; công tác đầu tư xây dựng, vận hành khai thác kinh doanh các dự án; công tác nhân sự...Các nghị quyết của Hội đồng quản trị được ban hành đúng chức năng, quyền hạn của Hội đồng quản trị và phù hợp với chủ trương, Nghị quyết của ĐHĐCĐ và tuân thủ Luật doanh nghiệp cũng như các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Trong năm 2025, thành viên Hội đồng quản trị cũng tích cực triển khai thực hiện và giám sát hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực của Công ty và toàn Tập đoàn, đồng thời phối hợp với Ban Kiểm soát Công ty kiểm soát các rủi ro trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Cụ thể:

Chủ tịch Hội đồng quản trị chủ trì thực hiện và chỉ đạo, phân công nhiệm vụ giữa các thành viên Hội đồng quản trị trong việc điều hành hoạt động quản trị công ty;

Thành viên Hội đồng quản trị chuyên trách đã có những đóng góp tích cực trong quá trình hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ của Công ty và toàn Tập đoàn; cùng các thành viên HĐQT khác quản lý, giám sát hoạt động điều hành kinh doanh góp phần thực hiện hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Công ty.

Các thành viên Hội đồng quản trị được giao phụ trách các lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, các công ty con, công ty liên quan, chi nhánh đã hoàn thành tốt nhiệm vụ của mình theo phân công của Hội đồng quản trị.



2.4 Thù lao của Hội đồng quản trị

Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua ngày 14/05/2025 phê duyệt mức thù lao của thành viên Hội đồng quản trị, tổng mức thu lao năm 2025 của các thành viên Hội đồng quản trị là: 264.000.000.000 đồng. Chi tiết như sau:

HỌ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ TIỀN ( VND)
Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch HĐQT	72.000.000
Ông Dương Quang Trung	Thành viên HĐQT	48.000.000
Ông Hồ Ngọc Hải	Thành viên HĐQT/Quyền Tổng Giám đốc	48.000.000
Bà Đào Thị Thanh	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	48.000.000
Ông Nguyễn Viết Việt	Thành viên HĐQT	48.000.000

Ngoài khoản tiền thù lao, các thành viên Hội đồng quản trị còn được hưởng các chế độ khác như:

- \* Ưu đãi miễn phí hoặc giảm giá khi sử dụng dịch vụ tại Khu du lịch biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua (Vườn Vua Resort & Villas).
- \* Chế độ đi công tác: thành viên Hội đồng quản trị đi công tác đường hàng không được sử dụng vé hạng thương gia, có xe ô tô riêng đưa đón tại sân bay và phục vụ công việc. Thành viên HĐQT được thanh toán công tác phí theo chi phí phát sinh thực tế phù hợp với nội dung công việc.

2.5. Định hướng và kế hoạch của Hội đồng quản trị năm 2026

Năm 2026, Hội đồng quản trị tiếp tục duy trì nguyên tắc “Hội Đồng Quản Trị Hành Động” – trực tiếp tham gia chỉ đạo quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty; đẩy mạnh triển khai hoạt động số hóa doanh nghiệp, áp dụng công nghệ trong quản trị điều hành bắt nhịp với xu hướng cách mạng công nghệ 4.0. Đồng thời định hướng sẽ mở rộng quy mô và phạm vi, dịch chuyển hoạt động đầu tư phát triển các lĩnh vực công nghệ cao, sản phẩm đón đầu xu hướng thời đại, tiên phong phát triển bền vững toàn cầu hoá. Qua đó sẽ hướng tới hoàn thiện toàn diện công tác quản trị điều hành, phát triển nguồn nhân lực, xây dựng thương hiệu uy tín và minh bạch trên thị trường, nâng cao vị thế và vai trò trong việc quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh nhằm hiện thực hoá doanh thu và lợi nhuận bảo đảm phát triển Công ty bền vững và ngày càng mở rộng về quy mô.

Kế hoạch triển khai trong năm 2026 của TIG trong các lĩnh vực như sau:

a. BẮT ĐỘNG SẢN:

Dự kiến trong năm 2026, Hội đồng quản trị tiếp tục tập trung đầu tư xây dựng 02 Dự án trọng tâm của Công ty và hoàn thiện các thủ tục pháp lý của các dự án chuẩn bị triển khai, cụ thể:

- 1.1.Dự án Vườn Vua Resort & Villas:
- Hoàn thiện xây dựng và mở bán phân khu biệt thự Làng Nhật với quy mô gần 200 Biệt thự du lịch tới Khách hàng.
  - Hoàn thiện, bán hàng và bàn giao phân khu Biệt Thự 5\* Royal Lotus và phân khu Biệt thự Đế liên Villas cùng hệ thống tổ hợp dịch vụ khoáng nóng Onsen wellness spa.
  - Khởi công xây dựng Tòa tháp đôi Condotel trong với gần 400 căn hộ du lịch The Parkin Forest.

- 1.2. Dự án TIG INFINITY:
- Tòa tháp văn phòng & căn hộ khách sạn tọa lạc tại 108 Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội: Tiếp tục đẩy mạnh công tác thi công xây dựng, hoàn thiện nội thất và cảnh quan để thực hiện mở bán trong Quý 3 hoặc Quý 4/2026.

- 1.3. Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở, văn phòng và dịch vụ thương mại 202 Hồ Tùng Mậu:
- Phối hợp cùng Công ty TNHH một thành viên Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội (Hadico) và các đối tác liên danh làm việc với các cơ quan chức năng thực hiện các thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư và lựa chọn nhà đầu tư để triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

- 1.4. Dự án Vân Trì Thăng Long (Vân Trì Ecoland):
- Phối hợp cùng Công ty TNHH một thành viên Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội (Hadico) và các đối tác liên danh làm việc với các cơ quan chức năng thực hiện các thủ tục pháp lý triển khai Dự án.

- 1.5. Dự án Điện gió Thăng Long Hướng Sơn 1 và Thăng Long Hướng Sơn 2:
- Công ty tiếp tục triển khai thực hiện các thủ tục pháp lý để phê duyệt dự án, phấn đấu khởi công trong năm 2026.

- 1.6. Chuyển nhượng, hiện thực hóa các dự án, sản phẩm Bất động sản tại Châu Âu (Hungary) có tham gia đầu tư, ủy thác, quản lý,...;

- 1.7. Tiếp tục mở rộng hợp tác liên danh với các đối tác trong cùng lĩnh vực nghiên cứu phát triển các dự án đầu tư khác tại Hà Nội, Bắc Ninh, Phú Thọ, TP Hồ Chí Minh, Quảng Trị,...

b. TỔNG THẦU XÂY DỰNG

Hợp tác góp vốn, liên danh với một số đối tác nhà thầu xây dựng lớn, thành lập các liên danh tổng thầu, các công ty xây lắp, công ty vật liệu xây dựng để đấu thầu, nhận thầu các dự án, công trình của các doanh nghiệp đối tác chiến lược, doanh nghiệp trong CLB Sao Vàng Đất Việt, hệ thống Doanh nghiệp trẻ,... cũng như các dự án đầu tư công trên địa bàn cả nước. Cụ thể, trong tháng 04/2026, Công ty thực hiện ký kết Thỏa thuận hợp tác thành lập Liên danh Tổng thầu CSCEC2 – TIG với Tập đoàn Xây dựng Quốc Gia Trung Quốc Cục 2 (China Construction Second Engineering Bureau Co., Ltd. - CSCEC 2), đây là đơn vị chủ lực của Tập đoàn xây dựng Quốc gia Trung Quốc (CSCEC) có tuổi đời 70 năm thành lập, doanh thu hàng năm đạt 30 tỷ USD, sản lượng xây lắp đạt 60 tỷ USD và gần 60.000 nhân viên làm việc tại 20 quốc gia trên toàn cầu. CSCEC 2 là doanh nghiệp chuyên thực hiện các công trình quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, tập trung vào các dự án xây dựng công nghiệp, năng lượng, giao thông đường bộ đường sắt cao tốc, cảng biển, hạ tầng kỹ thuật; các công trình cao ốc mang tính biểu tượng, hạ tầng chiến lược và các tổ hợp đô thị quy mô lớn. Việc hợp tác thành lập Liên danh Tổng thầu CSCEC2 – TIG là cơ sở để TIG mở rộng phạm vi và năng lực tham gia thực hiện các gói thầu về xây dựng, xây lắp các công trình có quy mô lớn.

c. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH, CHỨNG KHOÁN

- 1.1. Năm 2026, TIG tiếp tục định hướng hoạt động đầu tư tài chính của với mục tiêu: đầu tư M&A, đầu tư chiến lược, góp vốn sở hữu các công ty, các cổ phiếu có giá trị và tiềm năng, thuộc các lĩnh vực sản xuất kinh doanh, dịch vụ cơ bản thiết yếu...; Thực hiện tái cấu trúc, hỗ trợ quản trị, tư vấn thúc đẩy doanh nghiệp phát triển và niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán; Đầu tư vào các công ty sở hữu quỹ đất và các dự án bất động sản có giá trị cao để tích lũy tài sản phục vụ cho chiến lược phát triển các sản phẩm bất động sản và mở rộng quy mô kinh doanh của Tập đoàn. Trong đó ưu tiên thực hiện chứng khoán hóa dự án bất động sản để tăng tính thanh khoản cho dự án và thuận lợi cho công tác huy động vốn đầu tư.

- 1.2. Tiếp tục cấu trúc triệt để hệ thống tài chính, cơ cấu lại danh mục đầu tư, nguồn vốn, kết cấu doanh thu, mạnh dạn cắt giảm các danh mục đầu tư kinh doanh nếu thiếu hiệu quả và không phù hợp với thay đổi của xu hướng, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong toàn bộ hoạt động của doanh nghiệp;

- 1.3. Thiết lập và tăng cường hợp tác với các tổ chức ngân hàng lớn, đẩy mạnh sử dụng nguồn vốn tài trợ tín dụng để phát triển các dự án quy mô lớn, giá trị cao;

- 1.4. Về hoạt động chứng khoán, TIG tiếp tục tham gia quản trị điều hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư Tài chính Việt Nam (mã chứng khoán VIG), huy động nguồn vốn triển khai hoạt, hướng tới trở thành một trong những Công ty chứng khoán số - Ngân hàng đầu tư có quy mô, công nghệ hiện đại, phát triển các mảng dịch vụ đầu tư.

d. VỀ CÔNG NGHỆ, THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ DU LỊCH

- 1.1. Thúc đẩy phát triển, khai thác kinh doanh sản phẩm công nghệ Fintech “Hệ thống thông tin dữ liệu tài chính chứng khoán FI – TRADE” (Nền tảng cung cấp thông tin chuyên sâu về thị trường duy nhất được Cục báo chí cấp phép) – Sản phẩm hợp tác giữa TIG và Tạp chí Điện tử Kinh tế Chứng khoán Việt Nam, Công ty Chứng khoán VIG, sản phẩm đã ra mắt thị trường và đi vào hoạt động ổn định.

- 1.2. Đẩy mạnh phát triển hoạt động khai thác kinh doanh dịch vụ, lưu trú, nghỉ dưỡng , F&B... tại các sản phẩm bất động sản của Tập đoàn (như dự án Vườn Vua Resort & Villas, Tổ hợp Căn hộ - khách sạn TIG INFINITY, các BĐS tại Châu Âu và các dự án khác....).

2.6. Định hướng quản trị năm 2026

Bước sang năm 2026 – dấu mốc mở ra giai đoạn phát triển mới sau 25 năm hình thành và tích lũy nguồn lực – Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (TIG) định hướng tiếp tục củng cố nền tảng quản trị hiện đại, nâng cao năng lực điều hành và phát huy hiệu quả các nguồn lực đã tích lũy trong suốt quá trình phát triển.

Trong năm 2026, TIG kiên định mục tiêu “Tăng trưởng – Hiệu quả – Phát triển bền vững” làm định hướng xuyên suốt trong hoạt động của Tập đoàn mẹ và các đơn vị thành viên. Hội đồng Quản trị tiếp tục duy trì nguyên tắc “Hội đồng Quản trị Hành động”, tăng cường vai trò định hướng chiến lược và tham gia sâu sát vào công tác tổ chức vận hành, đầu tư và phát triển kinh doanh. Ban điều hành và các đơn vị thành viên được phân định rõ trách nhiệm, gắn với các mục tiêu và chỉ tiêu cụ thể nhằm nâng cao tính chủ động và hiệu quả trong quản trị doanh nghiệp.

Song song với đó, TIG tiếp tục đẩy mạnh chuyển đổi số và ứng dụng công nghệ trong quản trị điều hành, từng bước hoàn thiện hệ thống quản trị theo chuẩn hiện đại, nâng cao năng lực quản lý và hiệu quả vận hành, đồng thời bắt nhịp với xu thế của Cách mạng công nghiệp 4.0.

Trong giai đoạn phát triển mới, TIG định hướng mở rộng quy mô và phạm vi đầu tư, tập trung vào các lĩnh vực thế mạnh như bất động sản, tài chính, năng lượng và hạ tầng. Đồng thời, Tập đoàn từng bước triển khai chiến lược “GO GLOBAL”, tăng cường hợp tác quốc tế và mở rộng hoạt động đầu tư ra thị trường nước ngoài, hướng tới nâng cao vị thế và giá trị bền vững của doanh nghiệp.



3. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY

Mặc dù tình hình kinh tế nói chung và ngành kinh doanh bất động sản nói riêng gặp nhiều biến động, nhưng Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (“TIG”) vẫn nỗ lực để hoàn thành nhiệm vụ đã đề ra, tìm những hướng đi riêng trong những năm sắp tới

3.1. Kết quả hoạt động kinh doanh 2025

Năm 2025, mặc dù bối cảnh kinh tế xã hội khó khăn nhưng Ban Điều Hành và toàn thể CBNV TIG đã nỗ lực không ngừng để hoàn thành tốt nhất nhiệm vụ đề ra.

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ				Hợp nhất			
		Năm 2025	Năm 2024	Chênh lệch		Năm 2025	Năm 2024	Chênh lệch	
				Tuyệt đối	%			Tuyệt đối	%
1	Tổng tài sản	864.614	1.405.121	(540.507)	-38,47%	1.141.019	1.618.084	(477.064)	-29,48%
1.1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	841.921	1.211.276	(369.356)	-30,49%	1.072.169	1.495.660	(423.491)	-28,31%
1.2	Doanh thu tài chính	22.068	193.750	(171.602)	-88,57%	65.146	120.540	(55.394)	-45,95%
1.3	Thu nhập khác	545	95	450	472,16%	3.612	1.883	1.729	91,80%
1.4	Lợi nhuận liên danh liên kết	-	-	-		91	-	91	
2	Tổng chi phí	720.603	1.151.074	(430.471)	-37,40%	1.036.236	1.380.299	(344.063)	-24,93%
2.1	Giá vốn hàng bán	653.235	999.137	(345.902)	-34,62%	864.748	1.239.734	(374.986)	-30,25%
2.2	Chi phí tài chính	28.702	129.179	(100.477)	-77,78%	45.589	86.075	(40.485)	-47,03%
2.3	Chi phí bán hàng	8.488	1.800	6.688	371,59%	11.278	9.186	2.092	22,78%
2.4	Chi phí quản lý	27.039	15.830	11.209	70,81%	102.304	29.165	73.138	250,77%
2.5	Chi phí khác	3.140	5.128	(1.989)	-38,78%	12.317	16.139	(3.822)	-23,68%
3	Lợi nhuận trước thuế	144.010	254.047	(110.037)	-43,31%	104.783	237.785	(133.002)	-55,93%
4	Thuế TNDN	29.990	52.211	(23.453)	-44,92%	33.029	61.461	(48.505)	-78,92%
5	Lợi nhuận sau thuế	114.021	201.836	(86.583)	-42,90%	71.755	176.325	(84.497)	-47,92%

Tổng doanh thu năm 2025 giảm 29% so với số thực hiện năm 2024 nguyên nhân do sụt giảm doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và doanh thu tài chính. Năm 2024 TIG đã cơ cấu lại các khoản đầu tư nhằm tiết giảm chi phí đảm bảo hiệu quả đầu tư, cân đối được nguồn vốn kinh doanh.

Tổng chi phí giảm mạnh chủ yếu giảm giá vốn hàng bán và cắt giảm chi phí tài chính so với năm 2024. Lợi nhuận sau thuế giảm 48% tương ứng 84 tỷ đồng

3.2 Tình hình tài chính

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ				Hợp nhất			
		Năm 2024	Năm 2025	Chênh lệch		Năm 2024	Năm 2025	Chênh lệch	
				Triệu đồng	%			Triệu đồng	%
1	TỔNG DOANH THU	2.993.836	3.064.119	70.283	2,3%	4.073.402	4.079.990	6.588	0,16%
2	TÀI SẢN NGẮN HẠN	865.768	776.352	(89.416)	-10%	2.039.612	1.620.144	(419.467)	-20,57%
2.1	Tiền và các khoản tương đương tiền	277.502	7.983	(269.519)	-97%	287.232	19.906	(267.327)	-93,07%
2.2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	195.294	438.000	242.706	124%	247.761	492.900	245.139	98,94%
2.3	Các khoản phải thu ngắn hạn	313.262	209.580	(103.682)	-33%	1.027.255	500.432	(526.823)	-51,28%
2.4	Hàng tồn kho	79.476	120.303	40.827	51%	467.002	587.679	120.677	25,84%
2.5	Tài sản ngắn hạn khác	234	487	253	108%	10.362	19.228	8.866	85,57%
3	TÀI SẢN DÀI HẠN	2.128.068	2.287.766	159.698	8%	2.033.790	2.459.846	426.056	20,95%
3.1	Các khoản phải thu dài hạn	23.217	99.161	75.944	327%	477.31	717.559	240.250	50,33%
3.2	Tài sản cố định	4.307	10.200	5.893	137%	141.112	135.246	(5.866)	-4,16%
3.3	Bất động sản đầu tư	-	-	-	-	78.335	96.226	17.891	22,84%
3.4	Tài sản dở dang dài hạn	26.855	-	(26.855)	-100%	272.663	310.343	37.680	13,82%
3.5	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	2.073.548	2.178.204	104.655	5%	413.128	609.285	196.158	47,48%
3.6	Tài sản dài hạn khác	140	201	61	43%	651.243	591.187	(60.056)	-9,22%
4	TỔNG NGUỒN VỐN	2.993.836	3.064.119	70.283	2%	4.073.402	4.079.990	6.588	0,16%
4.1	Nợ ngắn hạn	429.806	448.584	18.778	4%	1.110.671	1.223.969	113.298	10,20%
4.2	Nợ dài hạn	68.881	6.448	(62.433)	-91%	867.978	685.672	(182.306)	-21,00%
4.3	Vốn chủ sở hữu	2.495.149	2.609.086	113.938	5%	2.094.752	2.170.349	75.597	3,61%
4.4	Lợi ích cổ đông thiểu số	-	-	-	-	99.405	102.526	3.121	3,14%

Tài sản ngắn hạn hợp nhất giảm 419 tỷ đồng chủ yếu do giảm khoản phải thu ngắn hạn 527 tỷ đồng

Tài sản dài hạn hợp nhất tăng 426 tỷ đồng chủ yếu do khoản phải thu dài hạn 240 tỷ đồng và đầu tư tài chính dài hạn 196 tỷ đồng

Tổng nợ ngắn hạn tăng 113 tỷ đồng trong đó tổng nợ dài hạn hợp nhất giảm 182 tỷ đồng

Vốn chủ sở hữu tăng 76 tỷ đồng so với năm 2024

Chỉ số về khả năng thanh toán và năng lực hoạt động

TT	CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ TÍNH	CÔNG TY MẸ		HỢP NHẤT	
			NĂM 2024	NĂM 2025	NĂM 2024	NĂM 2025
I	CHỈ TIÊU KHẢ NĂNG THANH TOÁN					
1	+ HỆ SỐ THANH TOÁN NỢ NGẮN HẠN	LẦN	2,01	1,73	1,84	1,32
2	+ HỆ SỐ THANH TOÁN NHANH	LẦN	1,83	1,46	1,42	0,84
3	+ HỆ SỐ THANH TOÁN TỨC THỜI	LẦN	0,18	0,02	0,08	0,02
II	CHỈ TIÊU CƠ CẤU VỐN					
4	+ HỆ SỐ NỢ/ TỔNG TÀI SẢN	LẦN	0,17	0,15	0,49	0,47
5	+ HỆ SỐ NỢ /VỐN CHỦ SỞ HỮU	LẦN	0,20	0,17	0,94	0,88
III	CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG					
6	+ VÒNG QUAY HÀNG TỒN KHO (DOANH THU THUẦN / HÀNG TỒN KHO TRUNG BÌNH )	VÒNG	13,19	8,43	3,68	2,03
7	+ VÒNG QUAY TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (DOANH THU THUẦN / TÀI SẢN CỐ ĐỊNH)	VÒNG	281,24	82,54	10,60	7,93
8	+ VÒNG QUAY TỔNG TÀI SẢN (DOANH THU THUẦN / TỔNG TÀI SẢN)	VÒNG	0,40	0,27	0,37	0,26
9	+ DOANH THU THUẦN/ TỔNG TÀI SẢN BÌNH QUÂN		0,42	0,28	0,36	0,26
IV	CHỈ TIÊU KHẢ NĂNG SINH LỜI					
10	+ LỢI NHUẬN GỘP / DOANH THU THUẦN		0,18	0,22	0,17	0,19
11	+ LỢI NHUẬN SAU THUẾ / DOANH THU THUẦN		0,17	0,14	0,12	0,07
12	+ ROA (TỶ SUẤT SINH LỜI TRÊN TỔNG TÀI SẢN)		6,74%	3,72%	4,33%	1,76%
13	+ ROE (TỶ SUẤT SINH LỜI TRÊN VỐN CHỦ SỞ HỮU)		8,09%	4,37%	8,42%	3,31%

Đánh giá chung do tác động của giảm doanh thu và lợi nhuận trong năm 2024 các chỉ tiêu tài chính năm 2025 đều thấp hơn so với năm 2024

Hệ số thanh toán ngắn hạn: năm 2025 giảm nhẹ so với năm 2024

Hệ số nợ phải trả/tổng tài sản năm 2025 giảm nhẹ từ 0,49 năm 2024 còn 0,47 năm 2025

Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu năm 2025 đạt 0,88 thấp hơn so với năm 2024

Hệ số vòng quay hàng tồn kho năm 2025 đạt chỉ số 2,03 thấp nhất trong 5 năm trở lại đây

Hệ số doanh thu thuần/tổng tài sản năm 2025 giảm nhẹ so với năm 2024 đạt 0,26

Tỷ suất sinh lời ROE, ROA giảm mảnh do tác động của việc giảm lợi nhuận năm 2025



4. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG 2025 & KẾ HOẠCH NĂM 2026 CỦA BAN KIỂM SOÁT

**4.1.Thành viên Ban kiểm soát**

Số lượng thành viên Ban kiểm soát của Công ty vẫn đảm bảo duy trì 03 thành viên (Chi tiết thông tin xem tại Chương 1/Giới thiệu về Công ty/Nhân sự chủ chốt/Ban Kiểm soát).

Đây là những người có kinh nghiệm, được đào tạo trong lĩnh vực kế toán, kiểm toán, quản trị phù hợp với hoạt động kinh doanh của TIG. Đồng thời, các thành viên Ban Kiểm soát đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định của Luật doanh nghiệp.

4.2.Hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025

**A.Các cuộc họp của Ban kiểm soát**

Thực hiện đúng chức năng giám sát và kiểm tra tính tuân thủ các quy định của pháp luật cũng như Điều lệ của TIG. Trong năm 2025 Ban Kiểm soát định kỳ tổ chức 02 phiên họp định kỳ. Ngoài các cuộc họp định kỳ, Ban Kiểm soát thường xuyên tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc nhằm thực hiện chức năng kiểm soát, giám sát bằng hình thức cập nhật thông tin thường xuyên, cụ thể trong việc thực hiện kế hoạch và định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty.

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Trưởng BKS	3	100%	100% tán thành	
2	Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên BKS	3	100%	100% tán thành	
3	Ông Vũ Ngọc Anh	Thành viên BKS	3	100%	100% tán thành	

B.ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát của Công ty hoạt động hoàn toàn độc lập và khách quan, tuân thủ nghiêm túc quy định của pháp luật và quy chế hoạt động của Ban kiểm soát, không chịu bất kỳ yếu tố tác động từ phía Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban kiểm soát đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc có tính chất thường xuyên và định kỳ; đồng thời Ban kiểm soát đã phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị và Ban giám đốc ban hành và triển khai các Nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT nhằm mở rộng và phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty tạo ra lợi nhuận, phòng tránh rủi ro. Cụ thể như sau:

ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trên cơ sở kiểm tra, giám sát Ban Kiểm soát nhận thấy:

- HĐQT đã giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban điều hành trong hoạt động sản xuất kinh doanh, giám sát việc thực hiện các chủ trương, kế hoạch do ĐHĐCĐ đã thông qua.
- HĐQT đã tiến hành 15 phiên họp, ban hành 15 Nghị quyết thuộc thẩm quyền. Số phiên họp của HĐQT và số thành viên tham dự các cuộc họp của HĐQT đều đảm bảo theo đúng quy định của Công ty và quy định của pháp luật.
- HĐQT đã ban hành các Nghị quyết đúng chức năng, quyền hạn của HĐQT và phù hợp với chủ trương, Nghị quyết của ĐHĐCĐ và tuân thủ luật doanh nghiệp cũng như các quy định khác của pháp luật có liên quan.
- HĐQT đã triển khai thực hiện toàn bộ các chủ trương, kế hoạch và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- HĐQT đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty trong công tác quản lý điều hành. Các thành viên HĐQT đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao theo quy định tại Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Điều lệ, các quy định khác của Công ty và quy định của pháp luật.

ĐỐI VỚI BAN ĐIỀU HÀNH (BAN TỔNG GIÁM ĐỐC)

- Trong nhiệm vụ và quyền hạn của mình, Ban Tổng Giám đốc đã tích cực, chủ động trong việc trực tiếp triển khai các công việc theo chỉ đạo, hiện thực hoá kế hoạch và chủ trương do ĐHĐCĐ và HĐQT đề ra trên cơ sở tuân thủ các quy định của Công ty và pháp luật. Đồng thời, thực hiện tốt công tác quản lý, trực tiếp chỉ đạo các phòng/ban và cá nhân có liên quan trong toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Ban Tổng Giám đốc đã dự báo được phần lớn các rủi ro, từ đó hạn chế tối đa những nguy cơ mà Công ty có thể phải đối mặt trong đầu tư và trong hoạt động kinh doanh; trên cơ sở đó xây dựng chiến lược kinh doanh hiệu quả phù hợp với thị trường và điều chỉnh tiến độ thực hiện các dự án đầu tư cho phù hợp với tình hình thực tế, góp phần đem lại hiệu quả đầu tư và lợi nhuận cho Công ty.

- Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ tốt các chính sách của Nhà nước và pháp luật, chính sách nhân sự luôn được quan tâm, đảm bảo việc làm, ổn định thu nhập cho người lao động.
- Trong công tác công bố thông tin, Ban Tổng Giám đốc đã nghiêm túc tuân thủ và chỉ đạo các phòng/ban/cá nhân có liên quan thực hiện đúng các quy định về công bố thông tin định kỳ và bất thường theo Thông tư 96/2020/TT–BTC quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán cũng như các tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan.

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với các bộ phận liên quan:

- Ban Kiểm soát phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc nhưng vẫn duy trì nguyên tắc độc lập trong việc kiểm soát hoạt động kinh doanh của Công ty theo chức năng, nhiệm vụ của mình. Trong năm 2025, các cuộc họp định kỳ hàng quý hay các cuộc họp bất thường của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc điều hành đều có Ban kiểm soát tham dự và/hoặc được báo cáo tới Ban kiểm soát nhằm nâng cao chất lượng cũng như tính độc lập của hoạt động kiểm soát trong nội bộ Công ty.
- HĐQT đã cung cấp kịp thời, đầy đủ các Nghị quyết, Quyết định của mình cho Ban Kiểm soát. Ban Tổng Giám đốc đã hỗ trợ và tạo điều kiện cho Ban Kiểm soát trong việc thu thập thông tin, tài liệu liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty khi có yêu cầu.

4.3 ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

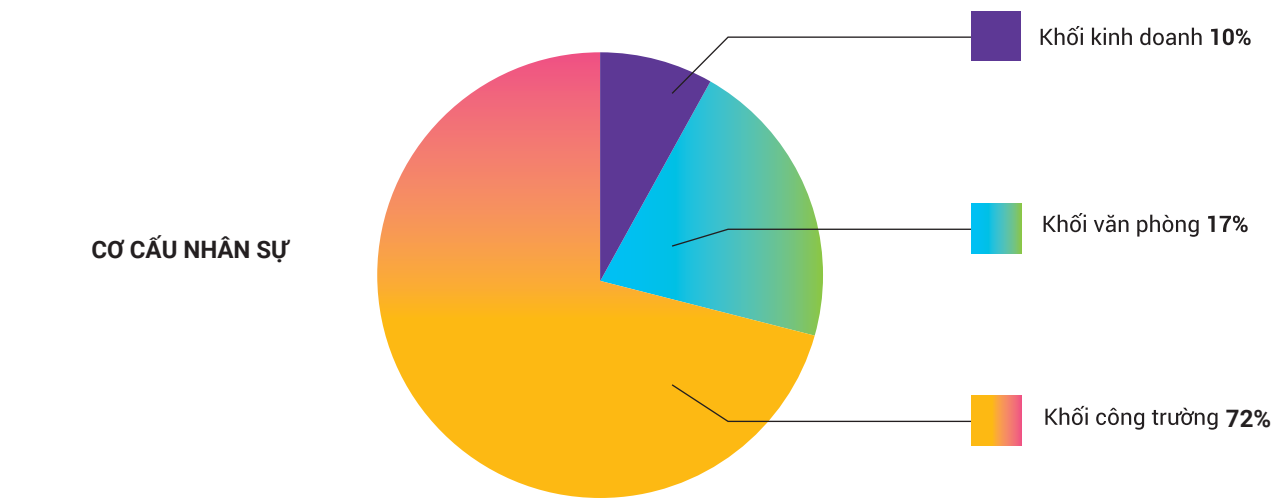
Trong năm 2026 nói riêng và nhiệm kỳ 2026-2031 nói chung, Ban Kiểm soát định hướng tiếp tục hoàn thiện tốt vai trò trong các hoạt động giám sát, kiểm tra hoạt động quản trị điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc; Tăng cường tổ chức các cuộc họp thường xuyên trong tháng để đánh giá, xử lý kịp thời các trường hợp phát sinh có dấu hiệu vi phạm quy định, điều lệ, quy chế của Công ty, phòng ngừa rủi ro. Cụ thể như sau:

- Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hằng năm và 06 tháng của công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên. Rà soát hợp đồng, giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông và đưa ra khiến nghị về hợp đồng, giao dịch cần có phê duyệt của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông theo thẩm quyền.
- Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm rủi ro trong hoạt động của công ty.
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.
- Tham gia đóng góp ý kiến tại các cuộc họp Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc về các hoạt động kinh doanh của Công ty.

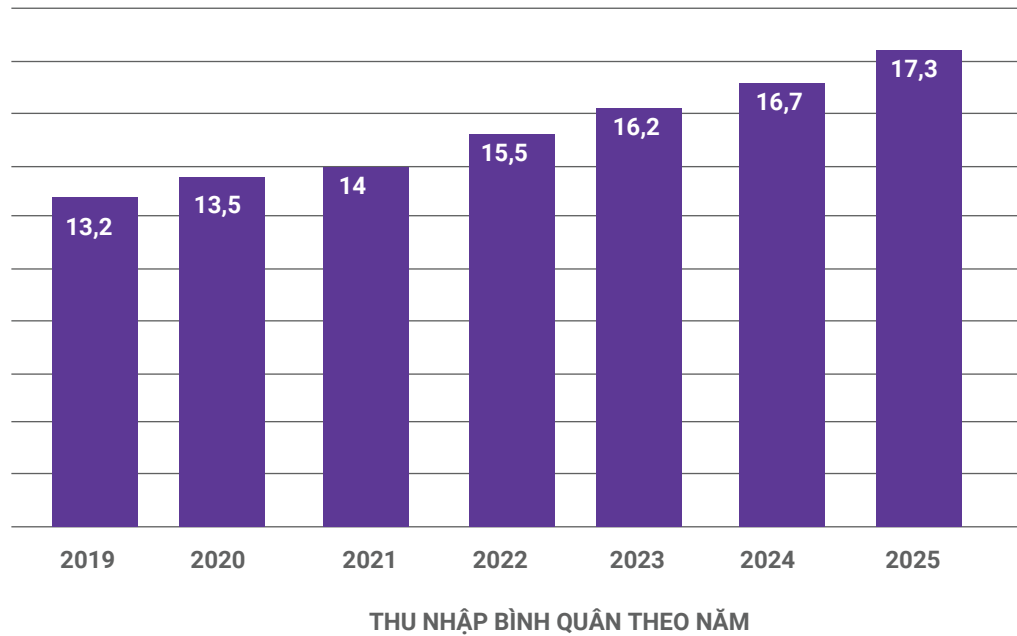
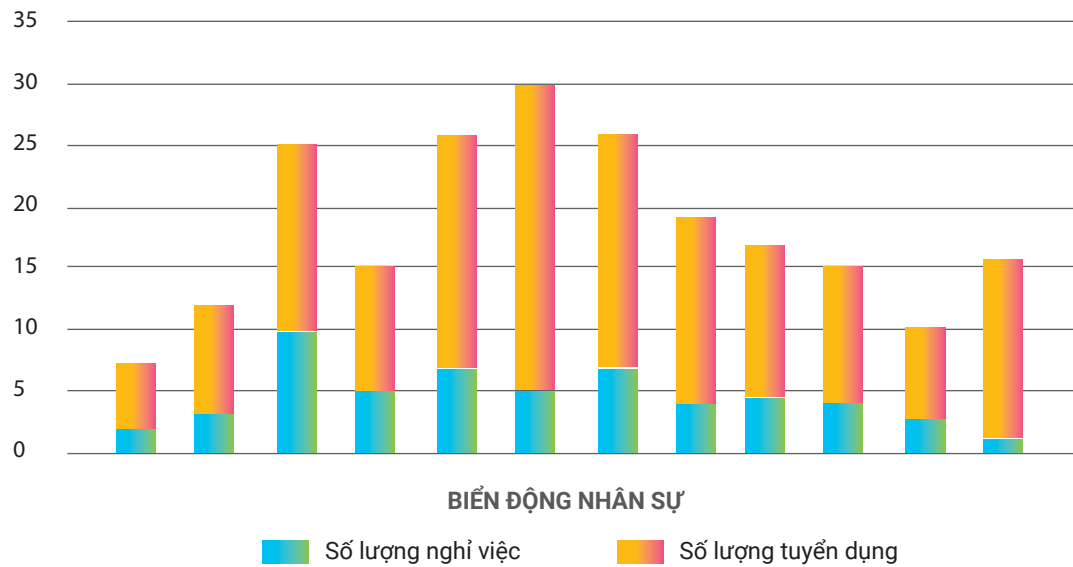
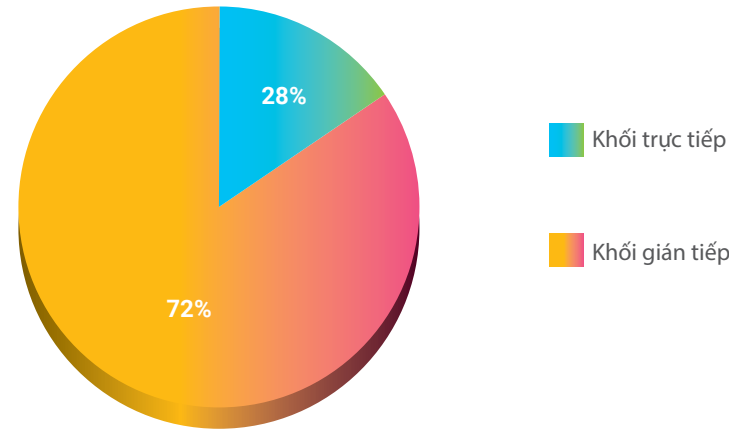
5. TỔ CHỨC VÀ QUẢN LÝ NHÂN SỰ

a. Các số liệu nhân sự cơ bản năm 2025

Tính đến ngày 31/12/2025, số lượng nhân sự của TIG và các đơn vị thành viên là 535 người, với cơ cấu nhân sự như sau:



TỶ LỆ NHÂN SỰ THEO KHỐI



b. Tổng quan chung về tình hình nhân sự năm 2025

\* Công tác tuyển dụng, đào tạo nhân sự

- Công tác tuyển dụng được thực hiện theo đúng Quy chế tuyển dụng của Công ty, nhằm tuyển chọn nhân sự theo đúng yêu cầu đưa ra: bổ sung các vị trí còn thiếu và thay thế những nhân sự chưa phù hợp, đáp ứng được yêu cầu hoạt động kinh doanh của Công ty.

- **Đào tạo:** Công ty tiếp tục chú trọng công tác đào tạo cho CBNV thông qua hình thức đào tạo nội bộ và đào tạo bên ngoài. Nội dung đào tạo tập trung vào các khía cạnh:

+ **Đào tạo hội nhập:** nhằm giúp nhân viên mới nhanh chóng hòa nhập với văn hóa của công ty, tất cả các nhân viên mới sẽ được đào tạo về nội quy, chính sách, cơ cấu tổ chức, hoạt động kinh doanh của Công ty và những nghiệp vụ liên quan. Từ đó giúp CBNV nhanh chóng hòa nhập và phát huy năng lực, đóng góp vào sự phát triển của Công ty

+ **Đào tạo chuyên môn:** Công ty chú trọng vào việc đào tạo chuyên sâu cho Nhân viên để nâng cao kiến thức và trình độ chuyên môn, hỗ trợ Nhân viên phát triển nghề nghiệp cá nhân cũng như tăng hiệu quả trong công việc đồng thời phục vụ cho mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.

+ **Đào tạo quản trị điều hành:** Nhận thức được tầm quan trọng của Cán bộ điều hành, Công ty đã tập trung đào tạo chuyên sâu về nghiệp vụ nhằm thực hiện tốt vai trò của người quản lý điều hành.

\* Lương, thưởng và các chính sách phúc lợi

- Công ty ban hành Quy chế tiền lương, thưởng được áp dụng cho toàn thể CBNV và tiến hành điều chỉnh lương, thưởng, phù hợp với năng lực, khối lượng và hiệu quả công việc, nhằm khuyến khích người lao động làm việc tích cực, hoàn thành tốt và nâng cao hiệu quả công việc.

- Công ty duy trì đầy đủ chế độ thưởng các ngày lễ tết cho người lao động, khen thưởng cho các cá nhân có thành tích tốt trong công việc.

- Các chính sách về nghỉ phép, chế độ thai sản, bảo hiểm (bảo hiểm xã hội, y tế, tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp) và phúc lợi (phụ cấp hỗ trợ công việc, chăm sóc sức khỏe, xây dựng văn hóa...) vẫn được đảm bảo theo chính sách chung của Nhà nước và chế độ riêng của Công ty.

- Tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho CBNV, đồng thời chú trọng đến công tác an toàn vệ sinh lao động, bảo hộ lao động, công tác phòng cháy chữa cháy.

- Tổ chức các kỳ nghỉ, các hoạt động phong trào, chương trình thiện nguyện... để các CBNV có dịp được gặp gỡ, trao đổi và thể hiện sự quan tâm gắn bó với nhau.

\* Quản lý và đánh giá nhân sự

- Năm 2025, TIG tiếp tục sử dụng phần mềm Misa để quản lý nhân sự theo chủ trương số hóa công tác quản trị đã được HĐQT phê duyệt.

- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản lý và đánh giá hiệu suất làm việc của CBNV: ứng dụng phần mềm giao việc và quản lý công việc Misa Amis: tất cả các phòng ban, CBNV phải lập kế hoạch công việc đầu mỗi tháng, thường xuyên update tiến độ xử lý công việc trên phần mềm, cán bộ quản lý dễ dàng kiểm soát tiến độ công việc, hỗ trợ xử lý công việc, kiểm soát deadline hoàn thành mọi lúc, mọi nơi và cuối tháng đánh giá kết quả thực hiện công việc một cách có cơ sở.

- Thực hiện chính sách giữ chân nhân tài, phát triển đội ngũ theo chiến lược phát triển dài hạn của Công ty.





# CHƯƠNG IV

## KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026

### 1. TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2026

Kinh tế Việt Nam những tháng cuối năm 2025 ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực, tạo nền tảng thuận lợi cho năm 2026 – năm được kỳ vọng trở thành giai đoạn tăng tốc nhằm củng cố kết quả của chiến lược phát triển kinh tế - xã hội trung hạn. Tuy nhiên, trong bối cảnh kinh tế toàn cầu vẫn còn nhiều yếu tố bất định như xung đột địa chính trị, xu hướng bảo hộ thương mại, biến động lãi suất và rủi ro suy giảm nhu cầu tại một số thị trường lớn, nền kinh tế Việt Nam – với độ mở cao – vẫn phải đối mặt với những thách thức đáng kể.

Trong điều kiện đó, việc đạt được mục tiêu tăng trưởng cao đòi hỏi sự phối hợp hiệu quả giữa các chính sách vĩ mô nhằm duy trì ổn định kinh tế, kiểm soát lạm phát và hỗ trợ phục hồi sản xuất kinh doanh. Đồng thời, việc tiếp tục cải thiện môi trường đầu tư, nâng cao chất lượng thể chế và thúc đẩy giải ngân đầu tư công sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc tạo động lực cho tăng trưởng kinh tế. Các lĩnh vực như sản xuất công nghiệp, xuất khẩu, tiêu dùng nội địa và thu hút đầu tư nước ngoài được kỳ vọng tiếp tục là những động lực chủ chốt của nền kinh tế trong giai đoạn tới.

Bên cạnh đó, xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu, sự phát triển của kinh tế số, chuyển đổi xanh và đổi mới sáng tạo cũng mở ra nhiều cơ hội để Việt Nam nâng cao vị thế trong chuỗi giá trị khu vực và quốc tế. Việc tận dụng hiệu quả các hiệp định thương mại tự do thế hệ mới, cùng với nỗ lực nâng cao năng suất lao động và chất lượng nguồn nhân lực, sẽ góp phần củng cố nền tảng cho tăng trưởng bền vững trong trung và dài hạn.

Nhìn chung, mặc dù vẫn tồn tại những rủi ro và thách thức từ môi trường kinh tế quốc tế, triển vọng kinh tế Việt Nam trong năm 2026 được đánh giá tích cực nhờ nền tảng vĩ mô ổn định, tiềm năng thị trường nội địa lớn và các chính sách điều hành linh hoạt của Chính phủ. Những yếu tố này được kỳ vọng sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho cộng đồng doanh nghiệp tiếp tục mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và nâng cao năng lực cạnh tranh trong giai đoạn phát triển tiếp theo.

2. CHIẾN LƯỢC NĂM 2026:

2.1. Định vị thị trường

Trong gần 25 năm hình thành và phát triển, TIG đã không ngừng kiến tạo các giá trị bền vững thông qua những sản phẩm và dịch vụ đáp ứng nhu cầu của thị trường. Những nỗ lực đó đã được khách hàng, đối tác và cộng đồng ghi nhận, tạo nền tảng vững chắc cho bước phát triển tiếp theo của doanh nghiệp. Bước sang giai đoạn mới, TIG định hướng không chỉ mở rộng tệp khách hàng mà còn nâng cao giá trị mang lại cho các bên liên quan, từ khách hàng, đối tác đến cộng đồng xã hội. Thông qua việc củng cố năng lực cạnh tranh và nâng cao chất lượng sản phẩm, TIG hướng tới gia tăng uy tín, mở rộng tầm ảnh hưởng và khẳng định vị thế trong cộng đồng doanh nghiệp. Vì mục tiêu đó, TIG xác định “định vị thị trường” là một trong những chiến lược trọng điểm trong năm 2026, nhằm làm rõ bản sắc thương hiệu, tập trung vào các phân khúc mục tiêu và khai thác hiệu quả các cơ hội tăng trưởng trong bối cảnh thị trường ngày càng cạnh tranh.

\* Mở rộng phạm vi hoạt động và đối tượng khách hàng:

- TIG tiếp tục chủ động tìm kiếm và phát triển các cơ hội đầu tư, xúc tiến thương mại tại những tỉnh, thành phố có tiềm năng tăng trưởng trên cả nước, qua đó mở rộng phạm vi hoạt động và gia tăng sự hiện diện của doanh nghiệp trên thị trường.;
- Nắm bắt xu hướng dịch chuyển dòng vốn và nhu cầu định cư toàn cầu, TIG tiếp tục nghiên cứu, tiếp cận các mô hình sản phẩm bất động sản gắn với chương trình định cư và thẻ cư trú tại châu Âu. Định hướng này mở ra cơ hội hợp tác đầu tư quốc tế, đồng thời mang đến thêm các lựa chọn đầu tư và gia tăng giá trị cho khách hàng.
- Tập trung mở rộng và đa dạng hóa nhóm khách hàng, đặc biệt trong các lĩnh vực bất động sản và chứng khoán. Doanh nghiệp chú trọng phát triển nhóm khách hàng có nhu cầu đầu tư ra nước ngoài, qua đó mở rộng thị trường và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

\* **Ứng dụng công nghệ thông tin:** Trong bối cảnh chuyển đổi số ngày càng đóng vai trò then chốt đối với hiệu quả quản trị doanh nghiệp. Năm 2025, TIG tiếp tục đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin nhằm nâng cao năng lực điều hành, tối ưu hóa chi phí và tăng cường kiểm soát chất lượng trong toàn bộ hệ thống hoạt động. Bên cạnh việc triển khai nâng cấp các nền tảng quản trị nội bộ như hệ thống văn phòng điện tử, chữ ký số, phần mềm quản trị kinh doanh và kế toán. Năm 2025, TIG định hướng mở rộng ứng dụng các công nghệ số hiện đại để nâng cao hiệu quả quản trị và khả năng ra quyết định. Cụ thể, doanh nghiệp từng bước khai thác công nghệ dữ liệu lớn (Big Data) và phân tích dữ liệu (Data Analytics) nhằm hỗ trợ dự báo xu hướng thị trường, phân tích hành vi khách hàng và tối ưu hóa chiến lược kinh doanh.

Bên cạnh đó, các giải pháp trí tuệ nhân tạo (AI) được nghiên cứu áp dụng trong các hoạt động phân tích dữ liệu, chăm sóc khách hàng và xử lý quy trình nội bộ nhằm nâng cao năng suất lao động và giảm thiểu các công việc thủ công.

Trong lĩnh vực kinh doanh và quản lý khách hàng, TIG tiếp tục triển khai các nền tảng tiếp thị số (Digital Marketing) nhằm nâng cao khả năng tiếp cận khách hàng, cá nhân hóa dịch vụ và mở rộng kênh bán hàng trực tuyến. Thông qua việc ứng dụng đồng bộ các công nghệ số hiện đại, TIG hướng tới xây dựng hệ thống quản trị dựa trên dữ liệu, từng bước hình thành mô hình doanh nghiệp số, qua đó nâng cao hiệu quả hoạt động, tăng cường khả năng cạnh tranh và đáp ứng tốt hơn các yêu cầu của thị trường trong giai đoạn phát triển mới.

2.2. Củng cố nền tảng vững chắc

Bước sang năm 2026, TIG tiếp tục kiên định với tinh thần “thắng không kiêu, bại không nản” – giá trị đã định hình bản lĩnh và ý chí phát triển của doanh nghiệp trong suốt chặng đường vừa qua. Trong bối cảnh kinh tế còn nhiều biến động, TIG xác định củng cố nền tảng nội tại là nhiệm vụ trọng tâm nhằm nâng cao năng lực thích ứng và khả năng cạnh tranh. Với tinh thần chủ động và bền bỉ, TIG không ngừng nỗ lực kiến tạo giá trị, tìm kiếm các cơ hội phát triển và từng bước củng cố hệ sinh thái kinh doanh của mình. Những nỗ lực đó nhằm xây dựng nền tảng vững chắc, tạo bệ phóng dài hạn cho việc triển khai hiệu quả các chiến lược và kế hoạch sản xuất kinh doanh trong từng giai đoạn phát triển của doanh nghiệp.

2.3. Nâng cao năng lực cạnh tranh

Để đạt được mục tiêu định vị thị trường và nâng cao tầm ảnh hưởng trong ngành, năm 2026 TIG tập trung triển khai các giải pháp đổi mới nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh và tối ưu hiệu quả hoạt động.

• **Tái cấu trúc hệ thống quản lý:** TIG tiếp tục hoàn thiện mô hình tổ chức theo hướng tinh gọn, chuyên môn hóa và hiệu quả, sắp xếp lại các khối chức năng trọng yếu bao gồm: Khối Văn phòng, Khối Cung ứng, Khối Tài chính – Kế toán, Khối Truyền thông – Marketing, Khối Kinh doanh và Ban Kiểm soát nội bộ...

Ngoài ra do mô hình Tập đoàn có hệ thống công ty con, công ty liên kết rải rác ở các tỉnh thành. TIG triển khai mô hình quản trị linh hoạt theo hướng phân quyền gắn với kiểm soát. Các đơn vị thành viên chủ động vận hành theo đặc thù địa bàn, trong khi công ty mẹ giữ vai trò định hướng chiến lược, kiểm soát rủi ro và hỗ trợ chuyên môn. Mô hình này giúp tăng cường hiệu quả điều hành, phát huy nguồn lực tại địa phương và nâng cao khả năng phản ứng trước những biến động của thị trường.

• **Tái cấu trúc nguồn nhân lực:** TIG xác định nguồn nhân lực là yếu tố then chốt của năng lực cạnh tranh. Doanh nghiệp tiếp tục tái cơ cấu đội ngũ nhân sự theo hướng chuyên nghiệp và hiệu quả, bố trí nhân sự phù hợp với năng lực và chuyên môn, đồng thời chú trọng thu hút nhân sự chất lượng cao và phát triển đội ngũ kế cận. Thông qua việc nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, TIG hướng tới xây dựng một bộ máy vận hành năng động, chuyên nghiệp và có khả năng đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới.

• **Tái cấu trúc về tài chính:** Trên cơ sở bám sát diễn biến kinh tế vĩ mô và xu hướng thị trường, TIG tiếp tục hoàn thiện chiến lược quản trị tài chính theo hướng thận trọng, linh hoạt và hiệu quả. Doanh nghiệp tập trung tối ưu dòng tiền, cơ cấu lại nguồn vốn và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn nhằm đảm bảo nền tảng tài chính ổn định cho các kế hoạch đầu tư và mở rộng hoạt động kinh doanh.

3. THÁCH THỨC VÀ CƠ HỘI

3.1. Thách thức

- Kinh tế toàn cầu tiếp tục đối mặt với nhiều bất ổn do biến động địa chính trị, xu hướng bảo hộ thương mại và sự dịch chuyển của chuỗi cung ứng toàn cầu, ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư và thương mại.
- Áp lực cạnh tranh trên thị trường ngày càng gia tăng khi nhiều doanh nghiệp và dự án mới xuất hiện với các sản phẩm tương tự, đòi hỏi doanh nghiệp phải liên tục nâng cao năng lực cạnh tranh và tạo sự khác biệt.
- Quá trình chuyển đổi số và ứng dụng công nghệ diễn ra mạnh mẽ, đặt ra yêu cầu doanh nghiệp phải đầu tư cho hạ tầng công nghệ, nâng cao năng lực quản trị và thích ứng nhanh với xu hướng mới.
- Biến động về giá nguyên vật liệu, chi phí vận chuyển và chi phí tài chính có thể làm gia tăng áp lực lên chi phí đầu tư và hiệu quả kinh doanh.
- Dòng vốn trên thị trường có xu hướng thận trọng hơn, tiềm ẩn những biến động về thanh khoản và tạo áp lực trong công tác quản trị tài chính và dòng tiền của doanh nghiệp.



3.2. Cơ hội

- Nền tảng kinh tế vĩ mô tích cực: Việt Nam tiếp tục được đánh giá là một trong những nền kinh tế tăng trưởng nhanh tại khu vực. Nhiều tổ chức quốc tế dự báo tăng trưởng GDP Việt Nam năm 2026 dao động khoảng 6,3% – 7,6%, trong khi Chính phủ đặt mục tiêu tăng trưởng cao hơn nhằm thúc đẩy các động lực kinh tế mới.
- Chính sách ổn định kinh tế và thúc đẩy đầu tư: Chính phủ tiếp tục ưu tiên ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát (khoảng 3,2% theo dự báo của IMF) và đẩy mạnh đầu tư hạ tầng, qua đó tạo điều kiện thuận lợi cho môi trường đầu tư và hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.
- Sự phục hồi mạnh mẽ của ngành du lịch: Ngành du lịch Việt Nam bước vào giai đoạn tăng trưởng mới, với mục tiêu 25 triệu lượt khách quốc tế và khoảng 150 triệu lượt khách nội địa trong năm 2026, tạo động lực quan trọng cho các lĩnh vực dịch vụ và bất động sản nghỉ dưỡng.
- Xu hướng đầu tư đa dạng hóa tài sản: Trong bối cảnh thị trường tài chính toàn cầu biến động, nhu cầu đa dạng hóa danh mục đầu tư ngày càng gia tăng. Bất động sản, đặc biệt là các sản phẩm nghỉ dưỡng và bất động sản quốc tế, tiếp tục được nhiều nhà đầu tư xem là kênh đầu tư dài hạn tiềm năng.
- Cơ hội từ hội nhập và dòng vốn quốc tế: Việt Nam tiếp tục hưởng lợi từ quá trình hội nhập kinh tế quốc tế, thu hút dòng vốn đầu tư nước ngoài và mở rộng các hiệp định thương mại, qua đó tạo thêm cơ hội phát triển cho doanh nghiệp trong các lĩnh vực bất động sản, du lịch và dịch vụ.
- Tài chính chứng khoán tiếp tục là kênh đầu tư hấp dẫn, là điểm hút dòng tiền tiềm năng. Thị trường chứng khoán ngày càng phát triển và trở thành lĩnh vực trọng yếu của nền kinh tế.
- Xu hướng toàn cầu hóa, sự bất ổn trong nước là nhân tố then chốt thay đổi cách nhìn của các nhà đầu tư. Bất động sản đầu tư và định cư nước ngoài trở thành một kênh đầu tư hấp dẫn và an toàn trong thời gian tới. Đây là cơ hội cho TIG bứt phá và vươn tầm trở thành một nhà phát triển bất động sản Việt Nam tiên phong trong lĩnh vực bất động sản ở thị trường châu Âu.



4. KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG:

Trên nền tảng tiềm lực tài sản, quỹ đất, dự án, năng lực tài chính và chất lượng sản phẩm dịch vụ đã được khẳng định trong thực tiễn, TIG tiếp tục kiên định định hướng mở rộng hợp tác đầu tư, liên doanh liên kết và đồng hành phát triển cùng đối tác, khách hàng, nhà đầu tư.

Tập đoàn xác định rõ: giá trị phát triển bền vững không đến từ tăng trưởng đơn lẻ, mà đến từ khả năng kết nối nguồn lực, chia sẻ lợi ích và cùng khai thác hiệu quả thế mạnh của các bên. Vì vậy, trong tất cả các lĩnh vực hoạt động, TIG đều theo đuổi nguyên tắc xuyên suốt là hợp tác thực chất, đồng hành lâu dài, cùng chia sẻ lợi ích và cùng phát triển.

4.1. Lĩnh vực Bất động sản:

Bất động sản tiếp tục là lĩnh vực trụ cột trong chiến lược phát triển của TIG. Sau 25 năm hình thành và phát triển, Tập đoàn đã tích lũy được quỹ đất và danh mục dự án quy mô lớn tại nhiều địa phương trọng điểm như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Phú Thọ, Bắc Ninh, Quảng Trị... Đây là nền tảng quan trọng để TIG chủ động xây dựng chiến lược đầu tư trung và dài hạn, đồng thời tạo dư địa tăng trưởng bền vững cho toàn hệ sinh thái.

Trong giai đoạn tới, TIG tập trung vào 3 định hướng lớn. Thứ nhất, đẩy nhanh hoàn thiện pháp lý và triển khai đầu tư đối với các dự án trọng điểm, bảo đảm các dự án có đủ điều kiện để đưa vào xây dựng, khai thác và kinh doanh đúng kế hoạch. Thứ hai, tối ưu cơ cấu sản phẩm theo nhu cầu thực tế của thị trường, bảo đảm mỗi dự án không chỉ có giá trị đầu tư mà còn có khả năng tiêu thụ và khai thác vận hành hiệu quả. Thứ ba, nâng cao hiệu quả khai thác thương mại đối với các dự án đã hoàn thành, từng bước chuyển từ tư duy phát triển tài sản sang tư duy vận hành tài sản, tạo dòng tiền ổn định và bền vững.

Các dự án như Vườn Vua Resort & Villas, TIG Đại Mỗ Green Garden, TIG Infinity 108 Nguyễn Trãi không chỉ là sản phẩm đầu tư, mà còn là minh chứng cho năng lực phát triển dự án, tổ chức triển khai và khai thác kinh doanh của TIG. Trên cơ sở đó, Tập đoàn sẽ tiếp tục mở rộng danh mục đầu tư, phát triển các dự án có quy mô, vị trí và tiềm năng tốt hơn, phù hợp với xu hướng đô thị hóa, nhu cầu nhà ở, nghỉ dưỡng và bất động sản đa công năng.

Mục tiêu của TIG trong lĩnh vực này không chỉ là gia tăng quy mô quỹ đất, mà là biến quỹ đất thành tài sản sinh lời, biến dự án thành doanh thu, lợi nhuận và giá trị gia tăng thực chất cho cổ đông. Bất động sản vì vậy sẽ tiếp tục giữ vai trò đầu tàu, dẫn dắt tăng trưởng và củng cố vị thế của TIG trên thị trường.

- Phát triển bất động sản theo định hướng bền vững:TIG định hướng phát triển các dự án bất động sản theo mô hình cân bằng giữa bất động sản thương mại (tạo dòng tiền ngắn hạn) và bất động sản du lịch – dịch vụ (tạo nguồn thu ổn định dài hạn). Đồng thời, các dự án được triển khai theo các tiêu chuẩn phát triển xanh, chú trọng yếu tố sinh thái, vật liệu thân thiện với môi trường và tối ưu hiệu quả sử dụng năng lượng.

- Tiên phong thực hiện chiến lược “GO GLOBAL”: khai phá, phát triển thị trường bất động sản định cư châu Âu với một loạt các dự án và sản phẩm bất động sản tại Budapest (Hungary) phục vụ cho nhu cầu đầu tư định cư và khai thác dòng tiền cho thuê của khách hàng Việt Nam và các nước khác đang có xu thế đầu tư vào bất động sản Châu Âu. Thông qua các định hướng trên, TIG hướng tới xây dựng danh mục dự án đa dạng, nâng cao hiệu quả đầu tư và từng bước khẳng định vị thế của doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản trong nước và quốc tế.

4.2. Lĩnh vực Đầu tư tài chính:

Đầu tư tài chính là lĩnh vực có ý nghĩa chiến lược trong việc mở rộng nguồn lực, nâng cao năng lực đầu tư và hoàn thiện hệ sinh thái tài chính của TIG. Trong những năm qua, Tập đoàn đã từng bước tham gia M&A, tái cấu trúc doanh nghiệp, đầu tư vào các định chế tài chính có giá trị và đồng hành cùng doanh nghiệp trong quá trình phát triển, niêm yết và mở rộng hoạt động kinh doanh.

Trọng tâm của TIG trong giai đoạn tới là tiếp tục phát huy vai trò của lĩnh vực tài chính như một đòn bẩy hỗ trợ tăng trưởng cho toàn Tập đoàn. Trước hết, TIG sẽ đồng hành cùng Công ty Chứng khoán Đầu tư Tài chính Việt Nam (VISC - mã chứng khoán: VIG) trong quá trình nâng cao năng lực quản trị, mở rộng quy mô hoạt động và từng bước phát triển theo định hướng trở thành một định chế tài chính có vị thế trên thị trường, cung cấp dịch vụ chứng khoán, dịch vụ tài chính và nghiệp vụ ngân hàng đầu tư.

Song song với đó, TIG tiếp tục đẩy mạnh hoạt động đầu tư chiến lược, M&A và tái cấu trúc doanh nghiệp, tập trung vào những cơ hội có thể tạo cộng hưởng với hệ sinh thái sẵn có của Tập đoàn. Định hướng này không chỉ giúp TIG gia tăng hiệu quả sử dụng vốn, mà còn mở rộng khả năng tham gia vào các chuỗi giá trị mới, bổ sung tài sản, dự án và nguồn lực cho các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi.

Trong quá trình triển khai, TIG ưu tiên nguyên tắc đầu tư chọn lọc, kiểm soát rủi ro, bảo toàn và phát triển vốn, đồng thời nâng cao chất lượng thẩm định, quản trị danh mục và hiệu quả hậu đầu tư. Mục tiêu của lĩnh vực đầu tư tài chính không đơn thuần là lợi nhuận ngắn hạn, mà là hình thành một nền tảng tài chính đủ mạnh để hỗ trợ chiến lược phát triển dài hạn, mở rộng quy mô hoạt động và nâng cao năng lực cạnh tranh của Tập đoàn trên thị trường vốn.

4.3. Lĩnh vực Du lịch và thương mại dịch vụ

Du lịch và thương mại dịch vụ là lĩnh vực thể hiện rõ năng lực của TIG trong việc đầu tư, quản lý khai thác và chuyển hóa tài sản thành doanh thu thực tế. Với Quần thể du lịch nghỉ dưỡng Vườn Vua Resort & Villas là hạt nhân, cùng hệ thống tài sản lưu trú tại Budapest và kế hoạch đưa TIG Infinity vào khai thác trong năm 2027, TIG đang từng bước xây dựng một chuỗi tài sản dịch vụ có khả năng vận hành hiệu quả và tạo dòng tiền bền vững.

Trong giai đoạn tới, TIG tập trung vào 3 nhiệm vụ trọng tâm. Thứ nhất, nâng cao hiệu quả khai thác vận hành các cơ sở lưu trú, nghỉ dưỡng và dịch vụ hiện có, bảo đảm tối ưu công suất phòng, chất lượng dịch vụ, cơ cấu doanh thu và hiệu quả chi phí. Thứ hai, mở rộng hệ sinh thái sản phẩm dịch vụ, từ lưu trú, nghỉ dưỡng, ẩm thực, hội nghị, sự kiện đến các mô hình lưu trú ngắn hạn, căn hộ dịch vụ và dịch vụ đi kèm. Thứ ba, đẩy mạnh hoạt động thương mại, đại lý phân phối và hợp tác dịch vụ với các đối tác trong nước và quốc tế, qua đó gia tăng tỷ trọng doanh thu dịch vụ trong tổng doanh thu của Tập đoàn.

Đối với Vườn Vua Resort & Villas, định hướng của TIG không chỉ là khai thác một khu nghỉ dưỡng, mà là tiếp tục nâng cấp nơi đây thành một điểm đến nghỉ dưỡng – trải nghiệm – sự kiện có sức cạnh tranh cao. Với TIG Infinity, Tập đoàn định hướng sớm chuẩn bị mô hình quản lý, khai thác và vận hành ngay từ giai đoạn hoàn thiện đầu tư, bảo đảm khi đưa vào sử dụng sẽ nhanh chóng hình thành nguồn thu ổn định.

Mục tiêu xuyên suốt của lĩnh vực này là xây dựng du lịch và thương mại dịch vụ trở thành nguồn thu vận hành bền vững, góp phần cân bằng cơ cấu doanh thu, gia tăng khả năng khai thác tài sản và nâng cao chất lượng thương hiệu TIG trên thị trường.

4.4. Lĩnh vực Tổng thầu xây dựng:

Xây dựng là lĩnh vực giúp TIG chủ động trong tổ chức triển khai dự án, kiểm soát tiến độ, chất lượng và chi phí đầu tư. Thông qua các đơn vị thành viên thuộc TIG Cons, Tập đoàn đã và đang trực tiếp thực hiện tổng thầu xây dựng cho nhiều dự án của mình như TIG Đại Mỗ Green Garden, Vườn Vua Resort & Villas, TIG Infinity... Việc chủ động năng lực xây dựng không chỉ giúp tiết giảm chi phí đầu tư mà còn nâng cao chất lượng quản trị dự án và hiệu quả sử dụng vốn.

Trong giai đoạn tới, TIG xác định 2 hướng phát triển trọng tâm. Một là tiếp tục củng cố và nâng cao năng lực tổng thầu nội bộ, bảo đảm TIG Cons đủ khả năng thực hiện các dự án của Tập đoàn với chất lượng cao, đúng tiến độ, giá thành cạnh tranh và quản trị hiệu quả. Hai là mở rộng hợp tác chiến lược với các đối tác lớn trong và ngoài nước, từng bước tham gia vào các công trình có quy mô lớn hơn, yêu cầu kỹ thuật cao hơn và phạm vi rộng hơn.

Đặc biệt, việc xúc tiến hợp tác với CSCEC để thành lập Liên danh Tổng thầu cho thấy TIG đang chuyển từ tư duy thi công phục vụ nội bộ sang tư duy phát triển một nền tảng tổng thầu có quy mô và tiêu chuẩn quốc tế hơn. Đây là bước đi quan trọng để TIG mở rộng sang các dự án hạ tầng, năng lượng, công nghiệp và dân dụng quy mô lớn tại Việt Nam.

Mục tiêu của TIG trong lĩnh vực xây dựng không chỉ là tiết kiệm chi phí cho chủ đầu tư, mà còn là hình thành một năng lực tổng thầu thực chất, đủ sức đồng hành cùng các chương trình đầu tư lớn của Tập đoàn và từng bước tham gia sâu hơn vào thị trường xây dựng chuyên nghiệp.

4.5. Lĩnh vực Năng lượng tái tạo

Năng lượng tái tạo là lĩnh vực đầu tư mang tính chiến lược dài hạn, thể hiện tầm nhìn của TIG trong việc tham gia vào các ngành kinh tế có quy mô lớn, bền vững và có tiềm năng tạo dòng tiền ổn định trong tương lai. Trong đó, dự án điện gió Thăng Long Hướng Sơn 1 và Thăng Long Hướng Sơn 2 tại Quảng Trị với tổng công suất 80 MW là trọng điểm mà TIG đang tập trung nguồn lực để chuẩn bị đầu tư.

Sau quá trình nghiên cứu, khảo sát và hoàn thiện các bước chuẩn bị cần thiết, dự án đã có những nền tảng quan trọng như hoàn thành công tác thỏa thuận địa điểm, đo gió trong thời gian dài và xác định được khu vực có điều kiện gió thuận lợi. Đây là cơ sở để TIG tiếp tục đẩy nhanh các thủ tục chuẩn bị đầu tư, hoàn thiện hồ sơ pháp lý, kỹ thuật và phương án triển khai trong giai đoạn tiếp theo.

Trong lĩnh vực này, kế hoạch hành động của TIG tập trung vào 3 nhóm nhiệm vụ. Thứ nhất, hoàn thiện toàn bộ điều kiện pháp lý và kỹ thuật để dự án đủ điều kiện bước sang giai đoạn triển khai thực chất. Thứ hai, chuẩn bị phương án huy động vốn, lựa chọn đối tác và mô hình đầu tư phù hợp, bảo đảm dự án có tính khả thi cao cả về kỹ thuật lẫn tài chính. Thứ ba, đồng bộ phương án thi công, đấu nối và vận hành, hướng tới mục tiêu đưa dự án vào khai thác theo tiến độ đề ra.

Đối với TIG, năng lượng tái tạo không chỉ là một khoản đầu tư mới, mà còn là bước đi quan trọng trong chiến lược mở rộng sang các lĩnh vực hạ tầng bền vững, nâng cao chất lượng danh mục tài sản và khẳng định tầm nhìn phát triển dài hạn của Tập đoàn.

4.6. Lĩnh vực Truyền thông và fintech

Truyền thông và fintech là lĩnh vực TIG đang đầu tư theo hướng kết hợp giữa nội dung, dữ liệu, tài chính và công nghệ, từng bước tạo ra một nền tảng hỗ trợ trực tiếp cho hệ sinh thái đầu tư – chứng khoán – dịch vụ tài chính của Tập đoàn. Việc tham gia vận hành thương mại Tạp chí điện tử Kinh tế Chứng khoán Việt Nam và đầu tư phát triển hệ thống dữ liệu tài chính chứng khoán FI-Trade cho thấy TIG không chỉ dừng ở vai trò nhà đầu tư, mà đang từng bước hiện diện sâu hơn trong chuỗi giá trị thông tin và dịch vụ tài chính số.

Trong giai đoạn tới, TIG định hướng phát triển lĩnh vực này theo 3 hướng. Thứ nhất, nâng cao chất lượng và hiệu quả hoạt động truyền thông tài chính, từng bước xây dựng các nền tảng nội dung có uy tín, có chiều sâu, phục vụ cộng đồng doanh nghiệp, nhà đầu tư và thị trường. Thứ hai, phát triển hệ thống FI-Trade theo hướng sản phẩm dữ liệu tài chính hữu ích, có khả năng ứng dụng thực tế, hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh của Tạp chí, của VISC và cho nhu cầu tra cứu, phân tích của nhà đầu tư. Thứ ba, gắn kết chặt chẽ giữa truyền thông, dữ liệu và dịch vụ tài chính, để hình thành một hệ sinh thái số có giá trị cộng hưởng cao hơn trong tương lai.

Mục tiêu của TIG trong lĩnh vực này là từng bước xây dựng một nền tảng truyền thông – dữ liệu – fintech không chỉ phục vụ hoạt động nội bộ, mà còn có thể trở thành một cấu phần tăng trưởng mới, đóng góp vào năng lực cạnh tranh, mở rộng tệp khách hàng và hỗ trợ trực tiếp cho chiến lược phát triển tài chính – chứng khoán của Tập đoàn.

5. MỤC TIÊU DOANH THU LỢI NHUẬN NĂM 2026

Từ những phân tích về tình hình vĩ mô và tình hình nội tại của doanh nghiệp, Ban điều hành TIG đề xuất các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026 như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN NĂM 2025		KẾ HOẠCH NĂM 2026	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Vốn điều lệ	1.936.062	1.936.062	4.372.124	4.372.124
2	Vốn điều lệ bình quân	1.936.062	1.936.062	2.139.067	2.139.067
3	Tổng doanh thu	864.614	1.141.019	900.000	1.200.000
4	Tổng chi phí	720.603	1.036.236	680.000	950.000
5	Lợi nhuận trước thuế	144.010	104.783	220.000	250.000
6	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/ Vốn điều lệ	7,44%	5,41%	5,03%	5,72%
7	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/ Vốn điều lệ bình quân	7,44%	5,41%	10,28%	11,69%
8	Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến				



# CHƯƠNG V

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0101164614, đăng ký lần đầu ngày 27/07/2001 và thay đổi lần thứ 32 ngày 06/06/2025 do sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.


Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội với mã chứng khoán TIG. Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành là **193.606.205 cổ phiếu**.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC


Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này gồm:


HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ




**Ông NGUYỄN PHÚC LONG**  
Chủ tịch




**Ông HỒ NGỌC HẢI**  
Thành viên



**Bà ĐÀO THỊ THANH**  
Thành viên



**Ông DƯƠNG QUANG TRUNG**  
Thành viên



**Ông NGUYỄN VIỆT VIỆT**  
Thành viên

BAN KIỂM SOÁT



**Bà NGUYỄN THỊ ÁNH TUYẾT**  
Trưởng ban



**Bà HỒ THỊ THU HÀ**  
Thành viên



**Ông ÔNG VŨ NGỌC ANH**  
Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC



**Ông HỒ NGỌC HẢI**  
Tổng Giám đốc



**Bà ĐÀO THỊ THANH**  
Phó Tổng Giám đốc



**Ông NGUYỄN MINH QUÂN**  
Phó Tổng Giám đốc

ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01/01/2025 đến ngày 13/05/2025 là ông Nguyễn Phúc Long – Chủ tịch Hội đồng quản trị, từ ngày 13/05/2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Nguyễn Phúc Long – Chủ tịch Hội đồng quản trị và ông Hồ Ngọc Hải – Tổng Giám đốc.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Hội đồng quản trị và Ban tổng giám đốc công ty khẳng định rằng, ngoài các sự kiện đã được trình bày tại thuyết minh số 35, công ty ko có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính, có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- \* Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- \* Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- \* Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- \* Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- \* Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 và Thông tư 18/2025/TT – BTC ngày 26/4/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc,



**NGUYỄN PHÚC LONG**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **CÁC CỔ ĐÔNG**  
**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 53, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long 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 cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên của Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm vào ngày 14/04/2025. Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau:

+ Ngày 13/12/2024, Công ty đã thực hiện đầu tư bổ sung vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (“TLPT”) với tỷ lệ sở hữu tăng thêm là 20%, tương ứng giá trị là 998,4 tỷ đồng (giá chuyển nhượng 78.000 đồng/cổ phần). Ngày 21/02/2025, Hội đồng quản trị đã thông qua điều chỉnh phương án nhận chuyển nhượng giá mua cổ phần xuống còn 33.000 đồng/cổ phần, tổng giá trị đầu tư mới là 724,68 tỷ đồng, đồng thời tăng tỷ lệ sở hữu lên thêm 34,3%, nâng tổng tỷ lệ sở hữu tại TLPT lên 94,3% tính đến ngày 31/12/2024. Việc xác nhận tỷ lệ sở hữu tại thời điểm ngày 31/12/2024 là 94,3% được thực hiện trong khi các hợp đồng điều chỉnh được ký kết vào tháng 02/2025. Do đó, chúng tôi không thể đánh giá về tính hợp lý của giao dịch trên cũng như ảnh hưởng của vấn đề này liên quan đến Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty.

+ Trong năm 2024, Công ty có doanh thu từ hoạt động bán hàng thương mại (thép, hàng gia dụng) với lợi nhuận gộp là 801 triệu đồng. Tuy nhiên, Kiểm toán viên không thu thập các tài liệu liên quan đến giao dịch thương mại không thể hiện rõ quy cách của sản phẩm, chất lượng hàng hóa cũng như phương thức giao nhận.

DƯƠNG VĂN THIỆU

Phó Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5353-2025-283-1

NGUYỄN PHƯƠNG THÚY

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4567-2022-283-1

Thay mặt và đại diện cho  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ**  
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng

TÀI SẢN	MÃ SỐ	Thuyết minh	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.620.144.319.192</b>	<b>2.039.611.653.912</b>
<b>I.Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>19.905.637.699</b>	<b>287.232.418.064</b>
1.Tiền	111		19.875.637.699	86.051.811.861
2.Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000	201.180.606.203
<b>II.Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>492.900.000.295</b>	<b>247.760.899.620</b>
1.Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	<b>4.2</b>	492.900.000.295	247.760.899.620
<b>III.Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>500.431.819.936</b>	<b>1.027.255.145.603</b>
1.Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	<b>4.3</b>	259.042.486.083	536.696.230.981
2.Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	<b>4.4</b>	148.928.369.233	73.513.933.708
3.Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	<b>4.5</b>	30.917.967.761	344.361.609.100
4.Phải thu ngắn hạn khác	136	<b>4.6</b>	67.810.823.234	72.683.371.814
5.Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	<b>4.7</b>	(6.267.826.375)	-
<b>IV.Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>587.678.905.691</b>	<b>467.002.117.860</b>
1.Hàng tồn kho	141	<b>4.8</b>	587.678.905.691	467.002.117.860
<b>V.Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>19.227.955.571</b>	<b>10.361.072.765</b>
1.Chi phí trả trước ngắn hạn	151	<b>4.9</b>	3.242.201.327	2.373.422.845
2.Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.414.653.379	4.881.101.079
3.Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	<b>4.20</b>	3.571.100.865	3.106.548.841
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.459.845.689.286</b>	<b>2.033.789.899.625</b>
<b>I.Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>717.559.082.909</b>	<b>477.309.506.962</b>
1.Phải thu dài hạn của khách hàng	211	<b>4.3</b>	-	2.382.184.000
2.Trả trước cho người bán dài hạn	212	<b>4.4</b>	120.927.660.259	305.819.801.312
3.Phải thu về cho vay dài hạn	215	<b>4.5</b>	396.630.000.000	-
4.Phải thu dài hạn khác	216	<b>4.6</b>	200.001.422.650	169.107.521.650

Đơn vị tính: Đồng				
TÀI SẢN	MÃ SỐ	Thuyết minh	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
II.TÀI SẢN CỐ ĐỊNH	220		135.245.609.422	135.245.609.422
1.Tài sản cố định hữu hình	221	4.13	135.245.609.422	135.245.609.422
- Nguyên giá	222		215.498.922.810	215.498.922.810
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(80.253.313.388)	(80.253.313.388)
2.Tài sản cố định vô hình	227	4.10	-	-
- Nguyên giá	228		446.504.252	446.504.252
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(446.504.252)	(446.504.252)
III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ	230	4.11	96.225.883.389	96.225.883.389
- Nguyên giá	231		146.759.624.020	146.759.624.020
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(50.533.740.631)	(50.533.740.631)
IV.TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN	240	4.12	310.343.048.001	310.343.048.001
1.Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		310.343.048.001	310.343.048.001
V.ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	250		609.285.415.508	609.285.415.508
0.Đầu tư vào công ty con	251		-	-
1.Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	4.14	281.741.171.508	281.741.171.508
2.Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.14	27.544.244.000	27.544.244.000
3.Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	4.2	300.000.000.000	300.000.000.000
VI.TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	260		591.186.650.057	591.186.650.057
1.Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	21.900.578.381	21.900.578.381
2.Lợi thế thương mại	269		569.286.071.676	569.286.071.676
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.079.990.008.478	4.079.990.008.478

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: Đồng				
NỢ PHẢI TRẢ	MÃ SỐ	Thuyết minh	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.909.640.989.611	1.978.649.223.055
I.Nợ ngắn hạn	310		1.223.968.558.461	1.110.670.874.041
1.Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.15	129.276.487.633	101.620.053.071
2.Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.16	21.433.559.860	29.994.771.184
3.Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.20	33.359.259.010	289.360.113.924
4.Phải trả người lao động	314		6.916.992.260	5.373.503.259
5.Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.17	72.057.158.894	60.363.723.542
6.Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn=	318	4.18	-	70.318.607.686

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: Đồng				
NỢ PHẢI TRẢ	MÃ SỐ	Thuyết minh	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.19	145.750.508.922	183.310.769.448
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.21	808.019.400.983	363.912.781.682
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		738.640.654	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		6.416.550.245	6.416.550.245
Nợ dài hạn	330		685.672.431.150	867.978.349.014
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.16	-	1.127.689.900
Chi phí phải trả dài hạn	333	4.17	293.203.661	293.203.661
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.18	248.029.208.804	312.866.305.843
Phải trả dài hạn khác	337	4.19	190.120.000.000	119.552.238.400
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.21	247.230.018.685	434.138.911.210
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.170.349.018.867	2.094.752.330.482
Vốn chủ sở hữu	410	4.22	2.170.349.018.867	2.094.752.330.482
Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		15.000.000.000	15.000.000.000
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(5.346.831.998)	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		7.150.700.951	7.150.700.951
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.065.033.362	1.065.033.362
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		113.892.398.301	36.069.757.597
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		39.507.503.918	345.138.550.690
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		74.384.894.383	(309.068.793.093)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		102.525.668.251	99.404.788.572
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.079.990.008.478	4.073.401.553.537



NGUYỄN PHÚC LONG  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026



NGUYỄN THỊ MINH THƯƠNG  
Người lập biểu



NGUYỄN THỊ THANH HƯƠNG  
Kế toán trưởng



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	2025	2024
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.1	1.072.169.475.948	1.495.660.143.817
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	5.2	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.3	1.072.169.475.948	1.495.660.143.817
11	Giá vốn hàng bán	5.4	864.747.901.224	1.239.733.978.963
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.5	207.421.574.724	255.926.164.854
21	Doanh thu hoạt động tài chính		65.146.403.262	120.540.350.604
22	Chi phí tài chính		45.589.437.869	86.074.596.192
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		47.576.150.930	4.201.904.814
24	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		91.171.508	-
25	Chi phí bán hàng	5.6	11.278.443.020	9.186.084.384
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.7	102.303.522.887	29.165.142.418
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	5.8	113.487.745.718	252.040.692.464
31	Thu nhập khác	5.9	3.612.433.860	1.883.467.824
32	Chi phí khác		12.316.849.895	16.138.917.208
40	Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		(8.704.416.035)	(14.255.449.384)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		104.783.329.683	237.785.243.080
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành		33.028.544.917	61.460.563.751
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		71.754.784.766	176.324.679.329
61	- LNST của cổ đông của công ty mẹ		74.384.894.383	176.551.010.179
62	- LNST của cổ đông không kiểm soát		(2.630.109.617)	(226.330.850)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.10	384	912
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.10	170	829



NGUYỄN PHÚC LONG  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

NGUYỄN THỊ MINH THƯƠNG  
Người lập biểu

NGUYỄN THỊ THANH HƯƠNG  
Kế toán trưởng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng

MS	CHỈ TIÊU	TM	Năm 2024	Năm 2023
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		104.783.329.683	237.785.243.080
	Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao TSCĐ		76.840.730.911	11.795.111.828
03	Các khoản dự phòng		6.267.826.375	39.938.196.870
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(77.915.919.203)	(116.039.351.426)
06	Chi phí lãi vay		45.176.542.696	4.201.904.814
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		155.152.510.462	177.681.105.166
09	Giảm các khoản phải thu		289.767.482.219	2.074.228.492.195
10	(Tăng) / Giảm hàng tồn kho		(72.639.064.055)	(100.131.053.001)
11	(Giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(272.937.755.456)	(519.120.568.621)
			5.949.325.662	1.881.460.652
12	Giảm chi phí trả trước		(42.722.285.668)	(17.672.202.241)
14	Tiền lãi vay đã trả			
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(62.228.131.349)	(60.182.941.247)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	36.234.124.918
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		342.081.815	1.592.918.417.821
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		(88.605.153.258)	(54.645.235.954)
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(1.111.115.328.672)	(366.015.913.100)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		507.625.136.300	68.495.406.587
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.100.000.000)	(2.027.374.465.748)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	917.672.519.336
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		93.742.494.018	152.867.270.107
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		(603.452.851.612)	(1.309.000.418.772)
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư			
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		1.010.426.914.899	419.440.375.621
33	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	61	(675.111.721.648)	(715.092.478.565)
34	Tiền thu từ đi vay	6.2	335.315.193.251	(295.652.102.944)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(267.795.576.546)	(11.734.103.895)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		287.232.418.064	298.966.521.959
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		468.796.181	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		19.905.637.699	287.232.418.064



NGUYỄN PHÚC LONG  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

NGUYỄN THỊ MINH THƯƠNG  
Người lập biểu

NGUYỄN THỊ THANH HƯƠNG  
Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0101164614, đăng ký lần đầu ngày 27/07/2001 và thay đổi lần thứ 32 ngày 06/06/2025 do sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội với mã chứng khoán TIG. Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành là 193.606.205 cổ phiếu. Công ty có trụ sở chính tại tầng 8, tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 430 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 417 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Bất động sản, đầu tư tài chính, xây dựng, khai khoáng, thiết kế, tư vấn, thương mại dịch vụ, truyền thông.

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng ngoại trừ một số công trình đặc thù của hoạt động xây lắp có thời gian trên 12 tháng.

1.4 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty

1.5 CẤU TRÚC CÔNG TY

Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long - Tại Hungary, được thành lập theo Nghị quyết số 2492/2022/N-Q/HĐQT-TIG ngày 05/10/2022 về việc Thông qua việc thành lập chi nhánh của Công ty tại Hungary của Hội đồng Quản trị, giấy đăng ký kinh doanh của Chi nhánh số 01-17-001551, cấp tại Hungary ngày 27/03/2023.

CÔNG TY CON

Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Phú Thọ	94,30%	94,30%	Dịch vụ lưu trú; Bất động sản...
Công ty CP BĐS Hoa Anh Đào	Hà Nội	80%	80%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Quốc tế TLG (*)	Hungary	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G (**)	Hungary	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Công Nghệ & thương mại Hàng Hiệu Việt	Hà Nội	51%	51%	Dịch vụ sàn giao dịch thương mại điện tử bán lẻ hàng hóa qua internet, tổ chức xúc tiến thương mại quảng cáo...

(\*) Theo Nghị Quyết số 33/2023/NQ/HĐQT-TIG ngày 02/04/2023 thông qua việc thành lập Công ty con của Công ty tại Châu Âu. Ngày 03/04/2023, Công ty nhận được Giấy phép thành lập Công ty TNHH TLG International (TLG) - Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long tại Hungary do Tòa án đăng ký Công ty Budapest đăng ký. Tuy nhiên, tới thời điểm lập báo cáo này Công ty chưa hoàn thành Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài do Bộ Kế hoạch Đầu tư cấp. Do đó, Công ty đang thực hiện góp vốn vào TLG thông qua chi nhánh của Công ty tại Hungary.

(\*\*) Theo Nghị quyết số 2010/2023/NQ/HĐQT-TIG ngày 20/10/2023 về việc Thông qua việc mua lại Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G tại Châu Âu của Hội đồng quản trị, giấy đăng ký kinh doanh số 01-09-702125 cấp tại Hungary lần đầu ngày 14/01/2002 và xác nhận bắt đầu là thành viên của Công ty kể từ ngày 31/10/2023. Tuy nhiên, tới thời điểm lập báo cáo này Công ty chưa hoàn thành Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài do Bộ Kế hoạch Đầu tư cấp. Do đó, Công ty đang thực hiện góp vốn vào REG thông qua chi nhánh của Công ty tại Hungary.

CÔNG TY LIÊN KẾT

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 4 Công ty liên kết gián tiếp (Khoản đầu tư vào Công ty liên kết gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh

Đào) như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)"	Hoạt động kinh doanh chính
	Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	19,08%	23,85%	Kinh doanh bất động sản; Tư vấn, môi giới, đấu giá, bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất...
	Công ty CP Quốc tế TIG Global	19,20%	24,00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất
	Công ty CP Phân phối HDE	19,20%	24,00%	Phân phối các sản phẩm trong lĩnh vực điện tử gia dụng, điện lạnh ...
	Công ty CP Sản xuất và Xuất nhập khẩu Hà Nội	17,92%	22,40%	Xuất nhập khẩu các mặt hàng gia dụng, các sản phẩm điện lạnh ...

1.6 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG NẰNG SO SÁNH TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của số liệu cùng kỳ năm trước.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2 Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2.3 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau. Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3.3 Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

3.4 Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này. Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

3.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.6 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là XX năm (theo VAS11- Hợp nhất kinh doanh, thời gian hữu dụng ước tính tối đa không quá 10 năm).

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

3.7 Các khoản đầu tư tài chính

*Chứng khoán kinh doanh*  
Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh. Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*  
Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua. Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

*Các khoản cho vay*  
Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

3.8 Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.9 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.10 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Chi tiết như sau:

STT	Tài sản	Số năm
1	Nhà cửa vật kiến trúc	05 – 25
2	Máy móc thiết bị	03 - 10
3	Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
4	Thiết bị văn phòng quản lý	05 – 08
5	Tài sản cố định khác	05 - 20

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và chi phí thanh lý tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.11 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

**Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:**  
Bản quyền, bằng sáng chế và thương hiệu  
Nguyên giá của bản quyền tác giả, bằng sáng chế, thương hiệu mua lại từ bên thứ ba bao gồm giá mua, thuế mua hàng không được hoàn lại và chi phí đăng ký. Bản quyền tác giả, bằng sáng chế và thương hiệu được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 08 năm.

3.12 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

3.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích kinh doanh bất động sản, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí xây dựng và các chi phí có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- \* Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu.
- \* Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu.

\* Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.  
Các khoản chi phí phải gánh chịu.

3.15 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

**Công cụ, dụng cụ**  
Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

**Chi phí khác**  
Các chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm

3.16 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có

tínhthương mại và phần tiền lãi trả chậm khi công ty chưa thực hiện trả tiền cho nhà cung cấp.

3.17 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

3.18 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.19 Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động. Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm: Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định định kỳ Việc trích trước chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định theo định kỳ được căn cứ vào kế hoạch sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định. Nếu chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định thực tế cao hơn số đã trích thì phần chênh lệch được hạch toán toàn bộ vào chi phí hoặc phân bổ dần vào chi phí trong thời gian 05 năm/tháng. Nếu chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định thực tế nhỏ hơn số đã trích thì phần chênh lệch được hạch toán giảm chi phí.

3.20 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá).

3.21 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt. Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

3.22 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, thành phẩm như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, thành phẩm;

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;

Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
  - Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
  - Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
  - Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
  - Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.
- Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.23 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ cung cấp trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

3.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.25 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

3.26 Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3.27 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung. Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

3.28 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

3.29 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.30 Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm:

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định định kỳ  
Việc trích trước chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định theo định kỳ được căn cứ vào kế hoạch sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định. Nếu chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định thực tế cao hơn số đã trích thì phần chênh lệch được hạch toán toàn bộ vào chi phí hoặc phân bổ dần vào chi phí trong thời gian 05 năm/tháng. Nếu chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định thực tế nhỏ hơn số đã trích thì phần chênh lệch được hạch toán giảm chi phí.

3.31 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá).

3.32 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

3.33 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:  
Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;  
Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, thành phẩm như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, thành phẩm;  
Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;  
Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;  
Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;  
Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính;  
Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:  
Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.  
Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.

Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản. Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.34 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ cung cấp trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

3.35 Chi phí quản lý doanh nghiệp

sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.36 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.  
Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.



3.37 Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.  
Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3.38 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.  
Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

4.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN			Đơn vị tính: Đồng
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM	
Tiền mặt	14.831.363.416	4.832.369.620	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.044.274.283	81.219.442.241	
Các khoản tương đương tiền	30.000.000	201.180.606.203	
Cộng	19.905.637.699	287.232.418.064	

4.2 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN					Đơn vị tính: Đồng
	SỐ CUỐI NĂM		SỐ ĐẦU NĂM		
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
a. Ngắn hạn					
	492.900.000.295	492.900.000.295	247.760.899.620	247.760.899.620	
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	492.900.000.295	492.900.000.295	247.760.899.620	247.760.899.620	
b. Dài hạn					
	300.000.000.000	300.000.000.000	103.933.413.100	103.933.413.100	
Trái phiếu (ii)	300.000.000.000	300.000.000.000	103.933.413.100	103.933.413.100	
	792.900.000.295	792.900.000.295	351.694.312.720	351.694.312.720	

- (i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại các Ngân hàng Thương mại, lãi suất từ 4,8% - 5,2%/năm.
- (ii) Trái phiếu của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thường Tín mã VBB12501, kỳ hạn 7 năm, lãi suất 7,4%/năm được áp dụng năm đầu tiên.

4.3 Phải thu của khách hàng

4.3.1 Phải thu của khách hàng ngắn hạn		
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Công ty CP Thương mại Sản xuất và Đầu tư Hà Thành	60.144.611.927	11.574.798.476
Công ty CP Phát triển Dịch vụ và Địa ốc An Việt Homes	-	29.909.919.990
Đặng Văn Giáp	-	60.000.000.000
Các đối tượng khác	198.897.874.156	435.211.512.515
Cộng	259.042.486.083	536.696.230.981
Phải thu ngắn hạn của khách hàng với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	153.000.000	-

4.3.2 Phải thu dài hạn của khách hàng		
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68	-	2.382.184.000
Cộng	-	2.382.184.000

4.4 Trả trước cho người bán

4.4.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn		
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đô	37.200.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Momota	-	24.171.945.617
Công ty CP Dây cáp Điện HDE Việt nam	12.200.000.000	-
Cong ty CP Đầu tư HDE Holdings	15.298.629.191	-
Công ty CP TIG Holdings	46.600.000.000	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	37.629.740.042	49.341.988.091
Cộng	148.928.369.233	73.513.933.708
Trả trước cho người bán ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	294.467.864	115.831.478

4.4.2 Trả trước cho người bán dài hạn		
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings (i)	110.624.649.864	280.131.644.302
Công ty CP Đầu tư TIG Holdings (ii)	10.303.010.395	25.688.157.010
Cộng	120.927.660.259	305.819.801.312

- (i) Trả trước theo:  
Hợp đồng thi công xây dựng số 01/2014/HĐXL ngày 02/06/2014 với Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings kèm theo các phụ lục “Thi công xây dựng, hoàn thiện công trình và các hạng mục phụ trợ” thuộc công trình “Cải tạo ao hồ, đào đắp mở rộng đường giao thông, thi công các công trình kiến trúc, cảnh quan” thuộc dự án “Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua”.
- Hợp đồng số 106/2023/HĐTCXD/TLPT-HDEHOLDINGS ngày 01/06/2023 về việc thi công hạng mục: “Xây dựng, nâng cấp, cải tạo Công trình biệt thự nghỉ dưỡng Dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua”. Tổng giá trị hợp đồng 112.500.000.000 VND đã bao gồm thuế GTGT.
- (ii) Trả trước theo:  
Hợp đồng thi công xây dựng số 01/2022/HĐTCXD-VV/TLPT-TIGHoldings, dự án khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua. Tổng giá trị hợp đồng là 399.700.477.368 đồng (đã bao gồm VAT). Giá trị tạm ứng tối đa 75% giá trị hợp đồng, có thể chuyển thành nhiều đợt khác nhau. Thời gian thực hiện hợp đồng 365 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng thi công.
- Hợp đồng số 256/2023/HĐTCXD/TLPT-TIGHOLDINGS về việc thi công hạng mục: “Xây dựng, nâng cấp, cải tạo “Tòa condotel số 1” thuộc dự án “Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua”. Tổng giá trị hợp đồng 100.000.000.000 VND đã bao gồm thuế

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

4.5 Phải thu về cho vay

4.5.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn		
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Công ty CP Đầu tư Tài chính Kim Lân (i)	16.000.000.000	272.130.000.000
Công ty CP Delta Việt Nam	-	14.356.897.000
Bà Trần Diệu Linh	-	11.746.552.000
Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán VN	500.000.000	38.301.440.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông Nghiệp Hà Nội (ii)	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội (iii)	826.720.100	826.720.100
Ông Phạm Quang Tiến (iv)	1.000.000.000	1.000.000.000
Phải thu về cho vay người khác	91.247.661	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đô (v)	6.500.000.000	-
Cộng	30.917.967.761	344.361.609.100

4.5.2 Phải thu về cho vay dài hạn		
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Công ty CP Đầu tư Tài chính Kim Lân (i)	396.630.000.000	-
Cộng	396.630.000.000	-

(i) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Kim Lân vay theo hợp đồng vay tiền số 22/2022/HĐVT/TLPT\_KIMLAN ngày 23/06/2022. Số tiền vay sẽ được xác nhận bằng giấy nhận nợ mỗi lần phát sinh. Thời hạn vay: không kỳ hạn, không xác định thời gian. Lãi suất vay vốn 5%/năm. Tài sản đảm bảo: là các tài sản đảm bảo đang được bên thứ ba thế chấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài Chính Kim Lân được phong tỏa tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư Tài chính Việt Nam (VISC) theo biên bản làm việc ngày 31/12/2024.

(ii) Cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội vay theo Hợp đồng thỏa thuận số 43/2021/HĐVT ngày 29/01/2021, kèm Công văn đề nghị gia hạn số 15/CT-TCKT ngày 21/01/2025 và Công văn chấp thuận gia hạn của Công ty. Số tiền cho vay: 6.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Nộp tiền thuê đất tại chợ Cầu Diễn và đầu tư xây dựng Chợ Cầu Diễn; Nguồn tiền trả nợ: là nguồn thu của các hộ kinh doanh đang thuê địa điểm tại Chợ Cầu Diễn; Kỳ hạn: 6 tháng; Lãi suất: 8%/năm; Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

(iii) Đây là khoản phải thu Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội do đơn phương chấp dứt hợp đồng liên danh hợp tác đầu tư số 080b/2010/HDDLDDDTXD. Theo Biên bản làm việc ngày 09/01/2012. Số tiền được nhận nợ: 826.720.100 đồng; Kỳ hạn: Không xác định kỳ hạn; Lãi suất: Không xác định lãi suất; Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

(iv) Cho ông Phạm Quang Tiến vay theo Hợp đồng vay tiền số 1803/2021/HĐVT-TIG ngày 19/03/2021, phụ lục ngày 11/7/2022, phụ lục ngày 30/09/2023. Số tiền cho vay: 1.000.000.000 VND; Kỳ hạn: 6 tháng; lãi suất 9%/năm; Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.

(v) Cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đô vay theo Hợp đồng vay tiền số 0210/2025/HĐVT/HV-TĐ ngày 02/10/2025. Số tiền cho vay: 6.500.000.000 VND; Kỳ hạn: 6 tháng; lãi suất 4,3%/năm; Tài sản đảm bảo: Không có tài sản đảm bảo.



4.6 Phải thu khác

Khoản mục	SỐ CUỐI NĂM		SỐ ĐẦU NĂM	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Phải thu khác ngắn hạn				
Ký quỹ, ký cược	10.000.000	-	15.000.000	-
Tạm ứng	2.257.190.596	-	2.103.128.357	-
Lãi vay phải thu	48.047.238.631	-	16.480.370.220	-
Phí ủy thác đầu tư - Công ty CP Sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua	14.295.600.001	-	52.816.221.610	-
Các khoản khác	4.320.794.006	-	1.268.651.627	-
Cộng	67.810.823.234	-	72.683.371.814	-
b) Phải thu khác dài hạn				
Ký quỹ, ký cược	5.307.334.000	-	6.413.433.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội (i)	32.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Tư vấn Handic - Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội (ii)	3.340.461.000	-	3.340.461.000	-
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội	513.627.650	-	513.627.650	-
Công ty CP Sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua (iii)	158.840.000.000	-	158.840.000.000	-
Cộng	200.001.422.650	-	169.107.521.650	-

(i) Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội theo thỏa thuận hợp tác nghiên cứu phát triển dự án số 166/2024/TTHTTPDA/HADICO-TIG ngày 31/12/2024 về việc thực hiện công tác nghiên cứu phát triển dự án tại khu đất địa chỉ 202 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

(ii) Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội theo thỏa thuận hợp tác nghiên cứu phát triển dự án số 166/2024/TTHTTPDA/HADICO-TIG ngày 31/12/2024 về việc thực hiện công tác nghiên cứu phát triển dự án tại khu đất địa chỉ 202 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

(iii) Phải thu theo Hợp đồng ủy thác đầu tư số 8.31/2022/HDUTĐT ngày 31/12/2022 và Phụ lục Hợp đồng Ủy thác đầu tư số 01.2023/PLHĐUTĐT ngày 31/12/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (bên A) và Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua (bên B). Mục đích ủy thác là thực hiện mua đất nông nghiệp phục vụ cho việc đền bù giải phóng mặt bằng cho việc mở rộng dự án Vườn Vua. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ ủy thác Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua mua đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật. Ngày 31/12/2025, hai bên ký phụ lục hợp đồng ủy thác đầu tư số 01.2025/PLHĐUTĐT về gia hạn thêm thời gian thực hiện hợp đồng đến 31/12/2027.



4.7 Nợ xấu

	SỐ ĐẦU NĂM				SỐ CUỐI NĂM			
	THỜI GIAN QUA HẠN	GIÁ GỐC	DỰ PHÒNG		THỜI GIAN QUA HẠN	GIÁ GỐC	DỰ PHÒNG	
	Công ty CP Tư vấn - Xây dựng Hoàng Hùng				Trên 3 năm	2.752.435.000	(2.752.435.000)	
	Công ty CP Bi-Me Thăng Long				Từ 1 đến 2 năm	3.999.167.524	(2.799.417.266)	
	Công ty TNHH T. A.H.I Việt Nam				Từ 2 đến 3 năm	1.022.820.156	(715.974.109)	
Cộng						7.774.422.680	(6.267.826.375)	

4.8 Hàng tồn kho

	SỐ ĐẦU NĂM				SỐ CUỐI NĂM			
	THỜI GIAN QUA HẠN	GIÁ GỐC	DỰ PHÒNG		THỜI GIAN QUA HẠN	GIÁ GỐC	DỰ PHÒNG	
	Nguyên liệu, vật liệu				Trên 3 năm	864.574.122	-	
	Công cụ, dụng cụ				Từ 1 đến 2 năm	2.086.601.366	-	
	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang				Từ 2 đến 3 năm	521.403.928.464	-	
Hàng hoá						63.323.801.739	-	
Cộng						587.678.905.691	-	

4.9 Chi phí trả trước

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
a) Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.789.220.814	2.283.971.005
Các khoản khác	452.980.513	89.451.840
Cộng	3.242.201.327	2.373.422.845
b) Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	8.804.471.958	8.664.792.672
Chi phí thường nhân viên về kinh doanh BĐS	12.933.621.204	19.871.291.459
Các khoản khác	162.485.219	134.349.307
Cộng	21.900.578.381	28.670.433.438

4.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	BẢN QUYỀN, BẰNG SÁNG CHẾ	CHƯƠNG TRÌNH PHẦN MỀM	TỔNG CỘNG
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	305.000.000	140.790.000	445.790.000
Tăng do chuyển đổi BCTC	-	714.252	714.252
Số dư cuối năm	305.000.000	141.504.252	446.504.252
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Số dư đầu năm	305.000.000	140.790.000	445.790.000
Tăng do chuyển đổi BCTC	-	714.252	714.252
Số dư cuối năm	305.000.000	141.504.252	446.504.252
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	-	-	-

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 446.504.252 VND, tại ngày 01/01/2025 là 445.790.000 VND;
- Giá trị còn lại TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 0 VND, tại ngày 01/01/2025 là 0 VND.

4.11 Bất động sản đầu tư

4.11.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

	NHÀ XƯỞNG VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	TỔNG
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	38.425.986.090	38.425.986.090
Tăng trong năm		
- Tăng do TSCĐ chuyển sang BĐS đầu tư	26.796.165.000	26.796.165.000
Tăng/giảm do chuyển đổi Báo cáo	3.202.406.400	3.202.406.400
Số dư cuối năm	68.424.557.490	68.424.557.490
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	38.425.986.090	38.425.986.090
Tăng trong năm		
- Tăng do TSCĐ chuyển sang BĐS đầu tư	10.545.813.000	10.545.813.000
Tăng/giảm do chuyển đổi Báo cáo	1.561.941.541	1.561.941.541
Số dư cuối năm	50.533.740.631	50.533.740.631
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	-	-
Tại ngày cuối năm	17.890.816.859	17.890.816.859

4.11.2 Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

	NHÀ XƯỞNG VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	TỔNG
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	78.335.066.530	78.335.066.530
Số dư cuối năm	78.335.066.530	78.335.066.530
TỔN THẤT DO SUY GIẢM GIÁ TRỊ		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	78.335.066.530	78.335.066.530
Tại ngày cuối năm	78.335.066.530	78.335.066.530

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

4.12 Tài sản dở dang dài hạn

4.12.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	SỐ CUỐI NĂM		SỐ ĐẦU NĂM	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	-	26.854.804.278	26.854.804.278
Cộng	-	-	26.854.804.278	26.854.804.278

4.12.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Xây dựng cơ bản	310.343.048.001	245.808.372.813
Dự án King Palace (i)	296.807.472.134	235.054.904.511
Dự án Vườn Vua (ii)	12.640.754.917	10.753.468.302
Các dự án khác	894.820.950	-
Cộng	310.343.048.001	245.808.372.813

- (i) Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn căn hộ và nhà ở để bán - King Palace (Khối B) thuộc dự án Khu hỗn hợp trung tâm thương mại, dịch vụ công cộng, văn phòng và nhà ở để bán tại số 108 đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân, Hà Nội.
- Mục tiêu dự án: Dự án là một phần của dự án chung: Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn căn hộ và nhà ở để bán tại 108-Nguyễn Trãi, Thanh Xuân. Phù hợp với chủ trương xã hội hoá của UBND Thành phố Hà Nội là chuyển đổi mục đích sử dụng, giải quyết các quỹ đất không hiệu quả về kinh tế, gây ô nhiễm môi trường để đầu tư xây dựng khu chung cư, thương mại, tăng quỹ nhà, quỹ đất giải quyết nhu cầu bức xúc về nhà ở, hạ tầng và các công trình phụ trợ cho Thành phố
- Tổng mức đầu tư Dự án: 3.663.421.654.964 đồng (Bằng chữ: Ba nghìn, sáu trăm sáu mươi ba tỷ, bốn trăm hai mươi mốt triệu, sáu trăm năm mươi tư nghìn, chín trăm sáu mươi tư đồng). Trong đó:
- + Khối A (theo số liệu đã được quyết toán): 1.981.733.654.964 đồng – Đã hoàn thành và đưa vào sử dụng.
- + Khối B: 1.681.688.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn, sáu trăm tám mươi mốt tỷ, sáu trăm tám mươi tám triệu đồng).
- Khối Tháp B (Khách sạn căn hộ - căn hộ cho thuê): Diện tích đất 2.930 m2.
- + Toàn bộ diện tích xây dựng khối tháp B bao gồm cả 03 tầng hầm: Theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Phương thức giao đất, cho thuê đất:Thực hiện theo Quyết định số 5217/QĐ-UBND ngày 04/08/2017 của UBND Thành phố Hà Nội vv thu hồi 6.973m2 đất tại số 108 đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân do Công ty TNHH MTV Quản lý và phát triển nhà Hà Nội được UBND Thành phố giao tại Quyết định số 5256/QĐ-UBND ngày 25/10/2010; giao cho Công ty cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào để thực hiện dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn căn hộ và nhà ở để bán.

- Thời gian, tiến độ thực hiện dự án:  
+ Khởi công quý I/2025.  
+ Đưa công trình vào sử dụng: quý IV/2027.

(ii) Dự án “Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua”. Dự án thực hiện tại xã Vườn Vua, xã Tu Vũ, tỉnh Phú Thọ.

Quy mô: Xây dựng quần thể biệt thự du lịch nghỉ dưỡng sinh thái, dịch vụ ăn uống và công viên vui chơi ngoài trời;

Diện tích: 82,9 ha;

Vốn đầu tư: 4.247.000.000.000 đồng;



4.13 Tầng, giám tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính:đồng						
	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	MÁY MÓC, THIẾT BỊ	PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI, TRUYỀN DẪN	THIẾT BỊ, DỤNG CỤ QUẢN LÝ	TSCĐ KHÁC	TỔNG CỘNG
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	164.694.700.186	16.882.918.726	29.872.230.554	2.731.235.548	4.684.251.395	218.865.336.409
Tăng trong năm	9.923.546.081	255.821.945	8.993.677.680	4.117.417.715	139.287.980	23.429.751.401
- Mua trong năm	-	255.821.945	8.993.677.680	4.117.417.715	139.287.980	13.506.205.320
- Đầu tư XDCh hoàn thành	9.923.546.081	-	-	-	-	9.923.546.081
Giảm trong năm	(26.796.165.000)	-	-	-	-	(26.796.165.000)
Chuyển sang BĐS đầu tư	(26.796.165.000)	-	-	-	-	(26.796.165.000)
Số dư cuối năm	147.822.081.267	17.138.740.671	38.865.908.234	6.848.653.263	4.823.539.375	215.498.922.810
GIÁ TRỊ HAO MÒN						
Số dư đầu năm	49.921.655.608	3.329.315.306	21.794.562.868	1.355.602.138	1.352.475.121	77.753.611.041
Tăng trong năm	(3.034.113.285)	1.643.498.286	3.236.344.100	268.783.295	385.189.951	2.499.702.347
- Khấu hao trong năm	7.511.699.715	1.643.498.286	3.236.344.100	268.783.295	385.189.951	13.045.515.347
Chuyển sang BĐS đầu tư	(10.545.813.000)	-	-	-	-	(10.545.813.000)
Số dư cuối năm	46.887.542.323	4.972.813.592	25.030.906.968	1.624.385.433	1.737.665.072	80.253.313.388
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	114.773.044.578	13.553.603.420	8.077.667.686	1.375.633.410	3.331.776.274	141.111.725.368
Tại ngày cuối năm	100.934.538.944	12.165.927.079	13.835.001.266	5.224.267.830	3.085.874.303	135.245.609.422

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 24.200.939.525 VND, tại ngày 01/01/2025 là 20.977.234.843 VND;

- Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 8.323.185.319 VND, tại ngày 01/01/2025 là 0 VND.

4.14 Đầu tư tài chính dài hạn  
4.14.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Đơn vị tính: đồng

	SỐ CUỐI NĂM		SỐ ĐẦU NĂM	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	108.500.000.000	108.550.980.352	108.500.000.000	108.500.000.000
Công ty CP Quốc tế TIG Global	30.000.000.000	30.004.756.730	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty CP Phân phối HDE	78.750.000.000	78.783.118.219	78.750.000.000	78.750.000.000
Công ty CP Sản xuất và Xuất nhập khẩu Hà Nội	64.400.000.000	64.402.316.207	64.400.000.000	64.400.000.000
Cộng	281.650.000.000	281.741.171.508	281.650.000.000	281.650.000.000

Giá trị hợp lý  
(i) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

4.14.2 Đầu tư khác

	SỐ CUỐI NĂM		SỐ ĐẦU NĂM	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings	27.544.244.000	-	27.544.244.000	-
Cộng	27.544.244.000	-	27.544.244.000	-

Giá trị hợp lý  
(i) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

4.15 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng

	SỐ CUỐI NĂM		SỐ ĐẦU NĂM	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Á Long	1.465.750.022	1.465.750.022	8.056.838.880	8.056.838.880
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Bảo Ngọc Miền Bắc	284.382.091	284.382.091	15.870.906.251	15.870.906.251
Công ty CP Bateco Việt Nam	-	-	-	-
Công ty CP Tư vấn Xây dựng và Thương mại Thành An	7.476.072.392	7.476.072.392	7.476.072.392	7.476.072.392
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng Tái Tạo Việt Nam (i)	42.534.417.271	42.534.417.271	-	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Trường Sinh Sơn La	6.048.371.896	6.048.371.896	6.548.371.896	6.548.371.896
Công ty CP Đầu tư và Giáo dục Đông Dương	6.382.854.794	6.382.854.794	6.682.854.794	6.682.854.794
Phải trả cho các đối tượng khác	65.084.639.167	65.084.639.167	56.985.008.858	56.985.008.858
Cộng	129.276.487.633	129.276.487.633	101.620.053.071	101.620.053.071
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	42.534.417.271		148.843.701	

(i) Theo hợp đồng thi công xây dựng số 156/2023/HĐTCXD/TLPT-NLTTVN về việc thi công hạng mục xây dựng, nâng cấp, cải tạo “Căn hộ du lịch” Dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua ngày 15/06/2023; tổng giá trị hợp đồng là 112.500.000.000 VND; thời gian thực hiện hợp đồng: 425 ngày

4.16 Người mua trả tiền trước

Đơn vị tính: VND

4.16.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Công ty CP Mbland Invest (i)	20.000.000.000	20.000.000.000
Các khoản người mua trả tiền trước khác	1.433.559.860	9.994.771.184
<b>Tổng</b>	<b>21.433.559.860</b>	<b>29.994.771.184</b>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.3)	48.000.000	-

Đơn vị tính: VND

4.16.2 Người mua trả tiền trước dài hạn	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Các khoản người mua trả tiền trước khác	-	1.127.689.900
<b>Tổng</b>	-	<b>1.127.689.900</b>
Người mua trả tiền trước dài hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.3)	-	264.000.000

(i) Nhận ứng trước theo hợp đồng số 186/2019/HĐHTĐT về việc hợp tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, thuộc một phần khu du lịch sinh thái Vườn Vua.

4.17 Chi phí phải trả

Đơn vị tính: VND

4.17.1 Chi phí trả trả ngắn hạn	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí lãi vay	1.378.179.777	190.300.133
Trích trước chi phí xây dựng dự án Vườn Vua	70.318.979.117	60.144.764.409
Chi phí trích trước khác	360.000.000	28.659.000
<b>Cộng</b>	<b>72.057.158.894</b>	<b>60.363.723.542</b>
Phải trả dài hạn khác với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	73.085.108	73.085.108

Đơn vị tính: VND

4.17.2 Chi phí trả trả dài hạn	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tiền thuê đất phải nộp	293.203.661	293.203.661
<b>Cộng</b>	<b>293.203.661</b>	<b>293.203.661</b>

4.18 Doanh thu chưa thực hiện

Đơn vị tính: VND

4.18.1 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Dự án Vườn Vua	-	19.371.251.004
Dự án Đại Mỗ	-	50.947.356.682
<b>Cộng</b>	-	<b>70.318.607.686</b>

Đơn vị tính: VND

4.18.2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Dự án Vườn Vua	245.663.122.622	310.500.219.661
Tòa nhà Viettel Quảng Ngãi	2.366.086.182	2.366.086.182
<b>Cộng</b>	<b>248.029.208.804</b>	<b>312.866.305.843</b>

4.19 Phải trả khác

Đơn vị tính: VND

4.19.1 Phải trả ngắn hạn khác	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Kinh phí công đoàn	68.929.114	36.207.300
Các khoản bảo hiểm	40.771.994	41.776.368
Phải trả về hợp tác kinh doanh (i)	120.000.000.000	120.000.000.000
Tiền đặt cọc (ii)	6.465.374.376	5.455.161.196
Phải trả chi phí lãi vay	15.369.120.879	10.910.618.085
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.806.312.559	46.867.006.499
<b>Tổng</b>	<b>145.750.508.922</b>	<b>183.310.769.448</b>

(i) Phải trả hợp tác kinh doanh cho Công ty Cổ phần Molta (Tên cũ là: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thế theo Molta) theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 79/2024/HĐHT/HAD-MOLTA ngày 06/11/2024 về việc hợp tác đầu tư, xây dựng và khai thác tòa tháp B Dự án "Tòa nhà hỗn hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn căn hộ và nhà ở để bán - King Palace" tại số 108 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, Thanh Xuân, Hà Nội ("Dự án"), số tiền Molta góp là 120 tỷ đồng. Các bên thống nhất việc phân chia lợi nhuận theo hình thức quy đổi thành sản phẩm của tháp B Dự án.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào về việc phân chia lợi nhuận đầu tư theo hình thức quy đổi thành sản phẩm của tháp B dự án cho Công ty Cổ phần Molta bao gồm: Toàn bộ diện tích xây dựng sàn thương mại - dịch vụ - văn phòng tại Tầng 04 là 1.026 m2 thương phẩm (được định giá 70.000.000.000 đồng, tương ứng khoảng 68.226.120 đồng/m2) và một phần diện tích xây dựng sàn Tầng 3 là 732,8 m2 thương phẩm (được định giá 50.000.000.000 đồng, tương ứng khoảng 68.226.120 đồng/m2), kèm theo phần Diện tích để xe ô tô tương ứng theo quy chuẩn hiện hành ("Diện tích sàn thương mại – dịch vụ - văn phòng") trong tương lai.

Theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông số 2008/2024/NQ/HAD-ĐHĐCĐ ngày 06/11/2024, các cổ đông của Hoa Anh Đào đồng ý sử dụng 65,7% vốn Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào, tương ứng 23.000.000/35.000.000 cổ phần phổ thông làm tài sản đảm bảo cho việc sẽ phân chia lợi nhuận đầu tư như trên.

(ii) Tiền đặt cọc các cá nhân đặt cọc giữ quyền mua Sản phẩm Vườn vua Resort & Villas theo các thỏa thuận đặc cọc được ký kết.

Đơn vị tính: VND

4.19.2 Phải trả dài hạn khác	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Nhận ký quỹ, ký cược	60.120.000.000	120.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Xuất Nhập Khẩu Thủ Đô (i)	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phân phối HDE (ii)	45.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Mại Sản xuất và Đầu tư Hà Thành (ii)	45.000.000.000	45.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	74.432.238.400
<b>Tổng</b>	<b>190.120.000.000</b>	<b>119.552.238.400</b>
Phải trả dài hạn khác với các bên liên qua (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	85.000.000.000	85.000.000.000

(i) Khoản Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Xuất Nhập Khẩu Thủ Đô theo thỏa thuận số 0701/2023/TTHT-TLPT-TĐ ngày 07 tháng 01 năm 2023 về hợp tác triển khai thực hiện Dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái và nghỉ dưỡng Vườn Vua – Giai đoạn 2.

(ii) Khoản Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phân phối HDE theo thỏa thuận 0901/2023/TTHT-TLPT-TĐ ngày 09 tháng 01 năm 2023 về hợp tác triển khai thực hiện Dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái và nghỉ dưỡng Vườn Vua – Giai đoạn 2.

(iii) Khoản Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Thương Mại Sản Xuất Và Đầu Tư Hà Thành theo thỏa thuận 0501/2023/TTHT-TLPT-TĐ ngày 05 tháng 01 năm 2023 về hợp tác triển khai thực hiện Dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái và nghỉ dưỡng Vườn Vua – Giai đoạn 2.

4.20 Thuế và các khoản phát thu, phải nộp Nhà nước

	SỐ CUỐI NĂM			PHÁT SINH TRONG NĂM			SỐ ĐẦU NĂM	
	PHẢI THU	PHẢI NỘP		SỐ ĐÃ NỘP	SỐ PHẢI NỘP	ĐIỀU CHỈNH	PHẢI THU	PHẢI NỘP
Thuế giá trị gia tăng	8.560.661	4.752.618.483		34.467.907.860	24.321.968.611	-	-	14.889.997.071
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.072.337.806	26.711.443.530		62.228.131.349	33.028.544.917	18.982.011	3.051.745.004	55.871.455.149
Thuế thu nhập cá nhân	-	268.078.397		3.969.399.709	971.108.186	-	-	3.266.369.920
Thuế tài nguyên	-	451.360		38.661.280	39.112.640	-	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	444.698.964	-		203.448.177.697	571.199.677	-	-	202.432.279.056
Thuế môn bài	-	-		6.000.000	6.000.000	-	-	-
Các loại thuế khác	16.829.937	25.968.457		616.802.509	675.045.866	(16.829.937)	32.274.900	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	28.673.497	1.600.698.783		15.341.455.074	4.035.996.569	-	22.528.937	12.900.012.728
Cộng	3.571.100.865	33.359.259.010		320.116.535.478	63.648.976.466	2.152.074	3.106.548.841	289.360.113.924

Đơn vị tính: VND

4.21 Vay và nợ thuế tài chính

4.21.1 Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	SỐ CUỐI NĂM			PHÁT SINH TRONG NĂM			SỐ ĐẦU NĂM		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch do chuyển đổi BCTC	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
Vay ngắn hạn	431.111.422.381	431.111.422.381	654.734.398.615	515.676.981.426	1.187.911.720	290.866.093.472	290.866.093.472		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (i)	250.000.000.000	250.000.000.000	458.286.248.426	408.286.248.426	-	200.000.000.000	200.000.000.000		
Công ty CP Đầu tư Delta Việt Nam Số 1 (ii)	7.843.347.000	7.843.347.000	-	-	-	21.815.244.000	21.815.244.000		
Công ty TNHH Hoàng Tử (iii)	9.178.652.000	9.178.652.000	9.178.652.000	10.000.000.000	-	10.000.000.000	10.000.000.000		
Công ty CP Đầu tư Tài chính Kim Lân	-	-	23.000.000.000	23.000.000.000	-	-	-		
Công ty CP Interior	-	-	-	7.848.836.000	-	7.848.836.000	7.848.836.000		
Công ty CP Delta Việt Nam (iv)	3.617.022.000	3.617.022.000	3.617.022.000	-	-	-	-		
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (v)	-	-	-	-	-	-	-		
Ngân hàng TMCP Quân Đội (v)	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	-	-		
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thường Tín (vi)	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	-	-		
Cty CP phân phối HDE	-	-	27.500.000.000	27.500.000.000	-	-	-		
Công ty CP Đầu tư HDE Holdings (vii)	2.000.000.000	2.000.000.000	27.070.000.000	25.070.000.000	-	-	-		
Công ty TNHH Quốc tế TLG (ii)	-	-	-	-	-	-	-		
Vay các cá nhân (viii)	88.472.401.381	88.472.401.381	36.082.476.189	-	1.187.911.720	51.202.013.472	51.202.013.472		
Nợ thuế tài chính đến hạn trả	376.907.978.602	376.907.978.602	369.355.747.403	69.329.208.211	3.834.751.200	73.046.688.210	73.046.688.210		
Vay dài hạn đến hạn trả	376.907.978.602	376.907.978.602	-	69.329.208.211	3.834.751.200	73.046.688.210	73.046.688.210		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (i)	63.837.599.999	63.837.599.999	369.355.747.403	69.329.208.211	-	73.046.688.210	73.046.688.210		
Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Đồng Đa (ix)	1.166.400.000	1.166.400.000	60.120.120.000	-	-	-	-		
Công ty TNHH Bất động sản Cavaland (xi)	8.195.516.613	8.195.516.613	1.166.400.000	-	-	-	-		
Vay các cá nhân (viii)	303.708.461.990	303.708.461.990	299.873.710.790	-	3.834.751.200	-	-		
Cộng	808.019.400.983	808.019.400.983	1.024.090.146.018	585.006.189.637	5.022.662.920	363.912.781.682	363.912.781.682		
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	8.195.516.613	8.195.516.613	-	-	-	-	-		

Đơn vị tính: VND

4.21.2 Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	SỐ CUỐI NĂM			PHÁT SINH TRONG NĂM			SỐ ĐẦU NĂM		Đơn vị tính: VNĐ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Chênh lệch do chuyển đổi BCTC	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
Vay dài hạn	247.230.018.685	247.230.018.685	208.690.868.506	404.062.089.946	8.462.328.915	434.138.911.210	434.138.911.210		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (i)	51.115.536.209	51.115.536.209	-	60.121.120.000	-	111.236.656.209	111.236.656.209		
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (x)	189.758.849.450	189.758.849.450	189.758.849.450	-	-	-	-		
Công ty TNHH Bất động sản Cavaland (xi)	-	-	-	35.929.311.266	10.021.933.706	25.907.377.560	25.907.377.560		
Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Đồng Đa (ix)	4.082.400.000	4.082.400.000	5.832.000.000	1.749.600.000		-	-		
Vay các cá nhân (viii)	1.672.633.026	1.672.633.026	12.499.419.056	306.262.058.680	(1.559.604.791)	296.994.877.441	296.994.877.441		
Ngân hàng TMCP Quân Đội (v)	600.600.000	600.600.000	600.600.000	-	-	-	-		
Cộng	247.230.018.685	247.230.018.685	208.690.868.506	404.062.089.946	8.462.328.915	434.138.911.210	434.138.911.210		
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	-	-							

Thông tin chi tiết các khoản vay:

(i) Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín

Khoản vay của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0808/HĐTD/9607345 ngày 26/03/2025. Hạn mức tín dụng: 200 tỷ VND. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh; Lãi suất vay: được xác định cho từng lần nhận tiền vay theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm ngân hàng giải ngân và được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ phù hợp với quy định của pháp luật. Thời hạn vay đến ngày 26/03/2026; Bảo đảm khoản vay: Tài sản đảm bảo.

Khoản vay của Công ty Cổ phần Thăng Long Phú Thọ

+ Hợp đồng tín dụng số 0808/HMT/9634 ngày 29/05/2025. Hạn mức tín dụng: 50 tỷ VND. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh; Lãi suất vay: 7,3%/năm. Thời hạn vay: 12 tháng; Bảo đảm khoản vay: Ba tài khoản Tiền gửi trị giá 53.571.268.331 VND tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín.

+ Hợp đồng tín dụng số PTH.DN.01.3006 ngày 30/06/2022. Hạn mức tín dụng: 300 tỷ VND. Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư xây dựng thực hiện dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua Resot & Villa, thanh toán của bên thứ ba là ông Nguyễn Phúc Long để thực hiện đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua Resot & Villa; Lãi suất vay: được xác định cho từng lần nhận tiền vay theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm ngân hàng giải ngân và được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ phù hợp với quy định của pháp luật. Thời hạn vay: 60 tháng; Bảo đảm khoản vay: Tài sản đảm bảo: Thửa đất số: 42 + 122 + 71 + 60 + 90 + 123 + 51 + 169 + 103 + 104 + 115 + 129 + 168 + 147 + 127 + 114 + 207 + 210 + 195 + 196 + 190 + 191 + 216 + 219 + 221 + 223 + 226 + 225 + 229 + 233 + 232 + 230; Tờ bản đồ số 01/2021/TĐĐC-TC (Bản trích đo địa chính tỷ lệ 1/1000); Địa chỉ: Xã Đồng Trung, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ.

(ii) Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Delta Việt Nam Số 1: Đây là khoản vay của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào theo hợp đồng vay vốn số 02.12/2024/HĐVV/DELTA SO 1-HAD ngày 17/12/2024. Số tiền vay: 21.815.244.000 đồng, thời hạn vay 09 tháng từ 17/12/2024 đến 16/09/2025, lãi suất:8,2%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Ngày 17/09/2025, Khoản vay được gia hạn nợ đến 16/09/2026 theo Giấy ghi nhận nợ số 1709/2025/HĐVV/DELTA SO 1-HAD.

(iii) Vay Công ty TNHH Hoàng Tử: là khoản vay của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào bao gồm các hợp đồng sau:

Hợp đồng vay vốn số 02/2025/HĐVV/HT-HAD ngày 20/05/2025. Số tiền vay: 1.350.000.000 VND, thời hạn: 9 tháng, lãi suất 8,2%. Khoản vay không có tài sản đảm bảo

Hợp đồng vay vốn số 04/2025/HĐVV/HT-HAD ngày 14/11/2025. Số tiền vay: 945.000.000 VND, thời hạn: 12 tháng, lãi suất 8,2%. Khoản vay không có tài sản đảm bảo

Hợp đồng vay vốn số 05/2025/HĐVV/HT-HAD ngày 22/10/2025. Số tiền vay: 6.883.652.000 VND, thời hạn: 12 tháng, lãi suất 8,2%. Khoản vay không có tài sản đảm bảo

(iv) Vay Công ty Cổ phần Delta Việt Nam: là khoản vay của Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào theo hợp đồng vay vốn số 01/2025/HĐVV/DELTA-HAD ngày 15/05/2025. Số tiền vay: 1.663.750.000 VND, lãi suất: 8,2%/năm, thời hạn vay: 9 tháng từ ngày 15/05/2025 đến 14/2/2026. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(v) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội

Khoản vay của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long

- Hợp đồng tín dụng số 367167.25.059.620054.TD ngày 26/12/2025. Hạn mức tín dụng: 100 tỷ VND. Mục đích vay: Cấp tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thương mại hàng tiêu dùng, gia dụng, vật liệu xây dựng, nhựa...; Lãi suất vay: được xác định cho từng lần nhận tiền vay theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm ngân hàng giải ngân và được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ phù hợp với quy định của pháp luật. Thời hạn vay: thời hạn cho vay trong thời hạn duy trì hạn mức tín dụng tối đa 12 tháng /văn bản nhận nợ chi tiết thời hạn cho vay tại văn bản nhận nợ theo từng lần giải ngân; Bảo đảm khoản vay: Tài sản đảm bảo.

Khoản vay của Công ty Cổ phần Thăng Long Phú Thọ

- Hợp đồng tín dụng số 363033.25.057.2085588.TD và Giấy nhận nợ ngày 25/12/2025 giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Hoàn Kiếm và Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ. Số tiền cho vay: 600.600.000 VND. Thời hạn vay: 60 tháng. Mục đích: Cho vay bù đắp mua 3 xe điện chở người 4 bánh, 14 chỗ ngồi hiệu Freen Tech GT-S14.C phục vụ trong khu du lịch Vườn Vua Resort & Villas tại Đồng Trung, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ. Lãi suất cho vay: 8,2%/năm; mỗi quý điều chỉnh 1 lần biên độ 3,1%/năm.

(vi) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thường Tín theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 202529931179 ngày 28/11/2025. Hạn mức tín dụng: 20 tỷ VND. Mục đích vay: Mục đích cấp tín dụng cụ thể của từng lần cấp tín dụng do Sacombank và bên được cấp tín dụng thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật và được ghi trong Văn Kiện Tín Dụng; Lãi suất vay: Lãi suất vay được quy định trong từng Văn Kiện Tín Dụng cụ thể. Thời hạn vay đến ngày 28/11/2026; Bảo đảm khoản vay: Tài sản đảm bảo.

(vii) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holding theo hợp đồng vay tiền số 3112/HĐVV/HAD-HDEH ngày 31/12/2025. Số tiền vay: 2.000.000.000 VND. Thời hạn vay: Không kỳ hạn, không xác định thời gian. Lãi suất 8%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(viii) Khoản vay cá nhân bao gồm các khoản sau:

1. Vay bà Nguyễn Thị Thu Thủy

- Khoản vay của Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G

Hợp đồng vay ngày 03/11/2023, Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2024, Lãi suất 1%/năm và không có tài sản đảm bảo. Số tiền vay giải ngân: 3.238.500 HUF.

Hợp đồng vay ngày 27/09/2024, Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2024, Lãi suất 1%/năm và không có tài sản đảm bảo. Số tiền vay giải ngân: 5.000.000 HUF.

Hợp đồng vay ngày 03/07/2024, Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2024, Lãi suất 1%/năm và không có tài sản đảm bảo. Số tiền vay giải ngân: 1.333.500 HUF.

Hợp đồng vay ngày 18/04/2024, Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2024, Lãi suất 1%/năm và không có tài sản đảm bảo. Số tiền vay giải ngân: 3.880.700 HUF.

Hợp đồng vay ngày 14/12/2023, Phụ lục hợp đồng ngày 31/12/2024, Lãi suất 1%/năm và không có tài sản đảm bảo. Số tiền vay giải ngân: 5.628.000 HUF.

Khoản vay của Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G theo hợp đồng vay ngày 12/01/2025, không lãi suất và không có tài sản đảm bảo Thời hạn trả nợ: 31/12/2025 số tiền vay giải ngân: 11.400.000 HUF.

Hợp đồng ký ngày 10/05/2023 và phụ lục hợp đồng ký ngày 31/12/2024 giữa Nguyễn Thị Thu Thủy (bên cho vay) và TLG International Kft. Số tiền vay giải ngân: 142.500.000 HUF; Lãi suất: 1%/năm; Thời hạn trả nợ: 31/12/2026; Tài sản đảm bảo: Tín chấp.



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

Đơn vị tính: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.936.062.050.000	1.936.062.050.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

4.23.4 Cổ phiếu

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	193.606.205	193.606.205
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	193.606.205	193.606.205
Cổ phiếu phổ thông	193.606.205	193.606.205
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	193.606.205	193.606.205
Cổ phiếu phổ thông	193.606.205	193.606.205
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 đồng/Cổ phiếu)		



5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Doanh thu bán hàng hoá	630.213.310.458	890.130.546.727
Doanh thu cung cấp dịch vụ	150.260.424.254	270.567.835.583
Doanh thu kinh doanh bất động sản	291.695.741.236	334.961.761.507
Cộng	1.072.169.475.948	1.495.660.143.817

5.2 Giá vốn hàng bán

Đơn vị tính: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Giá vốn của hàng hóa đã bán	604.105.134.986	878.166.099.468
Giá vốn cung cấp dịch vụ	73.227.227.308	147.951.759.521
Giá vốn kinh doanh bất động sản	187.415.538.930	213.616.119.974
Cộng	864.747.901.224	1.239.733.978.963

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	65.146.403.262	78.671.920.880
Lãi bán các khoản đầu tư	-	41.868.429.724
Cộng	65.146.403.262	120.540.350.604

5.4 Chi phí tài chính

Đơn vị tính: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lãi tiền vay	45.176.542.696	4.201.904.814
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	412.725.800	81.900.588.059
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	(39.896.681)
Chi phí tài chính khác	169.373	12.000.000
Cộng	45.589.437.869	86.074.596.192
*Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	254.323.288	-

5.5 Chi phí bán hàng

Đơn vị tính: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí nhân viên	452.951.816	245.583.540
Chi phí hoa hồng môi giới	2.248.046.244	7.381.587.300
Các khoản chi phí bán hàng khác	8.577.444.960	1.558.913.544
Cộng	11.278.443.020	9.186.084.384

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Đơn vị tính: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí nhân viên quản lý	17.159.438.062	13.135.387.202
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.090.315.168	1.750.500.065
Chi phí dự phòng	6.267.826.375	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.990.727.716	9.866.138.536
Lợi thế thương mại	63.795.215.566	4.413.116.615
Cộng	102.303.522.887	29.165.142.418

5.7 Thu nhập khác

Đơn vị tính: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thu tiền phạt hợp đồng	1.823.536.464	-
Các khoản khác	1.788.897.396	1.883.467.824
Cộng	3.612.433.860	1.883.467.824

5.8 Chi phí khác

Đơn vị tính: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Các khoản phạt vi phạm hành chính và chậm nộp	5.881.985.538	4.473.928.417
Các khoản khác	6.434.864.357	11.664.988.791
Cộng	12.316.849.895	16.138.917.208

5.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Đơn vị tính: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.028.544.917	61.460.563.751
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	33.028.544.917	61.460.563.751

5.10 Lãi cơ bản/Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Đơn vị tính: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	74.384.894.383	176.551.010.179
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	74.384.894.383	176.551.010.179
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	193.606.205	193.606.205
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	384	912
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm (i)	243.606.205	19.360.620
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	170	829

(i) Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025 số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ-TIG ngày 13/05/2025, Công ty dự kiến chào bán 193.606.205 Cổ phiếu ra công chúng cho Cổ đông hiện hữu để và chào bán 50.000.000 Cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

6.1 Số tiền đi vay thực thu trong năm

Đơn vị tính: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.010.426.914.899	419.440.375.621
Tổng	1.010.426.914.899	419.440.375.621

6.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

Đơn vị tính: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	675.111.721.648	715.092.478.565
Tổng	675.111.721.648	715.092.478.565

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1 Các khoản cam kết, bảo lãnh

Trong năm, Công ty không thực hiện cam kết, bảo lãnh cho một bên thứ 3 nào.

7.2 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết năm tài chính làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

7.3 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

7.3.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt  
Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, các thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

Đơn vị tính: VND

HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH	NĂM NAY (VND)	NĂM TRƯỚC (VND)
Hội đồng quản trị		1.967.063.700	1.550.512.700
Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch HĐQT	404.542.500	381.677.500
Ông Hồ Ngọc Hải	Thành viên/Tổng Giám đốc	957.195.000	563.137.000
Bà Đào Thị Thanh	Thành viên/Phó Tổng Giám đốc	509.326.200	509.698.200
Ông Nguyễn Viết Việt	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Ông Dương Quang Trung	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Ban Kiểm soát		96.000.000	96.000.000
Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Trưởng ban KS	48.000.000	48.000.000
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên Ban KS	24.000.000	24.000.000
Ông Vũ Ngọc Anh	Thành viên Ban KS	24.000.000	24.000.000
Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng		254.789.600	231.042.400
Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc	124.642.500	111.677.500
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Kế toán trưởng	130.147.100	119.364.900
Tổng cộng		2.187.706.200	1.758.190.200

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.  
Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

7.3.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: Các doanh nghiệp, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp có quyền kiểm soát ở Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ và các công ty trong cùng tập đoàn.

Danh sách các bên liên quan khác

BÊN LIÊN QUAN KHÁC	ĐỊA CHỈ	MỐI QUAN HỆ
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quốc tế TIG Global	Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần phân phối HDE	Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng	Hà Nội	Người đại diện là vợ Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Bất động sản Cavaland	Hungary	Chủ tịch HĐQT là cổ đông của Công ty
Công ty CP Chứng khoán Đầu tư Tài chính Việt Nam	Hà Nội	Chung thành viên HĐQT
Bà Hồ Thanh Hương		Vợ Chủ tịch HĐQT

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

BÊN LIÊN QUAN KHÁC	NỘI DUNG	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Doanh thu cho thuê xe	630.000.000	-
Công ty CP phân phối HDE	Doanh thu cho thuê kho	196.363.632	196.363.632
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	Doanh thu cho thuê kho Doanh thu cho văn phòng	196.363.632 -	196.363.632 80.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư tài chính Việt Nam	Dịch vụ nghỉ dưỡng	189.218.853	-
Tổng		1.211.946.117	872.727.264

Đơn vị tính: VNĐ

CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	NỘI DUNG	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Công ty CP phân phối HDE	Lãi vay	254.323.288	-
		254.323.288	-

Đơn vị tính: VNĐ

CÁC GIAO DỊCH KHÁC	NỘI DUNG	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	Mua hàng hóa	2.518.476.740	262.519.646.481
Công ty CP phân phối HDE	Vay tiền	27.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	Mua hàng hóa Thi công xây dựng	45.797.333.000 3.128.124.000	- -
		78.943.933.740	262.519.646.481

Số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên liên quan khác

Đơn vị tính: VNĐ

PHẢI THU KHÁCH HÀNG	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Công ty CP phân phối HDE	54.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	99.000.000	-
	153.000.000	-

TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Công ty CP SX và XNK Hà Nội	294.467.864	115.831.478
	294.467.864	115.831.478

PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	42.534.417.271	148.843.701
	42.534.417.271	148.843.701

NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Công ty CP SX và XNK Hà Nội	48.000.000	-
	48.000.000	-

NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC DÀI HẠN	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Công ty CP SX và XNK Hà Nội	-	264.000.000
	-	264.000.000

CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam	73.085.108	73.085.108
	73.085.108	73.085.108

PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Công ty Cổ phần Phân phối HDE	254.323.288	-
	254.323.288	-

PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Công ty Cổ phần Phân phối HDE	45.000.000.000	45.000.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	40.000.000.000	40.000.000.000
	85.000.000.000	85.000.000.000

Đơn vị tính: VND

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Công ty TNHH Bất động sản Cavaland	8.195.516.613	-
	8.195.516.613	-

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Công ty TNHH Bất động sản Cavaland	-	25.907.377.560
Bà Hồ Thanh Hương	-	14.382.829.628
	-	40.290.207.188

**7.4 Nợ tiềm tàng**

Như đã trình bày tại Thuyết minh 4.19 – “Vay và nợ thuê tài chính”, Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (Công ty Con) đang ghi nhận các khoản vay cá nhân không lãi suất phát sinh từ năm 2021 và 2022 để thực hiện dự án. Mặc dù các hợp đồng vay (thời hạn 12-36 tháng) đã hết hạn vào ngày 31/02/2025 với tổng dư nợ gốc hơn 218 tỷ đồng, việc thanh toán vẫn chưa được thực hiện. Trong trường hợp các cá nhân có yêu cầu và cung cấp bằng chứng về nghĩa vụ thanh toán (bao gồm cả gốc và lãi), Công ty sẽ phải thực hiện chi trả tương ứng. Điều này làm phát sinh các khoản nợ tiềm tàng trọng yếu về chi phí lãi vay và nợ gốc trong tương lai.

**7.5 Thông tin về bộ phận**

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý năm nay

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	VIỆT NAM	HUNGARY	TỔNG CỘNG
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.040.362.191.836	31.807.284.112	1.072.169.475.948
2. Tài sản bộ phận	4.022.685.054.082	57.304.954.396	4.079.990.008.478
3. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ (theo vị trí của TSCĐ)	23.429.751.401	-	23.429.751.401

Năm trước, Công ty không phát sinh doanh thu tại nước Hungary nên không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh  
Năm nay

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Kinh doanh bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Kinh doanh BĐS	Tổng bộ phận đã báo cáo	Các khoản loại trừ	Tổng cộng toàn Công ty
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	630.213.310.458	54.029.797.776	291.695.741.236	975.938.849.470	-	975.938.849.470
2. Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	32.949.626.511	-	32.949.626.511	-	-
3. Khấu hao và chi phí phân bổ	-	13.045.515.347	-	13.045.515.347	-	13.045.515.347
4. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	26.108.175.472	33.869.173.567	422.824.114.192	482.801.463.231	-	482.801.463.231
3. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	-	23.429.751.401	-	23.429.751.401	-	23.429.751.401
5. Tài sản bộ phận	1.266.787.715.585	108.604.948.455	714.490.005.615	2.089.882.669.655	-	2.089.882.669.655
6. Tài sản không phân bổ				1.990.107.338.823	-	1.990.107.338.823
Tổng Tài sản				4.079.990.008.478	-	4.079.990.008.478
8. Nợ phải trả bộ phận	295.640.237.943	25.345.993.183	1.588.654.758.485	1.909.640.989.611	-	1.909.640.989.611
9. Nợ phải trả không phân bổ				-	-	-
Tổng Nợ phải trả				1.909.640.989.611	-	1.909.640.989.611

Năm trước

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Kinh doanh bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Kinh doanh BĐS	Tổng bộ phận đã báo cáo	Các khoản loại trừ	Tổng cộng toàn Công ty
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	373.141.593.624	224.715.624.729	48.929.943.713	646.787.162.066	-	646.787.162.066
2. Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-	-	-
3. Khấu hao và chi phí phân bổ	-	5.924.638.055	-	5.924.638.055	-	5.924.638.055
4. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	11.964.447.259	120.222.135.302	32.452.625.291	164.639.207.852	-	164.639.207.852
3. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ		7.695.439.644		7.695.439.644	-	7.695.439.644
5. Tài sản bộ phận	1.315.146.177.593	792.015.417.090	172.454.718.379	2.279.616.313.063	-	2.279.616.313.063
6. Tài sản không phân bổ				1.929.960.060.128	-	1.929.960.060.128
Tổng Tài sản				4.209.576.373.191	-	4.209.576.373.191
8. Nợ phải trả bộ phận	868.396.877.185	522.971.306.613	113.872.618.457	1.505.240.802.255	-	1.505.240.802.255
9. Nợ phải trả không phân bổ				-		
Tổng Nợ phải trả				1.505.240.802.255		1.505.240.802.255

7.7 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY



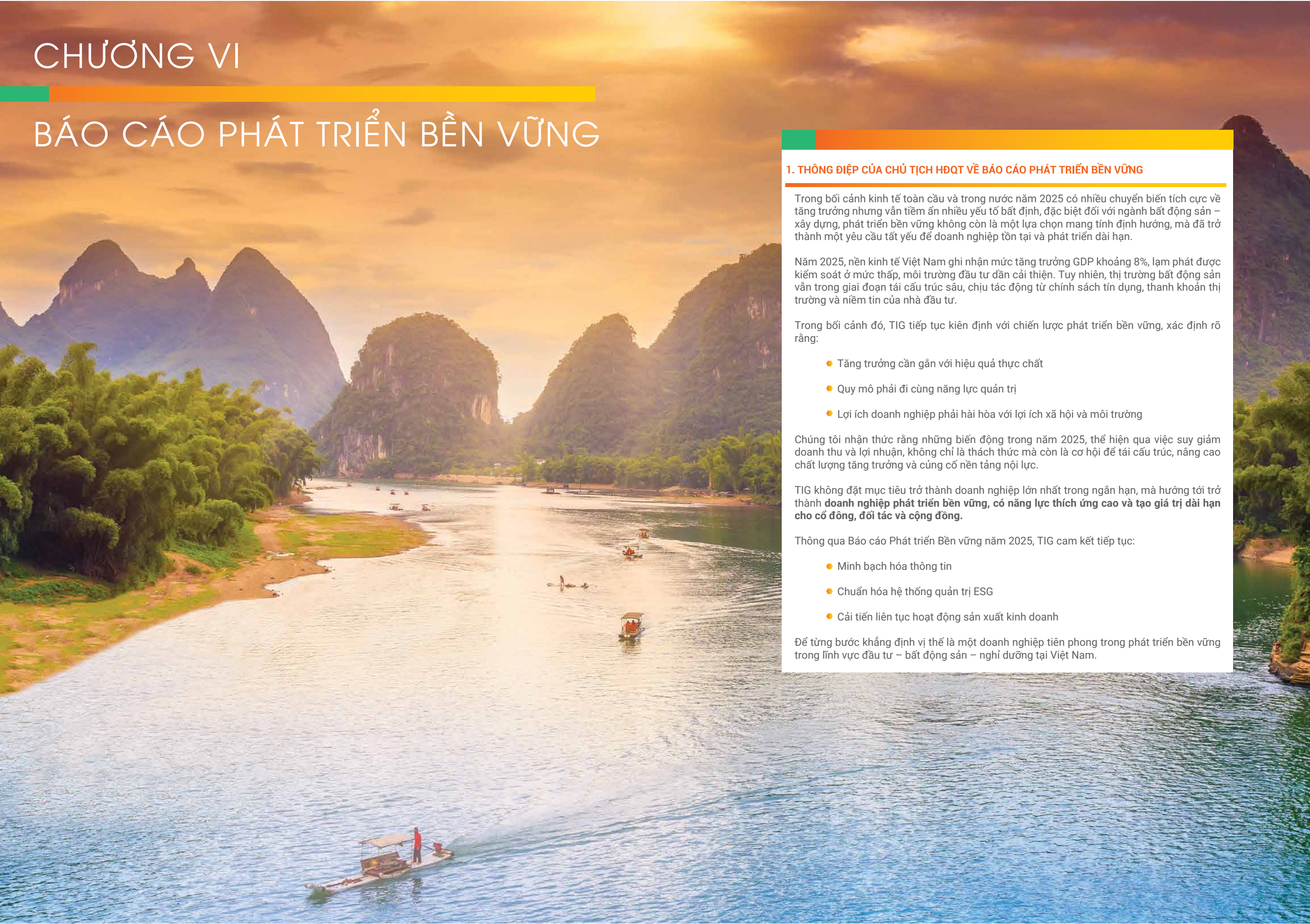
NGUYỄN PHÚC LONG  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

  
NGUYỄN THỊ MINH THƯƠNG  
Người lập biểu

  
NGUYỄN THỊ THANH HƯƠNG  
Kế toán trưởng





# CHƯƠNG VI

## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### 1. THÔNG DIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT VỀ BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu và trong nước năm 2025 có nhiều chuyển biến tích cực về tăng trưởng nhưng vẫn tiềm ẩn nhiều yếu tố bất định, đặc biệt đối với ngành bất động sản – xây dựng, phát triển bền vững không còn là một lựa chọn mang tính định hướng, mà đã trở thành một yêu cầu tất yếu để doanh nghiệp tồn tại và phát triển dài hạn.

Năm 2025, nền kinh tế Việt Nam ghi nhận mức tăng trưởng GDP khoảng 8%, lạm phát được kiểm soát ở mức thấp, môi trường đầu tư dần cải thiện. Tuy nhiên, thị trường bất động sản vẫn trong giai đoạn tái cấu trúc sâu, chịu tác động từ chính sách tín dụng, thanh khoản thị trường và niềm tin của nhà đầu tư.

Trong bối cảnh đó, TIG tiếp tục kiên định với chiến lược phát triển bền vững, xác định rõ rằng:

- Tăng trưởng cần gắn với hiệu quả thực chất
- Quy mô phải đi cùng năng lực quản trị
- Lợi ích doanh nghiệp phải hài hòa với lợi ích xã hội và môi trường

Chúng tôi nhận thức rằng những biến động trong năm 2025, thể hiện qua việc suy giảm doanh thu và lợi nhuận, không chỉ là thách thức mà còn là cơ hội để tái cấu trúc, nâng cao chất lượng tăng trưởng và củng cố nền tảng nội lực.

TIG không đặt mục tiêu trở thành doanh nghiệp lớn nhất trong ngắn hạn, mà hướng tới trở thành **doanh nghiệp phát triển bền vững, có năng lực thích ứng cao và tạo giá trị dài hạn cho cổ đông, đối tác và cộng đồng.**

Thông qua Báo cáo Phát triển Bền vững năm 2025, TIG cam kết tiếp tục:

- Minh bạch hóa thông tin
- Chuẩn hóa hệ thống quản trị ESG
- Cải tiến liên tục hoạt động sản xuất kinh doanh

Để từng bước khẳng định vị thế là một doanh nghiệp tiên phong trong phát triển bền vững trong lĩnh vực đầu tư – bất động sản – nghỉ dưỡng tại Việt Nam.

2. GIAI ĐOẠN VÀ PHẠM VI BÁO CÁO

Báo cáo phát triển bền vững năm 2025 được xây dựng nhằm phản ánh toàn diện các hoạt động của TIG trong giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, bao gồm Công ty mẹ và các công ty con, công ty liên kết hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam.

Việc xác định các nội dung trọng yếu trong báo cáo được thực hiện dựa trên:

- Mức độ ảnh hưởng tới hoạt động của TIG
- Mức độ quan tâm của các bên liên quan
- Tác động đến môi trường, xã hội và nền kinh tế

Báo cáo được lập theo Bộ tiêu chuẩn GRI (Global Reporting Initiative) – tùy chọn Cốt lõi, đảm bảo các nguyên tắc:

- Tính đầy đủ
- Tính cân bằng
- Tính so sánh
- Tính minh bạch

Các số liệu tài chính và phi tài chính được tổng hợp từ hệ thống quản trị nội bộ và các báo cáo kiểm toán độc lập, đảm bảo độ tin cậy và nhất quán.

3. CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU

Căn cứ vào đặc thù ngành nghề, mục tiêu chiến lược và các giai đoạn phát triển của TIG cũng như thấu hiểu kỳ vọng của các bên liên quan, Báo cáo phát triển bền vững của TIG tập trung vào 15 vấn đề trọng yếu thuộc 3 lĩnh vực: Kinh tế (GRI 200) - Môi trường (GRI 300) - Xã hội (GRI 400).

3.1. KINH TẾ (GRI 200)

Hiệu quả hoạt động kinh tế và chất lượng tăng trưởng

Năm 2025, trong bối cảnh thị trường bất động sản tiếp tục điều chỉnh, TIG ghi nhận sự suy giảm về quy mô doanh thu và lợi nhuận so với năm trước. Tổng doanh thu hợp nhất đạt 1.154.844 triệu đồng, giảm 28,6% so với năm 2024; lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 67.849 triệu đồng, giảm 40,1%.

Sự suy giảm này chủ yếu xuất phát từ:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm do thị trường trầm lắng
- Doanh thu tài chính giảm mạnh sau giai đoạn tái cơ cấu danh mục đầu tư
- Chiến lược thận trọng trong triển khai bán hàng và đầu tư

Tuy nhiên, xét trên phương diện phát triển bền vững, kết quả này phản ánh sự chuyển dịch có kiểm soát của TIG từ tăng trưởng theo quy mô sang tăng trưởng theo chất lượng.

Cụ thể:

- Chi phí tài chính được cắt giảm đáng kể
- Giá vốn hàng bán được kiểm soát chặt chẽ
- Biên lợi nhuận gộp được cải thiện

Điều này cho thấy TIG đã chủ động điều chỉnh chiến lược để thích ứng với chu kỳ thị trường, ưu tiên hiệu quả và an toàn tài chính.

Dự án trọng điểm Vườn Vua Resort & Villas vẫn tiếp tục xây dựng, hoàn thiện và bàn giao hàng trăm biệt thự cho khách hàng đúng tiến độ.



Hình ảnh dự án Vườn Vua Resort & Villas



Hình ảnh dự án TIG Infinity

Các dự án trong lĩnh vực năng lượng xanh, năng lượng tái tạo (Thăng Long Hướng Sơn 1 và Thăng Long Hướng Sơn 2) vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý và chuẩn bị hạ tầng kỹ thuật, sẵn sàng triển khai khi được Chính phủ phê duyệt. Song song đó, TIG tiếp tục tìm kiếm đối tác, tìm kiếm những vùng năng lượng tái tạo mới tại các tỉnh Quảng Ninh, Quảng Trị, Pleiku, Đắk Lắk, Cần Thơ, Hậu Giang, Đồng Tháp, Đồng Nai... để đầu tư phát triển trong thời gian tới khi bối cảnh kinh tế, xã hội phục hồi ổn định.

Chi tiết về kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính xem tại Chương II – Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

SỰ HIỆN DIỆN TRÊN THỊ TRƯỜNG

Với kết quả kinh doanh khả quan và những đóng góp cho cộng đồng, xã hội, trong năm 2025, TIG đã được vinh danh và ghi nhận với nhiều giải thưởng tầm cỡ quốc gia.

Top 30 Tập đoàn Đầu tư Chiến lược Việt Nam 2025 (ALPHA30)

Trao tặng Cờ thi đua của UBND TP. Hà Nội “Đơn vị xuất sắc trong phong trào thi đua” khối Doanh nghiệp

Nhận Bằng khen từ UBND TP. Hà Nội vì thành tích xuất sắc trong xây dựng và phát triển Hội Doanh nghiệp trẻ Hà Nội

Nhà Tài trợ Vàng chương trình "Tết Doanh nhân trẻ 2025"

Top 100 Doanh nghiệp đóng góp thuế lớn nhất (Private 100)

Kỷ lục Việt Nam - Hệ thống đầm sen lớn nhất Việt Nam: Được xác lập chính thức bởi Tổ chức Kỷ lục Việt Nam.

Giải thưởng Bất động sản tạo giá trị hàng đầu 2024 – 2025 cho dự án nghỉ dưỡng khoáng nóng và sinh thái tại Vườn Vua nhờ tỷ lệ lấp đầy phòng ấn tượng (đạt 100% vào các dịp lễ).

Kế hoạch xóa lỗ lũy kế thành công tại VISC.

Định hướng Công nghệ & AI: VISC bắt đầu chuyển mình sang mô hình cung cấp giải pháp tài chính dựa trên công nghệ.

TOP 500 DOANH NGHIỆP TĂNG TRƯỞNG NHANH NHẤT VIỆT NAM			
53		<b>CÔNG TY CP ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TOÀN CẦU</b> CEO: Nguyễn Quốc Hiệp MST: 0101647121	NGÀNH NGHỀ: Kinh doanh bất độn...
54		<b>CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG</b> CEO: Hồ Ngọc Hải MST: 0101164614	NGÀNH NGHỀ: Kinh doanh bất độn...
55		<b>CÔNG TY CP DỊCH VỤ VÀ KỸ THUẬT SMC</b> CEO: Huỳnh Giáp Nhân MST: 5801998287	NGÀNH NGHỀ: Hoạt động xây dựng...
56		<b>CÔNG TY CP DƯỢC PHẨM BOSTON VIỆT NAM</b> CEO: Lương Đông Khoa MST: 3100843113	NGÀNH NGHỀ: Sản xuất dược phẩm...

Top 50 Doanh nghiệp có tốc độ phát triển nhanh nhất Việt Nam 2025(Fast 500);

Sao vàng Đất Việt 2025 – Top 100 thương hiệu tiêu biểu Việt Nam (xếp hạng thứ 44/100);

Top 30 Tập đoàn Đầu tư Chiến lược Việt Nam 2025 (ALPHA30)

Top 500 doanh nghiệp tạo giá trị hàng đầu VN năm 2025 (Value 500 - Top 500 Vietnam Value Creators 2025);

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ NĂNG LỰC CHỐNG CHỊU

Tổng tài sản hợp nhất năm 2025 đạt 4.052.848 triệu đồng, duy trì ổn định so với năm trước, trong khi vốn chủ sở hữu tăng lên 2.168.502 triệu đồng, cho thấy năng lực tài chính của TIG vẫn được củng cố.

Đáng chú ý:

- Hệ số nợ/tổng tài sản giảm xuống 0,46
- Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu giảm xuống 0,87

Điều này phản ánh chiến lược giảm đòn bẩy tài chính, nâng cao tính an toàn và khả năng chống chịu trước biến động thị trường.

Tuy nhiên, các chỉ số sinh lời như ROA, ROE và hiệu suất sử dụng tài sản đều giảm do ảnh hưởng trực tiếp từ sự suy giảm lợi nhuận. Đây là xu hướng chung của ngành trong năm 2025, đồng thời là tín hiệu cho thấy doanh nghiệp cần tiếp tục tối ưu hiệu quả sử dụng vốn trong giai đoạn tới.

TÁC ĐỘNG KINH TẾ GIÁN TIẾP

Trong năm 2025, TIG tiếp tục đóng góp tích cực cho nền kinh tế thông qua:

- Tạo việc làm ổn định cho người lao động tại các địa phương
- Hợp tác với hệ thống nhà thầu, nhà cung cấp trong chuỗi giá trị
- Thúc đẩy phát triển kinh tế – du lịch tại các khu vực có dự án
- Đóng nộp ngân sách nhà nước đạt 307 tỷ đồng

Dự án Vườn Vua Resort & Villas tiếp tục đóng vai trò là trung tâm tạo giá trị kinh tế – xã hội tại địa phương, góp phần gia tăng thu nhập cho người dân, phát triển dịch vụ du lịch và nâng cao hình ảnh địa phương.

CHUỖI CUNG ỨNG BỀN VỮNG VÀ QUẢN TRỊ MINH BẠCH

TIG tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị chuỗi cung ứng theo hướng:

- Minh bạch trong lựa chọn nhà cung cấp
- Đa dạng hóa nguồn cung
- Ưu tiên các nhà cung cấp có tiêu chuẩn môi trường

Các nguyên tắc cốt lõi bao gồm:

- Chính trực và minh bạch
- Hợp tác cùng phát triển
- Cải tiến liên tục

Bên cạnh đó, TIG duy trì nghiêm túc các chính sách chống tham nhũng và đạo đức kinh doanh, đảm bảo môi trường làm việc và hợp tác minh bạch, công bằng.

CHÍNH TRỰC VÀ MINH BẠCH

Với tinh thần “minh bạch trong mọi hoạt động”, Khối Thu mua luôn đảm bảo giá mua luôn là giá cạnh tranh nhất với sự tham gia của nhiều nhà cung cấp. Giá mua đã được đối chiếu với nhiều nguồn dữ liệu để đảm bảo mua hàng đúng giá, tương ứng với chất lượng và chính sách đi kèm.

Mỗi hạng mục vật tư đều luôn có từ 2 nhà cung cấp trở lên tham gia cấp hàng để đảm bảo sản lượng và tiến độ, hạn chế rủi ro phát sinh và tránh thế độc quyền.

Các nhà cung cấp hợp tác đều hiểu rõ và ký Cam kết minh bạch trước khi thực hiện hợp đồng.



ĐỒNG HÀNH CÙNG PHÁT TRIỂN

Hàng năm, Khối Thu mua sẽ chọn các đối tác tiềm năng và phát triển thành đối tác chiến lược thông qua ký kết hợp đồng nguyên tắc để cùng đồng hành trong quá trình phát triển và xây dựng hệ thống các đối tác đáp ứng các tiêu chí của Công ty.

KHÔNG NGỪNG CẢI TIẾN

Phát triển đối tác có sản phẩm đạt chứng nhận xanh, góp phần nâng cao chất lượng vật tư đầu vào và giảm thiểu tác động xấu đến môi trường.

\* Chống tham nhũng – Kinh doanh chính trực:

Trong tương tác với khách hàng, đối tác và người xung quanh, TIG nhất quán đề cao tinh thần CHÍNH TRỰC. Từ đó, hướng tới lối sống và làm việc trung thực trong môi trường doanh nghiệp minh bạch.

Để cụ thể hóa điều này, TIG đã ban hành và thực hiện nghiêm túc: Nguyên tắc ứng xử trong kinh doanh. Theo đó, Công ty phổ biến đến toàn thể thành viên cam kết về tính trung thực và hành xử có đạo đức trong tất cả hoạt động, xây dựng uy tín doanh nghiệp trên sự công bằng, tôn trọng, liêm chính, tin cậy và phán đoán kinh doanh hợp lý.

Để bảo vệ danh tiếng và quyền lợi của Công ty, TIG sẽ không thỏa hiệp với các lựa chọn chỉ phục vụ cho lợi ích ngắn hạn, cũng như không chấp nhận bất kỳ hành vi bất hợp pháp hoặc phi đạo đức nào trong đội ngũ.

Chính sách này được áp dụng cho tất cả thành viên TIG và thành viên tại các công ty con (dù làm việc tạm thời, làm việc theo hợp đồng lao động có xác định thời hạn hay hợp đồng lao động không xác định thời hạn), người học nghề, thực tập sinh, tình nguyện viên, nhân sự thuê ngoài, nhân viên đại lý, đơn vị tư vấn, nhà thầu phụ, nhà tài trợ và bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác liên quan (bao gồm cả bên thứ ba).

Đồng thời, các chính sách và quy định trên có hiệu lực ở mọi địa điểm và việc làm liên quan đến TIG.

3.2. MÔI TRƯỜNG (GRI 300)

Trong chiến lược phát triển dài hạn, TIG xác định môi trường không chỉ là yếu tố tuân thủ mà là một trong những trụ cột tạo nên giá trị bền vững của doanh nghiệp. Đặc biệt đối với lĩnh vực bất động sản – xây dựng và du lịch nghỉ dưỡng, các hoạt động của doanh nghiệp có tác động trực tiếp và lâu dài đến tài nguyên thiên nhiên, hệ sinh thái và chất lượng sống của cộng đồng.

Bước sang năm 2025, trong bối cảnh thị trường có nhiều biến động, TIG tiếp tục duy trì định hướng phát triển theo mô hình “bất động sản sinh thái – vận hành tiết kiệm – giảm phát thải”, đồng thời từng bước chuẩn hóa các hoạt động quản trị môi trường theo hướng tiếp cận ESG.

Quản lý nguyên vật liệu và định hướng xây dựng xanh

TIG duy trì nguyên tắc xuyên suốt trong toàn bộ hoạt động đầu tư và xây dựng: sử dụng nguyên vật liệu đảm bảo chất lượng, nguồn gốc rõ ràng và phù hợp với các tiêu chuẩn môi trường.

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục đẩy mạnh việc:

- Ưu tiên sử dụng các loại vật liệu thân thiện môi trường, giảm thiểu tác động tiêu cực trong quá trình thi công và vận hành.
- Tăng cường ứng dụng vật liệu không nung như gạch AAC, tấm tường lắp ghép Acotec... nhằm giảm phát thải CO<sub>2</sub> so với vật liệu truyền thống.
- Kiểm soát chặt chẽ chuỗi cung ứng vật tư, đảm bảo yếu tố bền vững ngay từ đầu vào.
- Việc chuyển dịch sang các loại vật liệu xanh không chỉ góp phần giảm thiểu tác động môi trường mà còn nâng cao chất lượng công trình, tối ưu chi phí vận hành trong dài hạn.



Tiết kiệm năng lượng và tối ưu vận hành

Năm 2025, TIG tiếp tục triển khai các giải pháp tiết kiệm năng lượng trên cả hai phương diện: thi công xây dựng và vận hành dự án.

Trong hoạt động thi công, Công ty thực hiện:

- Lập kế hoạch thi công tối ưu nhằm giảm thời gian vận hành máy móc.
- Kiểm soát tiêu hao nhiên liệu và năng lượng.
- Phối hợp đồng bộ giữa các hạng mục nhằm hạn chế lãng phí tài nguyên.

Trong vận hành, đặc biệt tại các dự án nghỉ dưỡng, TIG từng bước chuyển dịch sang mô hình sử dụng năng lượng hiệu quả hơn:

- Gia tăng tỷ lệ sử dụng hệ thống chiếu sáng tiết kiệm điện.
- Ứng dụng năng lượng tái tạo, điển hình là hệ thống đèn năng lượng mặt trời tại các khu vực công cộng.
- Khuyến khích sử dụng phương tiện nội khu thân thiện môi trường như xe điện, xe đạp.

Các giải pháp này không chỉ giúp giảm chi phí vận hành mà còn góp phần giảm phát thải khí nhà kính, phù hợp với xu hướng phát triển bền vững trong ngành du lịch nghỉ dưỡng.

Quản lý nước, nước thải và chất thải

TIG đặc biệt chú trọng đến việc kiểm soát tác động môi trường thông qua hệ thống quản lý nước và chất thải đồng bộ. Trong năm 2025, Công ty tiếp tục duy trì và hoàn thiện các hoạt động:

- Xây dựng và vận hành hệ thống thu gom, xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường.
- Triển khai các biện pháp giảm thiểu bụi, tiếng ồn trong quá trình thi công.
- Thực hiện quan trắc môi trường định kỳ theo quy định.
- Quản lý và phân loại chất thải rắn, bùn thải theo đúng quy trình.

Đặc biệt, đối với các dự án nghỉ dưỡng quy mô lớn, việc kiểm soát chất lượng nước và môi trường cảnh quan được đặt ở mức ưu tiên cao nhằm đảm bảo trải nghiệm khách hàng đồng thời bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên.

Bảo tồn cảnh quan và phát triển không gian sinh thái

Một trong những định hướng nổi bật của TIG là phát triển các dự án gắn liền với thiên nhiên, tận dụng lợi thế cảnh quan và hệ sinh thái sẵn có. Tại các dự án như Vườn Vua Resort & Villas, mô hình phát triển được xây dựng theo hướng:

- Bảo tồn tối đa hệ sinh thái tự nhiên (đầm sen, mặt nước, cây xanh).
- Hạn chế bê tông hóa, tăng tỷ lệ không gian xanh.
- Thiết kế kiến trúc hài hòa với cảnh quan.

Đồng thời, Công ty khuyến khích các hoạt động thân thiện môi trường trong nội khu như:

- Sử dụng xe điện thay thế phương tiện sử dụng nhiên liệu hóa thạch.
- Phát triển không gian đi bộ, trải nghiệm thiên nhiên.
- Tăng cường các tiện ích gắn với sức khỏe và môi trường.

Những định hướng này không chỉ giúp giảm tác động môi trường mà còn tạo nên lợi thế cạnh tranh khác biệt cho sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng của TIG.

Đánh giá chung và định hướng giai đoạn tới

Trong năm 2025, mặc dù hoạt động kinh doanh chịu nhiều tác động từ thị trường, TIG vẫn duy trì được các tiêu chuẩn quản lý môi trường ổn định, không phát sinh các vi phạm lớn liên quan đến môi trường. Tuy nhiên, Công ty cũng nhận thức rằng:

- Việc đo lường định lượng các chỉ tiêu môi trường (phát thải, năng lượng, nước...) cần được chuẩn hóa hơn.
- Chuỗi cung ứng xanh cần được mở rộng và kiểm soát chặt chẽ hơn.
- Các sáng kiến giảm phát thải cần được hệ thống hóa thành chương trình dài hạn .

Trong giai đoạn tới, TIG định hướng:

- Xây dựng hệ thống chỉ tiêu ESG định lượng rõ ràng.
- Tăng tỷ trọng năng lượng tái tạo trong vận hành.
- Phát triển các dự án theo tiêu chuẩn xanh cao hơn.

Hướng tới mục tiêu không chỉ giảm thiểu tác động môi trường mà còn tạo ra các giá trị tích cực cho hệ sinh thái và cộng đồng.



3.3. XÃ HỘI (GRI 400)

Trong chiến lược phát triển bền vững, TIG xác định yếu tố xã hội không chỉ là trách nhiệm mà còn là nền tảng tạo nên năng lực vận hành dài hạn của doanh nghiệp. Nguồn nhân lực, cộng đồng và các bên liên quan không đơn thuần là đối tượng phục vụ, mà chính là một phần cấu thành giá trị của hệ sinh thái TIG.

Năm 2025, trong bối cảnh thị trường có nhiều biến động, đặc biệt là sự suy giảm của ngành bất động sản, các doanh nghiệp đối mặt với áp lực cắt giảm chi phí, tinh gọn bộ máy và tối ưu nguồn lực. Tuy nhiên, TIG lựa chọn cách tiếp cận thận trọng và bền vững hơn: duy trì ổn định nguồn nhân lực cốt lõi, nâng cao chất lượng đội ngũ và đầu tư cho phát triển dài hạn.

\* Bức tranh nhân sự và việc làm

Năm 2025 cho thấy một xu hướng rõ rệt trong chiến lược nhân sự của TIG: chuyển dịch từ tăng trưởng về số lượng sang nâng cao chất lượng.

Thay vì mở rộng nhân sự ồ ạt, Công ty tập trung vào:

- Củng cố đội ngũ nhân sự nòng cốt.
- Nâng cao năng lực chuyên môn và quản trị.
- Tăng tỷ trọng nhân sự có khả năng thích ứng cao và đa kỹ năng.

Điều này phản ánh sự thay đổi trong tư duy quản trị: từ mô hình tăng trưởng dựa trên quy mô sang mô hình vận hành tinh gọn, hiệu quả và linh hoạt hơn.

Đặc biệt, trong bối cảnh thị trường khó khăn, việc duy trì được sự ổn định của đội ngũ nhân sự cho thấy:

- Chính sách nhân sự của TIG có tính cạnh tranh và phù hợp.
- Môi trường làm việc có mức độ gắn kết cao.
- Doanh nghiệp giữ được niềm tin của người lao động.

Đây là một lợi thế quan trọng giúp TIG sẵn sàng cho chu kỳ phục hồi của thị trường.

*(Chi tiết cơ cấu nhân sự, biến động nhân sự và thu nhập bình quân xem tại mục 1 chương III- Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc)*

Chính sách và nguyên tắc phát triển nguồn nhân lực

Nguyên tắc phát triển nguồn nhân lực:

- Đào tạo & Phát triển: Xây dựng hệ thống đào tạo toàn diện, nâng cao năng lực chuyên môn và kỹ năng lãnh đạo, giúp CBNV phát triển toàn diện.
- Cơ hội thăng tiến: Định hướng rõ ràng lộ trình phát triển nghề nghiệp, tạo điều kiện để nhân viên có cơ hội thử sức ở những vị trí cao hơn, tăng cường trao quyền cho nhân sự trẻ.
- Văn hóa đổi mới sáng tạo: Khuyến khích tư duy đổi mới, tinh thần dám nghĩ dám làm và đóng góp ý tưởng nhằm thúc đẩy sự phát triển chung.
- Phúc lợi & Đãi ngộ: Xây dựng chính sách lương thưởng cạnh tranh, chế độ đãi ngộ hấp dẫn, đảm bảo môi trường làm việc công bằng và tôn trọng.
- Gắn kết & Đồng hành: Tạo dựng một môi trường làm việc gắn kết, nơi mọi nhân viên đều cảm thấy tự hào và có động lực cống hiến.

Chính sách phát triển nguồn nhân lực:

TIG không ngừng đổi mới trong chiến lược quản trị nhân sự, áp dụng các mô hình quản lý tiên tiến và linh hoạt nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của tổ chức và cá nhân. Tập đoàn cam kết phát triển nguồn nhân lực theo hướng bền vững, đảm bảo sự cân bằng giữa lợi ích doanh nghiệp, người lao động và trách nhiệm với xã hội.

Tuyển dụng và thu hút nguồn nhân lực

Chiến lược tuyển dụng và thu hút nhân tài của TIG tập trung vào việc xây dựng một lực lượng lao động có năng lực cao và khả năng linh hoạt để nhanh chóng thích ứng với môi trường kinh doanh biến chuyển liên tục.

Phát triển nguồn nhân lực

Hoạt động đào tạo của TIG dựa trên việc xác định rõ ràng, chi tiết về nhu cầu đào tạo, năng lực cần đào tạo, kiến thức nghiệp vụ cần thiết, vị trí công việc cụ thể của từng cán bộ. Do vậy, mỗi một bộ phận, một nhân sự đều có một lộ trình đào tạo riêng, giúp phát triển năng lực bản thân một cách tốt nhất.

Ngoài hoạt động đào tạo nâng cao năng lực, kỹ năng chuyên môn nghiệp vụ, TIG cũng rất chú trọng đến hoạt động đào tạo an toàn vệ sinh lao động, đảm bảo cung cấp đủ các kiến thức để người lao động đảm bảo an toàn sức khỏe cho mình và đồng nghiệp, duy trì phát triển ổn định môi trường làm việc khỏe mạnh, an toàn, hiệu quả.

Bên cạnh đó, TIG tạo điều kiện cho sinh viên các trường đại học năm 3 – 4 được thực tập tại Tập đoàn để trải nghiệm, học hỏi, trau dồi kỹ năng mềm và kinh nghiệm tại các bộ phận của Tập đoàn. Sau khi tốt nghiệp ra trường, nếu đánh giá phù hợp, TIG sẽ tuyển dụng chính thức các nhân sự này vào làm việc tại Tập đoàn.

\*Gắn kết cộng đồng

TIG có các công ty con, các dự án ở một số địa phương như Hà Nội, Phú Thọ, Hà Tĩnh, Quảng Trị,... và tại mỗi một vùng miền TIG hoạt động, TIG đều mang đến lợi ích cho cộng đồng địa phương thông qua thực hiện các dự án phát triển cộng đồng nhằm góp phần xóa đói giảm nghèo, cải thiện đời sống về vật chất và tinh thần, tạo công ăn việc làm cho người dân tại các địa phương.

Hàng năm, TIG đều có các chương trình tặng quà cho các gia đình có hoàn cảnh khó khăn trong các dịp Tết nguyên đán; ủng hộ quỹ khuyến học, quỹ đền ơn đáp nghĩa, quỹ vì người nghèo...



4. SỰ THAM GIA VÀ CAM KẾT VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

TIG luôn tôn trọng lợi ích và quyền lợi hợp pháp của các bên liên quan theo tiêu chí trung thực, minh mạch và chuyên nghiệp. Điều này được thể hiện rõ thông qua các hợp đồng, hợp tác và được quy định cụ thể trong các chính sách về khách hàng, nhà cung cấp, nhà thầu phụ, môi trường, cộng đồng, chống tham nhũng, phúc lợi và an toàn cho NLĐ...

Để tăng cường hiệu quả trong tương tác với các bên liên quan, Ban lãnh đạo Công ty thường xuyên tiếp xúc, trao đổi và nhận phản hồi từ các bên liên quan. Qua đó, không ngừng cải tiến để đáp ứng ngày càng cao hơn nhu cầu của các bên trên các khía cạnh quản trị - xã hội và môi trường. Đồng thời, Công ty cũng chủ động công khai thông tin của các đầu mối liên hệ chính để các bên liên quan kịp thời liên hệ khi có nhu cầu về công việc cũng như các khiếu nại cần giải quyết.

Những nỗ lực này đã được ghi nhận cụ thể bởi các bên liên quan thông qua các giải thưởng, đánh giá dành cho Công ty trong năm qua như đã được đề cập.

Với người lao động

- TIG thực hiện nhiều kênh tiếp cận: Khảo sát với NLĐ về môi trường làm việc, chính sách lương, thưởng, phúc lợi; Tổ chức Hội nghị NLĐ hàng năm; Tổ chức các chương trình, sự kiện định kỳ của Công ty dành cho Người lao động: nghỉ dưỡng, 8/3, 20/10, sinh nhật... Tổ chức các chương trình đào tạo, huấn luyện định kỳ hoặc theo nhu cầu: đào tạo huấn luyện an toàn vệ sinh lao động, đào tạo PCCC và cứu hộ cứu nạn, các khóa đào tạo nghiệp vụ... Cơ chế trao đổi trực tiếp, giải quyết khiếu nại, tham vấn hai chiều.

- Mục tiêu: tạo sự ổn định trong công việc, môi trường làm việc chuyên nghiệp, công bằng, không phân biệt đối xử; Thành tựu, đóng góp được ghi nhận và tạo cơ hội thăng tiến; đảm bảo NLĐ nhận thức được các vấn đề về ATLĐ, nâng cao chuyên môn nghiệp vụ.

**Với Đối tác, khách hàng:**

- TIG cam kết luôn hợp tác thiện chí, cung cấp những sản phẩm dịch vụ chất lượng, uy tín và giá cả hợp lý;
- Nguyên tắc kinh doanh đôi bên cùng có lợi, cùng nhau phát triển, cùng đồng hành hướng tới thành công!
- Luôn lắng nghe, ghi nhận ý kiến của khách hàng và đưa ra các sản phẩm, giải pháp hỗ trợ đáp ứng mong đợi của khách hàng.

**Với Cổ đông - Nhà đầu tư:**

- TIG cam kết tuân thủ và minh bạch trong việc CBTT; tổ chức ĐHCĐ thường niên, ĐHCĐ bất thường, lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản theo đúng quy định, các chương trình đối thoại, các hoạt động IR;
- Phát triển hệ thống QTRR toàn doanh nghiệp, chú trọng quản trị doanh nghiệp, nâng cao năng lực quản trị - điều hành của Ban lãnh đạo;
- Nỗ lực bảo toàn, phát triển vốn đầu tư cho cổ đông, bằng việc hoàn thành tốt nhất các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh mà ĐHCĐ giao phó, tận dụng và phát huy tối đa các tiềm năng của Công ty.

**Với Nhà nước/Cơ quan quản lý:**

- TIG cam kết hoạt động kinh doanh thượng tôn pháp luật; Thường xuyên cập nhật, áp dụng các chính sách, quy định mới của Nhà nước
- Phối hợp với chính quyền địa phương trong công tác phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, an toàn;
- Đề xuất, góp ý các dự thảo, văn bản pháp luật; Tương tác hiệu quả với các đơn vị, cơ quan chức năng;
- Nỗ lực đóng góp ngày càng cao cho ngân sách nhà nước, góp phần vào công cuộc xây dựng và phát triển đất nước.

**Với Báo chí, truyền thông:**

TIG cam kết tuân thủ Luật Báo chí, luôn hợp tác, lắng nghe và cầu thị, cung cấp thông tin kịp thời, minh bạch giúp cho độc giả/nhà đầu tư những thông tin kịp thời và trung thực nhất về TIG, qua đó truyền tải/cập nhật thông tin đến công chúng.

**Cam kết với cộng đồng, xã hội:**

- TIG cam kết ưu tiên đầu tư phát triển hệ sinh thái xanh trong mọi dự án, cung cấp các sản phẩm dịch vụ an toàn và hữu ích cho cộng đồng, đảm bảo các tiêu chuẩn cao nhất bảo vệ môi trường;
- Ưu tiên sử dụng nguyên vật liệu, dịch vụ và lao động địa phương;
- Đóng góp ngày càng cao cho công tác từ thiện xã hội, công trình công ích... góp phần tích cực xây dựng và phát triển kinh tế xã hội địa phương và cộng đồng.

Tất cả các cam kết trên đã được hiện thực hóa bằng kết quả kinh doanh, các hoạt động từ thiện và được ghi nhận qua các giải thưởng của TIG trong năm 2025.





# TIG 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN  
ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Địa chỉ: Tầng 8, Tháp B, Tòa Nhà Sông Đà  
Đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Hà Nội.

ĐT: 024.35558855 | Website: [www.tig.vn](http://www.tig.vn)  
Fax: 024.37672887 | Mã chứng khoán: TIG