

Hà Nội, ngày 14 tháng 05 năm 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN  
CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGĐCK**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

- Mã chứng khoán: TIG

- Địa chỉ: Tầng 8, Tháp B Tòa nhà Sông Đà, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

- Điện thoại liên hệ: 024 6258 8555

Fax: 024 6256 6966

- E-mail: [info@tig.vn](mailto:info@tig.vn)

- Loại thông tin công bố: ☐ 24 giờ ☐ bất thường ☐ theo yêu cầu ☒ định kỳ

2. Nội dung thông tin công bố: **Biên bản họp, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 và các tài liệu khác có liên quan.**

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 14/05/2025 tại đường dẫn: [www.tig.vn](http://www.tig.vn).

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Website;
- Lưu VT.



Số: 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ-TIG

Phú Thọ, ngày 13 tháng 5 năm 2025

## **NGHỊ QUYẾT**

### **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG**

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

*Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long;*

*Căn cứ Biên bản họp và tài liệu Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long ngày 13/5/2025.*

#### **QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1.** Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long thông qua các nội dung sau:

1. Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch kinh doanh năm 2025 theo Báo cáo số 01/2025/BC-TGD ngày 21/04/2025 đính kèm.  
*Số phiếu biểu quyết Đồng ý là: 94 phiếu, đại diện cho 139.457.640 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.*
2. Thông qua Báo cáo hoạt động Hội đồng quản trị năm 2024 và Kế hoạch hoạt động năm 2025 theo Báo cáo số 02/2025/BC-TIG ngày 21/04/2025 đính kèm.  
*Số phiếu biểu quyết Đồng ý là: 94 phiếu, đại diện cho 139.457.640 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.*
3. Thông qua 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 trong năm 2024 theo Báo cáo số 03/2025/BC-BKS ngày 21/04/2025 đính kèm.  
*Số phiếu biểu quyết Đồng ý là: 94 phiếu, đại diện cho 139.457.640 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.*
4. Thông qua Tờ trình bổ nhiệm Tổng Giám đốc và thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty theo Tờ trình số: 04/2025/TTr-TIG ngày 21/04/2025 đính kèm.

*Số phiếu biểu quyết Đồng ý là: 94 phiếu, đại diện cho 139.457.640 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.*

5. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán theo Tờ trình số: 05/2025/TTr-TIG ngày 21/04/2025 đính kèm.

*Số phiếu biểu quyết Đồng ý là: 93 phiếu, đại diện cho 139.414.640 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,969% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.*

6. Thông qua Tờ trình đề xuất lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập Báo cáo tài chính năm 2025 theo Tờ trình số 06/2025/TTr-TIG ngày 21/04/2025 đính kèm.

*Số phiếu biểu quyết Đồng ý là: 93 phiếu, đại diện cho 139.414.640 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,969% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.*

7. Thông qua Tờ trình Báo cáo thù lao HĐQT, BKS năm 2024 và Kế hoạch thù lao 2025 theo Tờ trình số 07/2025/TTr-TIG ngày 21/04/2025 đính kèm.

*Số phiếu biểu quyết Đồng ý là: 94 phiếu, đại diện cho 139.457.640 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.*

8. Thông qua Tờ trình về việc phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 và dự kiến năm 2025 theo Tờ trình số 08/2025/TTr-TIG ngày 21/04/2025 đính kèm.

*Số phiếu biểu quyết Đồng ý là: 93 phiếu, đại diện cho 139.455.740 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,998% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.*

9. Thông qua Tờ trình về việc thông qua phương án phát hành và chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2025 theo 09/2025/TTr-TIG ngày 21/04/2025 đính kèm.

*Số phiếu biểu quyết Đồng ý là: 90 phiếu, đại diện cho 139.408.271 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,964% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.*

10. Thông qua Tờ trình báo cáo các giao dịch đã triển khai và thông qua chủ trương hoạt động đầu tư, kinh doanh trong năm 2025 theo Tờ trình số 10/2025/TTr-TIG ngày 21/04/2025 đính kèm.

*Số phiếu biểu quyết Đồng ý là: 93 phiếu, đại diện cho 139.453.640 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,997% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.*

11. Thông qua Tờ trình các vấn đề báo cáo Đại hội đồng cổ đông theo Tờ trình số 11/2025/TTr-TIG ngày 21/04/2025 đính kèm.

*Số phiếu biểu quyết Đồng ý là: 92 phiếu, đại diện cho 139.451.740 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,996% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.*

- Điều 2.** Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long giao cho Hội đồng quản trị căn cứ vào các nội dung trên triển khai thực hiện theo đúng các quy định của Công ty và pháp luật hiện hành.



**Điều 3.** Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành, Trưởng các đơn vị, bộ phận và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

**Điều 4.** Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long thông qua toàn văn tại cuộc họp ngày 13/5/2025 với tỷ lệ tán thành là 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

**Nơi nhận:**

- UBCKNN, HNX;
- Ban Kiểm soát (để giám sát);
- HĐQT, BĐH (để thực hiện);
- Lưu VT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**Nguyễn Phúc Long**





Số: 01/2025/BBH/ĐHĐCĐ-TIG

Phú Thọ, ngày 13 tháng 05 năm 2025

## **BIÊN BẢN HỌP**

### **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025 CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG**

#### **I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Tên Công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (“TIG”)  
Địa chỉ trụ sở: Tầng 8, Tháp B Tòa nhà Sông Đà, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ  
Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội  
Giấy chứng nhận Số 0101164614 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu  
Đang ký doanh tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/7/2001 và các lần điều  
nghiệp: chỉnh

#### **II. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM TỔ CHỨC ĐẠI HỘI**

Thời gian: 08 giờ 50 phút, Thứ ba, ngày 13 tháng 05 năm 2025  
Địa điểm: Vườn Vua Resort & Villas, Xã Đồng Trung, Huyện Thanh Thủy,  
Tỉnh Phú Thọ

#### **III. THÀNH PHẦN THAM DỰ**

1. Các cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long.
2. Đại diện Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long:
  - Ông Nguyễn Phúc Long : Chủ tịch Hội đồng quản trị
  - Ông Hồ Ngọc Hải : Thành viên Hội đồng quản trị, Quyền Tổng Giám đốc
  - Bà Đào Thị Thanh : Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc
  - Ông Nguyễn Việt Việt : Thành viên Hội đồng quản trị độc lập
  - Ông Dương Quang Trung : Thành viên Hội đồng quản trị
  - Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết : Trưởng Ban Kiểm soátCùng các Ông/Bà là thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Kiểm soát (BKS), Ban  
Điều hành (BDH), Đại diện cơ quan báo chí và Cán bộ nhân viên Công ty Cổ phần Tập  
đoàn Đầu tư Thăng Long.

#### **IV. THỦ TỤC TẠI ĐẠI HỘI**

1. Kiểm tra điều kiện tiến hành Đại hội:  
Đề Đại hội tiến hành đúng quy định, Bà Phạm Thị Hồng Nhung - Trưởng Ban Kiểm tra tư  
cách cổ đông trình bày Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội, cụ thể: Tại thời điểm  
08 giờ 50 phút, có 90 cổ đông/người đại diện được ủy quyền có mặt tham dự Đại hội, đại diện cho  
121.767.706 cổ phần, trên tổng số 193.606.205 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 62,89% số  
lượng cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long.

Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Điều lệ TIG, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 (ĐHĐCĐ) của TIG đủ điều kiện tiến hành.

Vào hồi 10 giờ 27 phút, có thêm 07 cổ đông tham dự nâng tổng số cổ đông tham dự lên 97 cổ đông/người đại diện được ủy quyền có mặt tham dự Đại hội, đại diện cho 139.457.947 cổ phần, trên tổng số 193.606.205 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 72,03% số lượng cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long.

2. Đại hội đồng cổ đông đã biểu quyết thông qua thành phần Đoàn Chủ tọa với tỷ lệ **100%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội, gồm các thành viên:

- Ông Nguyễn Phúc Long- Chủ tịch HĐQT : Chủ tọa Đại hội
- Ông Dương Quang Trung- Thành viên HĐQT : Thành viên
- Bà Đào Thị Thanh- Thành viên HĐQT – Phó TGĐ : Thành viên

3. Chủ tọa chỉ định Ban Thư ký Đại hội, gồm các thành viên:

- Bà Lê Thị Minh Ngọc : Trưởng Ban
- Bà Phạm Thị Mơ : Thành viên

4. Đại hội đồng cổ đông đã biểu quyết thông qua thành phần Ban Kiểm phiếu với tỷ lệ **100%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội, gồm các thành viên:

- Bà Bùi Minh Trang : Trưởng Ban
- Bà Phan Thị Ngát : Thành viên
- Bà Lê Thị Hoa : Thành viên

5. Để Đại hội được tiến hành, MC Đại hội trình bày Quy chế tổ chức Đại hội.

6. Thay mặt Đoàn Chủ tọa, MC Đại hội trình bày các Nội dung chương trình Đại hội. Theo đó, ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của TIG sẽ gồm các nội dung cụ thể như sau:

- 1) Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch kinh doanh năm 2025;
- 2) Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024 và Kế hoạch hoạt động năm 2025;
- 3) 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 trong năm 2024;
- 4) Tờ trình thông qua bổ nhiệm Tổng Giám đốc và thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty;
- 5) Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán;
- 6) Tờ trình thông qua Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025;
- 7) Tờ trình thông qua Báo cáo thù lao HĐQT, BKS năm 2024 và Kế hoạch thù lao 2025;
- 8) Tờ trình Phân phối lợi nhuận năm 2024 và dự kiến năm 2025;
- 9) Tờ trình thông qua Phương án phát hành và chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2025;
- 10) 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.



11) Các vấn đề cần báo cáo Đại hội đồng cổ đông

Sau khi nghe trình bày, Đại hội đồng cổ đông đã biểu quyết thông qua Nội dung chương trình Đại hội với tỷ lệ **100%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

**V. TRÌNH BÀY CÁC NỘI DUNG ĐẠI HỘI**

1. Thay mặt Hội đồng quản trị, Ông Nguyễn Phúc Long - Chủ tịch HĐQT trình bày:
  - Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024 và Kế hoạch hoạt động năm 2025.
2. Thay mặt Ban lãnh đạo Công ty, Ông Dương Quang Trung - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc trình bày:
  - Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch kinh doanh năm 2025;
  - Tờ trình thông qua Phương án phát hành và chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2025;
  - 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.
3. Thay mặt Ban lãnh đạo Công ty, Bà Nguyễn Thị Thìn – Giám đốc HCNS trình bày:
  - Tờ trình thông qua bổ nhiệm Tổng Giám đốc và thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty.
4. Thay mặt Ban Kiểm soát, Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết, Trưởng Ban Kiểm soát trình bày:
  - 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 trong năm 2024;
  - Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2024;
  - Tờ trình thông qua Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025.
5. Thay mặt HĐQT, Bà Đào Thị Thanh – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc trình bày:
  - Tờ trình thông qua báo cáo thù lao HĐQT, BKS năm 2024 và kế hoạch năm 2025;
  - Tờ trình phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 và dự kiến năm 2025
  - Tờ trình các vấn đề cần báo cáo đại hội đồng cổ đông.

**VI. THẢO LUẬN VÀ BIỂU QUYẾT**

Đoàn chủ toạ và Đại hội đã lắng nghe ý kiến các cổ đông và tiến hành thảo luận về nội dung các báo cáo, tờ trình đã được trình bày tại Đại hội. Đại hội đã thống nhất các nội dung trình bày, giải thích tại Đại hội và không có ý kiến gì khác.

Các cổ đông tiến hành biểu quyết các nội dung được trình tại Đại hội.

**VII. KẾT QUẢ BIỂU QUYẾT**

Ban kiểm phiếu đã tiến hành kiểm tra và tổng hợp kết quả biểu quyết nội dung làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long, kết quả như sau:

Tổng số phiếu phát ra: 97 phiếu, đại diện cho 139.457.947 cổ phần có quyền biểu quyết

Tổng số phiếu thu về: 94 phiếu, đại diện cho 139.457.640 cổ phần có quyền biểu quyết

Trong đó:

Số phiếu hợp lệ: 94 phiếu đại diện cho 139.457.640 cổ phần có quyền biểu quyết



Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu đại diện cho 0 cổ phần có quyền biểu quyết

Thay mặt Ban Kiểm phiếu, Bà Bùi Minh Trang, Trưởng Ban Kiểm phiếu công bố kết quả kiểm phiếu, như sau:

1. **Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch kinh doanh năm 2025 theo Báo cáo số 01/2025/BC-TGD ngày 21/04/2025 đính kèm.**
  - Số phiếu biểu quyết Đồng ý là: 94 phiếu, đại diện cho 139.457.640 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;
  - Số phiếu biểu quyết Không đồng ý là: 0 phiếu, đại diện cho 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;
  - Số phiếu biểu quyết Không có ý kiến là: 0 phiếu, đại diện cho 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.
2. **Báo cáo hoạt động Hội đồng quản trị năm 2024 và Kế hoạch hoạt động năm 2025 theo Báo cáo số 02/2025/BC-TIG ngày 21/04/2025 đính kèm.**
  - Số phiếu biểu quyết Đồng ý là: 94 phiếu, đại diện cho 139.457.640 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;
  - Số phiếu biểu quyết Không đồng ý là: 0 phiếu, đại diện cho 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;
  - Số phiếu biểu quyết Không có ý kiến là: 0 phiếu, đại diện cho 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.
3. **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 trong năm 2024 theo Báo cáo số 03/2025/BC-BKS ngày 21/04/2025 đính kèm.**
  - Số phiếu biểu quyết Đồng ý là: 94 phiếu, đại diện cho 139.457.640 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;
  - Số phiếu biểu quyết Không đồng ý là: 0 phiếu, đại diện cho 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;
  - Số phiếu biểu quyết Không có ý kiến là: 0 phiếu, đại diện cho 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.
4. **Tờ trình bổ nhiệm Tổng Giám đốc và thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty theo Tờ trình số: 04/2025/TTr-TIG ngày 21/04/2025 đính kèm**
  - Số phiếu biểu quyết Đồng ý là: 94 phiếu, đại diện cho 139.457.640 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;
  - Số phiếu biểu quyết Không đồng ý là: 0 phiếu, đại diện cho 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;
  - Số phiếu biểu quyết Không có ý kiến là: 0 phiếu, đại diện cho 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.
5. **Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán theo Tờ trình số:**

**05/2025/TTr-TIG ngày 21/04/2025 đính kèm**

- Số phiếu biểu quyết Đồng ý là: 93 phiếu, đại diện cho 139.414.640 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,969% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;
- Số phiếu biểu quyết Không đồng ý là: 0 phiếu, đại diện cho 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;
- Số phiếu biểu quyết Không có ý kiến là: 01 phiếu, đại diện cho 43.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,031% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

**6. Tờ trình đề xuất lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập Báo cáo tài chính năm 2025 theo Tờ trình số 06/2025/TTr-TIG ngày 21/04/2025 đính kèm.**

- Số phiếu biểu quyết Đồng ý là: 93 phiếu, đại diện cho 139.414.640 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,969% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;
- Số phiếu biểu quyết Không đồng ý là: 0 phiếu, đại diện cho 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;
- Số phiếu biểu quyết Không có ý kiến là: 1 phiếu, đại diện cho 43.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,031% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

**7. Tờ trình Báo cáo thù lao HĐQT, BKS năm 2024 và Kế hoạch thù lao 2025 theo Tờ trình số 07/2025/TTr-TIG ngày 21/04/2025 đính kèm.**

- Số phiếu biểu quyết Đồng ý là: 94 phiếu, đại diện cho 139.457.640 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;
- Số phiếu biểu quyết Không đồng ý là: 0 phiếu, đại diện cho 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;
- Số phiếu biểu quyết Không có ý kiến là: 0 phiếu, đại diện cho 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

**8. Tờ trình về việc phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 và dự kiến năm 2025 theo Tờ trình số 08/2025/TTr-TIG ngày 21/04/2025 đính kèm.**

- Số phiếu biểu quyết Đồng ý là: 93 phiếu, đại diện cho 139.455.740 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,998% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;
- Số phiếu biểu quyết Không đồng ý là: 1 phiếu, đại diện cho 1.900 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 0,012% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;
- Số phiếu biểu quyết Không có ý kiến là: 0 phiếu, đại diện cho 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

**9. Tờ trình về việc thông qua phương án phát hành và chào bán cổ phiếu năm 2025 theo 09/2025/TTr-TIG ngày 21/04/2025 đính kèm.**

- Số phiếu biểu quyết Đồng ý là: 90 phiếu, đại diện cho 139.408.271 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,964% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;
- Số phiếu biểu quyết Không đồng ý là: 3 phiếu, đại diện cho 6.369 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,005 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;



- Số phiếu biểu quyết Không có ý kiến là: 01 phiếu, đại diện cho 43.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,031% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.
10. **Tờ trình báo cáo các giao dịch đã triển khai và thông qua chủ trương hoạt động đầu tư, kinh doanh trong năm 2025 theo Tờ trình số 10/2025/TTr-TIG ngày 21/04/2025 đính kèm.**
- Số phiếu biểu quyết Đồng ý là: 93 phiếu, đại diện cho 139.453.640 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,997% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;
  - Số phiếu biểu quyết Không đồng ý là: 1 phiếu, đại diện cho 4.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,003% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;
  - Số phiếu biểu quyết Không có ý kiến là: 0 phiếu, đại diện cho 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.
11. **Tờ trình các vấn đề báo cáo Đại hội đồng cổ đông theo Tờ trình số 11/2025/TTr-TIG ngày 21/04/2025 đính kèm**
- Số phiếu biểu quyết Đồng ý là: 92 phiếu, đại diện cho 139.451.740 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,996% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;
  - Số phiếu biểu quyết Không đồng ý là: 1 phiếu, đại diện cho 4.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,003% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;
  - Số phiếu biểu quyết Không có ý kiến là: 1 phiếu, đại diện cho 1.900 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,001% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.



#### **VIII. THÔNG QUA BIÊN BẢN ĐẠI HỘI VÀ DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI**

Thay mặt Ban Thư Ký Đại hội, Bà Phạm Thị Mơ đã trình bày Biên bản và Dự thảo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2025.

Biên bản này do Ban Thư ký Đại hội ghi lại đầy đủ và trung thực, gồm 07 (bảy) trang, đã được đọc và được Đại hội đồng cổ đông thông qua với tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long kết thúc vào hồi 12 giờ 00 phút cùng ngày.

**TM. BAN THƯ KÝ**  
**TRƯỞNG BAN**

  
**Lê Thị Minh Ngọc**

**TM. ĐOÀN CHỦ TỌA**  
**CHỦ TỌA**



  
**Nguyễn Phúc Long**

**Nơi nhận:**

- UBCKNN, VNX;
- Ban Kiểm soát (để giám sát);
- HĐQT, BDH (để thực hiện);
- Lưu VT.



## **QUY CHẾ**

### **TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG (“TIG”)**

#### **CHƯƠNG I**

##### **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

###### **Điều 1. Phạm vi áp dụng**

Quy chế này được áp dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long.

###### **Điều 2. Nội dung**

Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thủ tục tiến hành Đại hội.

###### **Điều 3. Đối tượng áp dụng**

Cổ đông và các đối tượng tham dự Đại hội có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

#### **CHƯƠNG II**

##### **QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CÁC ĐỐI TƯỢNG THAM GIA ĐẠI HỘI**

###### **Điều 4. Quy định đối với các cổ đông tham dự Đại hội**

###### **4.1. Điều kiện tham dự Đại hội:**

Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phiếu TIG theo danh sách cổ đông do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (“VSDC”) chốt ngày **15/04/2025** hoặc những người được ủy quyền tham dự hợp lệ.

###### **4.2. Cổ đông hoặc người được ủy quyền đến dự Đại hội cần mang theo:**

- Thư mời họp
- Căn cước công dân/Hộ chiếu (đối với cổ đông là cá nhân)/Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/giấy phép thành lập (đối với cổ đông là tổ chức) đã đăng ký với VSDC
- Giấy ủy quyền (trường hợp được ủy quyền tham dự Đại hội)

(Trường hợp cổ đông là cá nhân thì văn bản ủy quyền phải được ký bởi cổ đông đó. Trường hợp cổ đông là pháp nhân thì văn bản ủy quyền phải được đóng dấu và được ký bởi người đại diện theo pháp luật của pháp nhân đó, trường hợp người đại diện theo pháp luật của pháp nhân tham dự Đại hội thì không cần giấy ủy quyền).

- Sau khi xuất trình các giấy tờ trên cho Ban Kiểm tra tư cách cổ đông, cổ đông/người đại diện của cổ đông hoặc người được ủy quyền đến dự Đại hội được nhận Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết (ghi mã số cổ đông và số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông đó). Giá trị của Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết mà cổ đông/người đại diện của cổ đông hoặc người được ủy quyền đến dự Đại hội tương ứng với tỷ lệ số cổ phần có quyền biểu quyết mà cổ đông đó sở hữu hoặc đại diện theo đăng ký tham dự Đại hội trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các cổ đông tham dự Đại hội.
- 4.3. Cổ đông được ủy quyền bằng văn bản cho người nhận ủy quyền thay mặt mình tham dự và biểu quyết tại Đại hội. Người nhận ủy quyền tham dự Đại hội không được ủy quyền lại cho người khác tham dự Đại hội.
- 4.4. Cổ đông/người được ủy quyền tham dự Đại hội (“Đại biểu”) khi muốn phát biểu ý kiến thảo luận phải được sự đồng ý/chỉ định của Đoàn Chủ tọa. Khi được Đoàn Chủ tọa đồng ý/chỉ định phát biểu ý kiến, Đại biểu phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình của Đại hội đã được thông qua. Những vấn đề đã được Đại biểu trước phát biểu thì không nên phát biểu lại để tránh trùng lặp. Đại biểu cũng có thể ghi các nội dung vào Phiếu câu hỏi, chuyển cho Ban Thư ký để tập hợp trình Đoàn Chủ tọa xem xét trả lời tại Đại hội hoặc trả lời bằng văn bản sau khi kết thúc Đại hội (đối với các vấn đề không nằm trong nội dung chương trình của Đại hội).
- 4.5. Cổ đông/người được ủy quyền tham dự Đại hội được biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của TIG, trừ các trường hợp hạn chế quyền biểu quyết theo quy định của pháp luật và/hoặc Điều lệ Công ty.
- 4.6. Cổ đông/người được ủy quyền tham dự Đại hội sau khi nghe báo cáo về các nội dung cần thông qua sẽ cùng thảo luận và thông qua bằng biểu quyết.
- 4.7. Trong thời gian tiến hành Đại hội, Cổ đông/người được ủy quyền tham dự Đại hội phải tuân thủ theo sự hướng dẫn của Chủ tọa, ứng xử văn minh, lịch sự. Trường hợp Cổ đông/người được ủy quyền tham dự Đại hội gây mất trật tự ảnh hưởng đến an toàn của Đại hội và các đối tượng tham gia Đại hội hoặc vi phạm các quy định trên, theo quy định của pháp luật, Chủ tọa có quyền yêu cầu người gây mất trật tự rời khỏi địa điểm tiến hành Đại hội. Trường hợp nghiêm trọng, Chủ tọa có quyền tạm hoãn Đại hội.
- 4.8. Cổ đông/người được ủy quyền tham dự Đại hội đến dự họp sau khi Đại hội đã khai mạc, sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký tham dự, được tham dự và tham gia biểu quyết về các nội dung cần biểu quyết còn lại theo chương trình Đại hội đã được thông qua. Trong trường hợp này, hiệu lực của những biểu quyết đã tiến hành không bị ảnh hưởng.

## **Điều 5. Quy định đối với Chủ tọa, Đoàn Chủ tọa**

Đoàn Chủ tọa gồm Chủ tọa là Chủ tịch Hội đồng quản trị và các thành viên khác do Chủ tọa chỉ định.

Nhiệm vụ của Đoàn Chủ tọa:



- Điều hành các hoạt động của Đại hội theo chương trình đã được Đại hội thông qua. Tiến hành các công việc cần thiết để Đại hội đồng cổ đông diễn ra có trật tự, phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông, đại diện cổ đông tham dự.
- Hướng dẫn các đại biểu và Đại hội thảo luận.
- Trình dự thảo và những nội dung cần thiết để Đại hội biểu quyết.
- Trả lời những vấn đề do Đại hội yêu cầu.

#### **Điều 6. Quy định đối với Ban Kiểm tra tư cách cổ đông**

Ban Kiểm tra tư cách cổ đông do Công ty đề cử. Ban Kiểm tra tư cách cổ đông nhận giấy tờ của Cổ đông/người được ủy quyền tham dự Đại hội đến họp để kiểm tra tính hợp lệ và đối chiếu với danh sách cổ đông có quyền dự họp đã chốt tại thời điểm ngày **15/04/2025**; Phát các tài liệu, Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết. Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông trước khi Đại hội chính thức được tiến hành.

#### **Điều 7. Quy định đối với Ban Thư ký Đại hội**

- 7.1. Đoàn Chủ tọa đề cử và giới thiệu Ban Thư ký Đại hội.
- 7.2. Ban Thư ký thực hiện các công việc trợ giúp Đoàn Chủ tọa, bao gồm:
  - Ghi chép đầy đủ, trung thực các nội dung Đại hội.
  - Hỗ trợ Đoàn Chủ tọa công bố dự thảo Biên bản và Nghị quyết của Đại hội và thông báo của Đoàn Chủ tọa gửi đến các cổ đông khi được yêu cầu.
  - Tiếp nhận phiếu câu hỏi của Đại biểu, trình Đoàn Chủ tọa xem xét trả lời.

#### **Điều 8. Quy định đối với Ban Kiểm phiếu**

- 8.1. Đoàn Chủ tọa giới thiệu Ban Kiểm phiếu và tổ chức lấy ý kiến thông qua tại Đại hội.
- 8.2. Ban Kiểm phiếu có nhiệm vụ:
  - Phổ biến Quy định về biểu quyết theo phân công của Đoàn Chủ tọa;
  - Tiến hành thủ tục và giám sát việc biểu quyết của các Cổ đông/người được ủy quyền tham dự Đại hội;
  - Tổng hợp số cổ phần biểu quyết theo từng nội dung và thông báo kết quả cho Đoàn Chủ tọa và Ban Thư ký Đại hội;
  - Giải đáp các thắc mắc của đại biểu về biểu quyết kết quả kiểm phiếu theo phân công của Đoàn Chủ tọa.

### **CHƯƠNG III**

#### **TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI**

#### **Điều 9. Điều kiện tiến hành Đại hội**

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam chốt ngày **15/04/2025**.

#### **Điều 10. Trật tự của Đại hội**



- 10.1. Đại biểu đến tham dự Đại hội cần lịch sự.
- 10.2. Đại biểu tham dự đại hội ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban Tổ chức Đại hội quy định. Không hút thuốc lá trong phòng Đại hội.
- 10.3. Không nói chuyện riêng, không sử dụng điện thoại di động trong khi Đại hội diễn ra. Điện thoại di động nên tắt hoặc không để chuông.

#### **Điều 11. Cách thức biểu quyết thông qua các vấn đề tại Đại hội**

Tất cả các nội dung trong chương trình của Đại hội đều phải được thông qua bằng cách lấy ý kiến biểu quyết công khai của tất cả Cổ đông/người được ủy quyền tham dự Đại hội bằng Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết tương ứng với số cổ phần sở hữu/đại diện sở hữu và ủy quyền. Mỗi cổ đông/người được ủy quyền tham dự được cấp 01 Thẻ biểu quyết và 01 Phiếu biểu quyết trong đó ghi: Mã số cổ đông; Số cổ phần được quyền biểu quyết (sở hữu/đại diện sở hữu và/hoặc được ủy quyền) của cổ đông và có đóng dấu treo của TIG.

##### **11.1. Thẻ biểu quyết:** Được in trên giấy màu trắng, dùng để biểu quyết các nội dung sau:

- Thông qua Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025;
- Thông qua thành phần Đoàn Chủ tọa Đại hội;
- Thông qua Chương trình Đại hội;
- Thông qua thành phần Ban Kiểm phiếu;
- Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

##### **11.2. Phiếu biểu quyết:** Được in trên giấy màu vàng, dùng để biểu quyết các nội dung sau:

- Báo cáo kết quả 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 trong năm 2024;
- Tờ trình thông qua bổ nhiệm Tổng Giám đốc và thay đổi người đại diện theo pháp luật;
- 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
- Các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông (nếu có)

Cổ đông biểu quyết một vấn đề bằng cách giơ **THẺ BIỂU QUYẾT**, tích vào **PHIẾU BIỂU QUYẾT** để biểu quyết theo các nội dung sau: Đồng ý; Không đồng ý; Không có ý kiến.

**Điều 12. Thông qua Quyết nghị của Đại hội đồng cổ đông**

- 12.1. Quyết nghị của Đại hội đồng cổ đông về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty; tổ chức lại, giải thể Công ty; dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị trên 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong sổ sách kế toán của Công ty thì phải được được số cổ đông đại diện ít nhất 65% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội đồng ý.
- 12.2. Quyết nghị của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề khác trong chương trình Đại hội được thông qua khi được số cổ đông đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội đồng ý.

**CHƯƠNG IV**

**KẾT THÚC ĐẠI HỘI**

**Điều 13. Biên bản và Nghị quyết cuộc họp Đại hội đồng cổ đông**

- 13.1. Biên bản và Nghị quyết họp Đại hội đồng cổ đông phải lập xong và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.
- 13.2. Biên bản và Nghị quyết họp Đại hội đồng cổ đông phải được lưu giữ tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long và được công bố thông tin theo quy định của pháp luật.

**Điều 14. Hiệu lực thi hành**

Quy chế này gồm 14 (mười bốn) Điều, được đọc công khai trước Đại hội đồng cổ đông và có hiệu lực thi hành ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 biểu quyết thông qua.

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Phúc Long**



Số: 01/2025/BC-TGD

Hà Nội, ngày 21 tháng 04 năm 2025

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

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

**I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024**

**1. Tình hình kinh tế Vĩ mô:**

Năm 2024, tình hình thế giới có nhiều biến động, bối cảnh xung đột địa chính trị, đối đầu gia tăng dẫn đến xu thế hợp tác cùng phát triển trong quan hệ quốc tế gặp nhiều thách thức. Nền kinh tế thế giới bị chi phối sâu sắc bởi các cuộc xung đột và sự cạnh tranh của các cường quốc trên thế giới, tình hình kinh tế toàn cầu tiếp tục chu kỳ phục hồi, lạm phát mặc dù đã hạ nhiệt nhưng tiến trình vẫn còn chậm.

Tại Việt Nam, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát thấp hơn mức mục tiêu, các cân đối lớn được đảm bảo, an sinh xã hội được duy trì, kết quả trên nhiều lĩnh vực quan trọng đạt và vượt mục tiêu đề ra, là điểm sáng về tăng trưởng kinh tế trong khu vực và trên thế giới. Tốc độ tăng GDP đạt 7,09 %, GDP bình quân đầu người đạt 4.700 USD/người (tăng 377 USD so với năm 2023). Chỉ số giá tiêu dùng CPI tăng 3,63%, vốn thực hiện của các dự án đầu tư nước ngoài FDI ước đạt khoảng 25,35 TỶ USD, tăng 9,4% so với năm trước đó, đánh dấu mức giải ngân cao nhất từ trước đến nay. Tổng giá trị kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa đạt mức kỷ lục 786,29 tỷ USD. Giá trị nhập khẩu tăng 16% so với cùng kỳ; xuất khẩu tăng 14% so với cùng kỳ và giá trị xuất siêu đạt 24,77 tỷ.

Bên cạnh đó thị trường Bất động sản đã có bước phục hồi tích cực hơn nhờ các bước tiến lớn trong việc hoàn thiện hành lang pháp lý, cùng sự chỉ đạo, điều hành sát sao của Đảng, Nhà nước, Chính phủ, với các thông tin ngày càng minh bạch, rõ ràng.

**2. 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 tốt nhiệm vụ đã đề ra, tìm những hướng đi riêng và đạt được nhiều thành quả trong năm 2024.

**2.1. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024:**

Đơn vị tính: triệu đồng



Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Tỷ trọng TH 2024/2023 (%)	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Vốn điều lệ	1.936.062	1.936.062	1.936.062	1.936.062	100%	100%
Vốn điều lệ bình quân	1.936.062	1.936.062	1.936.062	1.936.062	100%	100%
Tổng doanh thu	1.111.155	1.414.405	1.405.121	1.618.084	126%	114%
Tổng chi phí	836.420	1.130.332	1.151.074	1.380.299	138%	122%
Lợi nhuận trước thuế	274.735	284.073	254.047	237.785	92%	84%

- **Doanh thu:** Năm 2024, TIG đạt tổng doanh thu hợp nhất là 1.618 tỷ đồng, bằng 114% so với năm 2023. Doanh thu công ty mẹ đạt 1.405,1 tỷ đồng, bằng 126% so với năm 2023.
- **Chi phí:** Năm 2024, chi phí giá vốn, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính tăng do doanh thu năm 2024 tăng so với năm 2023.
- **Lợi nhuận:** Về lợi nhuận, năm 2024 lợi nhuận trước thuế hợp nhất và công ty mẹ lần lượt đạt 237,8 tỷ và 254 tỷ, bằng 84% và 92% so với năm 2023. Năm 2024 với ảnh hưởng của tình hình kinh tế thế giới cũng như trong nước, kết quả kinh doanh hợp nhất của TIG đạt vượt mức kế hoạch đề ra, tuy nhiên lợi nhuận trước thuế chưa đạt được.

## 2.2. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

### a. Tăng trưởng doanh thu thuần giai đoạn 2023- 2024

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
Doanh thu thuần	1.232.618	1.495.660

### b. Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế hợp nhất 2023 – 2024

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
Tăng trưởng LNST các CĐ	226.422	176.325

**c. Biên lợi nhuận gộp theo mảng kinh doanh sản xuất năm 2024**

Chỉ tiêu	KD và Môi giới BĐS	Thương Mại	Dịch vụ khác
LN gộp	117.5	18.22	120.2

**3. Tình hình tài chính**

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023 (triệu đồng)		Năm 2024 (triệu đồng)		Tăng giảm (%)	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>2.822.690</b>	<b>4.141.564</b>	<b>2.993.836</b>	<b>4.073.401</b>	<b>106,06%</b>	<b>98,35%</b>
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>939.979</b>	<b>1.421.213</b>	<b>865.768</b>	<b>2.039.611</b>	<b>92,11%</b>	<b>143,51%</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	466.241	520.228	472.796	534.993	101,41%	102,84%
Các khoản phải thu ngắn hạn	369.099	538.863	313.262	1.027.255	84,87%	190,63%
Hàng tồn kho	104.185	345.840	79.476	467.002	76,28%	135,03%
Tài sản ngắn hạn khác	454	16.282	234	10.361	51,54%	63,63%
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>1.882.711</b>	<b>2.720.351</b>	<b>2.128.068</b>	<b>2.033.790</b>	<b>113,03%</b>	<b>74,76%</b>
Các khoản phải thu dài hạn	686.414	1.592.597	23.217	477.310	3,38%	29,97%
Tài sản cố định	5.495	163.932	4.307	141.112	78,38%	86,08%
Bất động sản đầu tư				78.335		
Tài sản dở dang dài hạn	86.795	95.521	26.855	272.663	30,94%	285,45%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.103.712	809.215	2.073.549	413.128	187,87%	51,05%
Tài sản dài hạn khác	295	59.086	140	651.242	47,46%	1102,19%

**Tài sản ngắn hạn hợp nhất:** Tăng mạnh từ 1.421 tỷ đồng lên 2.039 tỷ đồng trong năm 2024, tương ứng mức tăng là 43,5 % chủ yếu do biến động tăng các khoản phải thu ngắn hạn.



**Tài sản dài hạn hợp nhất:** Giảm từ 2.720 tỷ đồng xuống 2.033 tỷ đồng, tương đương mức giảm 25,24 % chủ yếu do biến động từ các khoản phải thu dài hạn và các khoản đầu tư tài chính đầu tư tài chính dài hạn.

**Tổng nợ ngắn hạn, dài hạn hợp nhất:** Nợ ngắn hạn tăng từ 546 tỷ đồng lên 1.110 tỷ đồng, nợ dài hạn giảm từ 1.012 tỷ đồng xuống 868 tỷ đồng.

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

Chỉ tiêu		Năm 2023		Năm 2024	
	Đơn vị tính	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Chỉ tiêu khả năng thanh toán					
Hệ số thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	2,46	2,6	2,01	1,84
TS Ngắn hạn/Nợ ngắn hạn					
Hệ số thanh toán nhanh = TSLĐ- Hàng tồn kho/nợ ngắn hạn	Lần	2,19	1,97	1,83	1,42
Chỉ tiêu cơ cấu vốn					
+ Hệ số nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,09	0,24	0,17	0,49
+ Hệ số nợ /Vốn chủ sở hữu	Lần	0,11	0,38	0,2	0,94
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán /Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	7,37	2,74	10,88	3,05
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	Lần	0,34	0,29	0,42	0,36
Chỉ tiêu khả năng sinh lời					
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	23,60%	18,40%	16,66%	11,79%
Hệ số lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	%	9,60%	8,80%	8,09%	8,42%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	7,80%	5,50%	6,74%	4,33%
+ Hệ số lợi nhuận từ HĐSXKD/doanh thu thuần	%	12,70%	12,00%	21,39%	16,85%

**Hệ số thanh toán ngắn hạn:** giảm từ 2,46 lần (đối với Công ty mẹ) xuống 2,01 lần, giảm từ 2,6 xuống 1,84 lần (hợp nhất); Hệ số thanh toán nhanh giảm từ 2,19 lần xuống 1,83 lần (công ty mẹ); giảm từ 1,97 lần lên 1,42 lần (hợp nhất). Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh (hợp

nhất) có xu hướng giảm so với năm trước là do công ty giảm các khoản tiền gửi tiết kiệm ngắn hạn. Tuy nhiên, tình hình và khả năng thanh toán của công ty vẫn rất tốt và cao so với các công ty hoạt động cùng ngành nghề.

**Hệ số nợ phải trả/tổng tài sản:** Năm 2024 tăng từ 0,09 lần lên 0,17 lần (đối với Công ty mẹ) và 0,24 lần lên 0,49 lần (công ty hợp nhất) so với năm 2023.

**Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu:** Năm 2024 tăng từ 0,11 lần lên 0,2 lần (đối với Công ty mẹ) và 0,38 lần lên 0,94 lần (công ty hợp nhất) so với năm 2023.

**Hệ số vòng quay hàng tồn kho:** Năm 2024 là 3,05 vòng (công ty hợp nhất).

**Hệ số doanh thu thuần/tổng tài sản:** Tăng từ 0,34 lên 0,42 đối với công ty mẹ và tăng 0,29 lên 0,36 lần hợp nhất.

#### **4. Tổng quan chung về tình hình nhân sự năm 2024**

##### **4.1. 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 của Công ty.

##### **4.2. 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.

#### **4.3. Quản lý và đánh giá nhân sự**

- Năm 2024, 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 cập nhật 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 thời gian hoàn thành mọi lúc, mọi nơi và cuối tháng Công ty có 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.
- Tính đến thời điểm 31/12/2024: Tổng số nhân sự của TIG là: 453 người với thu nhập bình quân: 11 triệu đồng/người.

### **5. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án:**

#### **5.1. Dự án Khu du lịch, Biệt thự sinh thái – nghỉ dưỡng Vườn Vua:**

**Chủ đầu tư:** Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (TIG chiếm 94,3%).

**Địa điểm:** Xã Đồng Trung, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ.

**Quy mô:** 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.

**Tổng mức đầu tư:** 4.247,8 tỷ đồng.

**Tình hình thực hiện dự án:** 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:

- Đã hoàn thành gần 300 căn biệt thự, nâng tổng công suất đến thời điểm hiện tại là trên 500 phòng với đầy đủ hệ thống công trình phụ trợ như quần thể bể bơi gần 300 bể bơi bốn mùa lớn nhỏ, 15 nhà hàng với các phong cách ẩm thực đa dạng Á, Âu và bar, cafe, khu spa, giải trí, sân thể thao... Công ty đã chính thức đưa cụm nhà hàng, buffet & trung tâm tổ chức hội nghị, hội thảo, sự kiện tiệc cưới tiêu chuẩn 4 sao Golden Lotus Palace sức chứa hơn 1.000 khách vào hoạt động, là sự lựa chọn hàng đầu cho hoạt động tổ chức sự kiện, hội nghị, hội thảo, tiệc cưới và các nhà hàng chủ đề với nhiều quy mô khác nhau.
- Hoàn thành, đưa vào vận hành khai thác hệ thống Biệt thự nghỉ dưỡng 5 sao Kim Liên, Thanh Liên, Bích Liên thương hiệu “Wyndham Vuon Vua Thanh Thủy”.
- Hoàn thiện đưa vào vận hành khai thác hệ thống Biệt thự nghỉ dưỡng 4 sao thương hiệu “King

Garden Thanh Thuy, BW Signature Collection by Best Western”.

- Hoàn thành, đưa và vận hành dịch vụ khoáng nóng Onsen và biệt thự VIP Villas Onsen. Tiếp tục triển khai xây dựng khu phức hợp Onsen gồm các hạng mục nhà hàng, spa theo phong cách và tiêu chuẩn Nhật Bản.
- Hoàn thành và bàn giao khu nhà phố Shophouse cùng các công trình phụ trợ, các khu vui chơi giải trí lân cận.
- Hoàn thành và bàn giao dần khu biệt thự Imperial Lotus theo mô hình Semi-first home với sân vườn và bể bơi riêng trong nhà; khu thác Onsen, bể bơi, bể sục lớn nhất dự án; vườn thiên nhiên; hệ thống nhà hàng, café, minimart riêng trong nội khu...
- Tiếp tục mở rộng xây dựng các biệt thự Kim Liên Royal, Diamond Lotus, biệt thự Thanh Liên Wyndham giai đoạn 2 và các khu dịch vụ tiêu chuẩn 5\*.

## **5.2. Dự án Tòa tháp Văn phòng & Căn hộ khách sạn TIG Tower**

Trên cơ sở nghiên cứu đánh giá, năm 2024 Công ty đã triển khai thực hiện đầu tư vào Dự án Tòa tháp Văn phòng & Căn hộ Khách sạn TIG Tower do Tập đoàn Đầu tư Thăng Long đầu tư, khu đất có tổng diện tích 2.930m<sup>2</sup>, 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 - 100m<sup>2</sup>
- Diện tích xây dựng khối đế: 1.333m<sup>2</sup>
- Diện tích xây dựng khối tháp: 1.197m<sup>2</sup>
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 37.187m<sup>2</sup>
- Tổng diện tích sàn kinh doanh: 26.154m<sup>2</sup>

**Địa điểm:** số 108 Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội

**Tổng mức đầu tư:** ~1.682 tỷ đồng.

**Tình hình thực hiện dự án:** 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... CĐT đã hoàn thành tháp A và đã khởi công xây dựng tháp B – TIG Tower vào tháng 2/2025 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 IV/2026.

## **5.3. Dự án Khu nhà vườn liền kề TIG Đại Mỗ (TIG ĐẠI MỖ GREEN GARDEN)**

Dự án đã xây dựng xong, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng lô đất, bán hàng hơn 80% và bàn giao nhà. Hiện đang trong quá trình hoàn thiện đưa vào sử dụng. Mặc dù đã bán hàng xong hầu hết dự án nhưng TIG đã tận dụng cơ hội thị trường sụt giảm đã mua gom tích lũy được một lượng sản phẩm giá rẻ, tạo nguồn hàng để bán khi thị trường bất động sản nội đô Hà Nội phục hồi và khởi sắc trong năm 2025.

## **5.4. Dự án Đầu tư Xây dựng Khu nhà ở, văn phòng, dịch vụ thương mại 202 Hồ Tùng Mậu**

**Chủ đầu tư:** 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, thành phố Hà Nội

**Diện tích:** 12.669m<sup>2</sup>

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

- Ngày 27/5/2024, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 80/NQ-CP thống nhất đề nghị của Bộ Tài nguyên và Môi trường về 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 mà đất đó không phải là đất ở, trình Quốc hội quyết định việc xây dựng, ban hành Nghị quyết để tháo gỡ vướng mắc. Thời gian thí điểm dự kiến 5 năm.

- Ngày 30/11/2024, Quốc hội đã thông qua Nghị quyết số 171/2024/QH15 việc thí điểm này kể từ 01/4/2025.

- Ngày 01/4/2025, Chính phủ vừa 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 về 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.

- Hiện đang chờ cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh ra thông báo về việc đăng ký nhu cầu thực hiện dự án thí điểm.

#### **5.5. Dự án Vân Trì Thăng Long (Vân Trì Ecoland)**

Dự án nằm bên bờ Đàm 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, với diện tích khoảng 36ha thuộc địa phận 2 xã Nam Hồng và xã Vân Nội, huyện Đông Anh, Hà Nội. Dự án được xây dựng thiết kế với ý tưởng là một mô hình Khu du lịch sinh thái, biệt thự nghỉ dưỡng kết hợp với công viên giải trí. 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:** Liên danh TIG - Hadico.

**Địa điểm:** Xã Nam Hồng và xã Vân Nội, huyện Đông Anh, Hà Nội

**Diện tích:** Khoảng 36 ha.

**Tình hình thực hiện dự án:** 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.

#### **5.6. 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, xóm Chùa, phường Mỹ Đình II, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

**Diện tích khu đất:** 3.657m<sup>2</sup>

**Diện tích xây dựng:** 1.767m<sup>2</sup>



**Tổng diện tích sàn:** 30.821,6m<sup>2</sup>

**Chiều cao, quy mô:** Tòa nhà chung cư 21 tầng (209 căn hộ) + Khu nhà vườn (09 căn).

**Tình hình thực hiện dự án:** 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 quy định. Dự án đang được UBND thành phố Hà Nội rà soát lại về thủ tục pháp lý dự án.

#### **5.7. Dự án Điện gió Thăng Long Hướng Sơn 1 và Thăng Long Hướng Sơn 2**

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 và đã thi công hoàn thành 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.

Trong năm 2024, Công ty tiếp tục đánh giá hiệu quả đầu tư và tính khả thi của dự án, tìm kiếm đối tác trong và ngoài nước nghiên cứu hợp tác đầu tư phát triển dự án đồng thời phối hợp với cơ quan nhà nước hoàn thiện thủ tục pháp lý đầu tư. Hiện đang phối hợp với Sở Công thương tỉnh, Bộ Công thương các thủ tục đề trình Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch điện VIII, Kế hoạch bổ sung thực hiện Quy hoạch điện VIII, phân bổ chỉ tiêu phát triển điện theo kế hoạch trong Quy hoạch điện VIII.

#### **5.8 Dự án quy hoạch Sân Golf 18 hố kết hợp Biệt thự sinh thái, nghỉ dưỡng Vườn Vua**

Dự án đã được UBND tỉnh Phú Thọ 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 và tiến hành lập dự án, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

#### **5.9. Dự án Đầu tư Bất động sản Châu Âu**

Trong năm 2024 tiếp tục đẩy mạnh hợp tác chiến lược, 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 Bất động sản 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...

**5.10.** Trong năm 2024, Công ty vẫn nỗ lực trong quá trình tìm kiếm, xúc tiến hợp tác đầu tư, liên doanh liên kết, đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đề xuất chủ trương đầu tư dự án mới để đầu tư/sở hữu, phát triển một số dự án tại Hà Nội, Bắc Ninh, Hòa Bình,... nhằm thực hiện kế hoạch mở rộng quy mô phát triển hơn 1.000 ha tạo quỹ đất và dự án chiến lược đầu tư trong 10 năm tới.

#### **6. Công tác thi đua khen thưởng:**

Trong năm 2024, TIG đã đạt được các thành tích đáng khích lệ và đã nhận được các bằng khen/giải thưởng:



- Top 50 Doanh nghiệp có tốc độ phát triển nhanh nhất Việt Nam 2024 (Fasst 500); Giải thưởng Sao vàng đất việt 2024 – Top 100 thương hiệu tiêu biểu Việt Nam (xếp hạng thứ 44/100);
- Top 10 Doanh nghiệp tạo giá trị hàng đầu Việt Nam 2024 (nhóm Nhà phát triển bất động sản) ngành BĐS - Xây dựng - Vật liệu XD (Value 10 - Top 10 Vietnam Value Creators 2024) và Top 500 doanh nghiệp tạo giá trị hàng đầu VN năm 2024 (Value 500 - Top 500 Vietnam Value Creators 2024);
- Bằng khen của UBND thành phố Hà Nội khen thưởng Công ty CP TD đầu tư Thăng Long đã có thành tích trong phòng trào thi đua kỷ niệm 30 năm Hội Doanh nghiệp trẻ Hà Nội.

## II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024		Kế hoạch năm 2025	
		Công ty Mẹ	Hợp nhất	Công ty Mẹ	Hợp nhất
1	Vốn điều lệ	1.936.062	1.936.062	3.872.124	3.872.124
2	Vốn điều lệ bình quân	1.936.062	1.936.062	2.097.400	2.097.400
3	Tổng doanh thu	1.405.120	1.618.083	1.000.000	1.100.000
4	Tổng chi phí	1.151.070	1.377.296	760.000	850.000
5	Lợi nhuận trước thuế	254.047	237.785	240.000	250.000
6	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Vốn điều lệ bình quân	13.12%	12.28%	11.44%	11.92%
7	Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến	0	0	10%	10%

(Lưu ý: Kế hoạch vốn nêu trên trên xây dựng dựa trên kịch bản tháng 12/2025 TIG phát hành thành công tăng vốn điều lệ theo tỷ lệ 1:1 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Đối với phương án phát hành 50.000.000 cổ phiếu riêng lẻ, Công ty thực hiện các thủ tục trong năm 2025 và phát hành trong năm 2026.)

Trong những năm tới, Ban Tổng giám đốc đã trình báo cáo Hội đồng quản trị TIG xây dựng những kế hoạch phát triển với các mục tiêu cụ thể để phấn đấu đưa TIG là doanh nghiệp kinh doanh đa ngành nghề, hiệu quả cao, tài chính lành mạnh và sở hữu hệ sinh thái kinh doanh tiềm năng, phát triển bền vững dài hạn và tạo ra những sản phẩm, dịch vụ xanh, thực sự thiết yếu và hữu ích cho cộng đồng, xã hội. Kế hoạch phát triển đã được Hội đồng Quản trị trình bày trong Báo cáo của HĐQT tại ĐHĐCĐ thường niên 2025. Ban Tổng giám đốc xác định tập trung mọi nguồn lực, quyết liệt triển khai thực hiện thành công các kế hoạch, định hướng và các mục tiêu phát triển mà ĐHĐCĐ và HĐQT giao phó.

#### 4. NỘI DUNG XIN Ý KIẾN BIỂU QUYẾT THÔNG QUA TẠI ĐẠI HỘI

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Ban Tổng Giám đốc Công ty trình Đại hội đồng Cổ đông. Kính đề nghị Đại hội đồng Cổ đông xem xét và thông qua.

Kính trình ./.

##### Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT, BKS.





Số: 02/2025/BC-TIG

Hà Nội, ngày 21 tháng 04 năm 2025

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024**  
**VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2025**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (“HĐQT”) kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động năm 2024 và phương hướng hoạt động năm 2025 như sau:

**I. HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2024**

**1. Tình hình kinh tế vĩ mô 2024**

Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê, tổng sản phẩm quốc nội (GDP) năm 2024 ước tính tăng 7,09% so với năm trước. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,27%, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,24%, đóng góp 45,17%; khu vực dịch vụ tăng 7,38%, đóng góp 49,46%. Theo đó, quy mô GDP theo giá hiện hành năm 2024 ước đạt 11.511,9 nghìn tỷ đồng, tương đương 476,3 tỷ USD; GDP bình quân đầu người năm 2024 theo giá hiện hành ước đạt 114 triệu đồng/người, tương đương 4.700 USD, tăng 377 USD so với năm 2023.

Tính chung trong năm 2024, số doanh nghiệp gia nhập và tái gia nhập thị trường trong năm 2024 là 233.419 doanh nghiệp. Bình quân một tháng có thêm 19.452 doanh nghiệp thành lập mới và quay trở lại hoạt động. Đồng thời năm 2024, Việt Nam cũng ghi nhận sự gia tăng đáng kể về số lượng doanh nghiệp rút khỏi thị trường, với khoảng 173 nghìn doanh nghiệp ngừng hoạt động hoặc giải thể (tính đến tháng 12/2024) tăng 21,5% so với cùng kỳ năm 2025. Điều này phản ánh một phần những khó khăn về chi phí hoạt động, nguồn vốn và sức ép cạnh tranh trên thị trường. Nhiều doanh nghiệp vừa và nhỏ bị ảnh hưởng bởi chi phí sản xuất gia tăng và áp lực cạnh tranh từ các doanh nghiệp lớn.

Bên cạnh những kết quả đạt được, kinh tế Việt Nam vẫn tồn tại những hạn chế và tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức. Ổn định kinh tế vĩ mô còn tiềm ẩn rủi ro và chịu nhiều áp lực lớn; tăng trưởng tín dụng còn khó khăn, nợ xấu có nguy cơ gia tăng; giải ngân vốn đầu tư công thấp hơn so với cùng kỳ năm 2023. Thị trường bất động sản đã có chuyển biến nhưng chưa rõ nét; áp lực lớn trả nợ trái phiếu doanh nghiệp đến hạn. Sản xuất nông nghiệp, du lịch tại một số địa phương bị ảnh hưởng nặng nề do thiên tai, bão lũ. Hoạt động sản xuất, kinh doanh trong một số ngành, lĩnh vực còn khó khăn; sức ép cạnh tranh gia tăng. Xuất khẩu dự báo khó khăn hơn trong thời gian tới do yếu tố bên ngoài. Nhiều dự án gặp khó khăn, vướng mắc về pháp lý nhưng chưa được kịp thời tháo gỡ.



Dù trong bối cảnh nền kinh tế còn nhiều khó khăn, thị trường bất động sản năm 2024 đã có những kết quả phục hồi tích cực nhờ những bước tiến lớn trong việc hoàn thiện hành lang pháp lý cùng sự chỉ đạo của Nhà nước tạo nền tảng cho thị trường bất động sản phát triển trong Kỷ nguyên mới – Kỷ nguyên vươn mình của dân tộc. Đến thời điểm hiện tại, thị trường bất động sản vẫn đang có những chuyển biến tích cực, thanh khoản đang giảm nhẹ ở phân khúc cao cấp nhưng vẫn từng bước phục hồi và duy trì đà tăng trưởng ổn định các sản phẩm bất động sản như nhà ở, đặc biệt là du lịch nghỉ dưỡng. Với chiến lược phát triển dựa trên sự bền vững và thích nghi trước những biến động của tình hình trong nước và thế giới, Nhà nước đã từng bước hoàn thiện hành lang pháp lý, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, hệ thống giao thông thuận tiện, chính sách nới lỏng visa... để kích cầu ngành du lịch nhằm đẩy mạnh việc khai thác du lịch dựa trên các thế mạnh sẵn có mà thiên nhiên đã ưu ái cho Việt Nam.

## 2. Về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2024 là năm TIG vững vàng vượt sóng gió, khẳng định vị thế TIG trong cộng đồng doanh nghiệp, nỗ lực hoàn thành tốt nhiệm vụ đã đề ra, tìm những hướng đi riêng và đạt được nhiều thành quả trong năm 2024.

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Tỷ trọng TH 2024/2023 (%)	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Vốn điều lệ	1.936.062	1.936.062	1.936.062	1.936.062	100%	100%
Vốn điều lệ bình quân	1.936.062	1.936.062	1.936.062	1.936.062	100%	100%
Tổng doanh thu	1.111.155	1.414.405	1.405.121	1.618.084	126%	114%
Tổng chi phí	836.420	1.130.332	1.151.074	1.380.299	138%	122%
Lợi nhuận trước thuế	274.735	284.073	254.047	237.785	92%	84%

- **Doanh thu:** Năm 2024, TIG đạt tổng doanh thu hợp nhất là 1.618 tỷ đồng, bằng 114% so với năm 2023. Doanh thu công ty mẹ đạt 1.405,1 tỷ đồng, bằng 126% so với năm 2023.

- **Chi phí:** Năm 2024, chi phí giá vốn, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí



tài chính tăng do doanh thu năm 2024 tăng so với năm 2023.

- **Lợi nhuận:** Về lợi nhuận, năm 2024 lợi nhuận trước thuế hợp nhất và công ty mẹ lần lượt đạt 237,8 tỷ đồng và 254 tỷ đồng, bằng 84% và 92% so với năm 2023. Năm 2024 với ảnh hưởng của tình hình kinh tế thế giới cũng như trong nước, kết quả kinh doanh hợp nhất của TIG đạt vượt mức kế hoạch đề ra, tuy nhiên lợi nhuận trước thuế chưa đạt được như kế hoạch đề ra.

## II. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024

### 1. Thành viên Hội đồng Quản trị:

Đến ngày 31/12/2024, Hội đồng quản trị TIG có 05 thành viên, bao gồm:

TT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT		Nhiệm kỳ
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm	
1	Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch HĐQT	29/4/2011		2021-2026
2	Ông Dương Quang Trung	Thành viên HĐQT	19/4/2023		2021-2026
3	Ông Nguyễn Viết Việt	Thành viên HĐQT	15/5/2018		2021-2026
4	Ông Hồ Ngọc Hải	Thành viên HĐQT	29/6/2020		2021-2026
5	Bà Đào Thị Thanh	Thành viên HĐQT	29/6/2020		2021-2026

### 2. Hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị:

#### 2.1. Hoạt động của HĐQT

Trong năm 2024 vừa qua, HĐQT đã nỗ lực để hoàn thiện năng lực quản trị công ty tuân thủ quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Cụ thể:

- Đảm bảo số lượng các cuộc họp HĐQT, số lượng thành viên dự họp đáp ứng yêu cầu về tính pháp lý và hiệu quả, xác định vai trò của mỗi thành viên HĐQT, giữa thành viên HĐQT độc lập và thành viên HĐQT điều hành để đảm bảo lợi ích theo pháp luật cho các cổ đông.
- HĐQT thực hiện đầy đủ và thường xuyên việc giám sát đối với các hoạt động điều hành Công ty của Ban điều hành, đặc biệt trong các vấn đề triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, bảo đảm tuân thủ đúng quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và Điều lệ Công ty.
- HĐQT đưa ra định hướng, chỉ đạo thường xuyên đối với hoạt động của Ban điều hành cũng như các bộ phận hỗ trợ nhằm bảo đảm sự điều hành phù hợp quy định pháp luật và quy chế

nội bộ công ty.

## 2.2. Hoạt động của từng thành viên HĐQT

Hoạt động của các thành viên HĐQT đều được phân công nhiệm vụ cụ thể, tạo tính dân chủ và sức mạnh trí tuệ tập thể; thực hiện thẩm tra các nội dung, nghị quyết thuộc thẩm quyền của HĐQT, đồng thời giám sát, chỉ đạo, đôn đốc Ban điều hành Công ty triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT, cụ thể:

- Ông Nguyễn Phúc Long - Chủ tịch HĐQT:

Với tư cách Chủ tịch HĐQT, Ông Nguyễn Phúc Long đã triệu tập, chủ trì và chỉ đạo các phiên họp HĐQT, thảo luận và biểu quyết thông qua các nội dung lấy ý kiến HĐQT trong năm 2024; Giám sát, chỉ đạo và hỗ trợ hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, Ban Điều hành và các đơn vị kinh doanh. Trực tiếp chỉ đạo triển khai chiến lược phát triển Dự án; công tác đối ngoại, kết nối với cơ quan quản lý cấp trên và quan hệ quốc tế đồng thời lãnh đạo chung mọi mặt hoạt động của Công ty.

- Ông Dương Quang Trung – Thành viên HĐQT:

Với tư cách thành viên HĐQT, Ông Dương Quang Trung đã tham gia đầy đủ các cuộc họp Hội đồng Quản trị, tham mưu và cho ý kiến biểu quyết các nội dung xin ý kiến Hội đồng Quản trị; tham gia giám sát công tác tài chính, quản lý nguồn vốn; Phụ trách công tác công nghệ thông tin và công tác quản trị của Công ty.

- Ông Nguyễn Viết Việt: Thành viên HĐQT

Với tư cách thành viên HĐQT, Ông Nguyễn Viết Việt đã tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT, tham mưu và cho ý kiến biểu quyết các nội dung xin ý kiến HĐQT; Phụ trách về hình ảnh, truyền thông của Công ty.

- Ông Hồ Ngọc Hải: Thành viên HĐQT:

Với tư cách thành viên Hội đồng quản trị, Ông Hồ Ngọc Hải đã tham gia đầy đủ các cuộc họp Hội đồng Quản trị, tham mưu và cho ý kiến biểu quyết các nội dung xin ý kiến Hội đồng Quản trị. Phụ trách công tác thi công, xây dựng công trình các Dự án của Công ty.

- Bà Đào Thị Thanh: Thành viên HĐQT

Với tư cách thành viên Hội đồng quản trị, Bà Đào Thị Thanh đã tham gia đầy đủ các cuộc họp Hội đồng Quản trị, tham mưu và cho ý kiến biểu quyết các nội dung xin ý kiến Hội đồng Quản trị. Phụ trách công tác tài chính kế toán, nguồn vốn. Thực hiện ngăn ngừa, giải quyết những xung đột có thể phát sinh giữa các cổ đông hoặc cán bộ quản lý Công ty.

## 2.3. Các Nghị quyết HĐQT trong qua trong năm 2024, như sau:



Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	02/2024/NQ/HĐQT-TIG	03/01/2024	Miễn nhiệm người đứng đầu chi nhánh của Công ty tại Hungary	100%
2	03/2024/NQ/HĐQT-TIG	03/01/2024	Bổ nhiệm người đứng đầu chi nhánh của Công ty tại Hungary	100%
3	11/2024/NQ/HĐQT-TIG	04/01/2024	Chốt danh sách cổ đông nhằm mục đích phục vụ và làm cơ sở cho hoạt động quản trị Công ty	100%
4	13/2024/NQ/HĐQT-TIG	04/01/2024	Bổ nhiệm chức vụ Giám đốc tại TLG International Korlátolt Felelősségű Társaság	100%
5	25/2024/NQ/HĐQT-TIG	19/02/2024	Kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024	100%
6	29/2024/NQ/HĐQT-TIG	22/03/2024	Thông qua Chương trình và Tài liệu Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024	100%
7	31/2024/NQ/HĐQT-TIG	30/03/2024	Gia hạn thời gian nộp và CBTT Báo cáo tài chính năm 2023	100%
8	36/2024/NQ/HĐQT-TIG	03/4/2024	Gia hạn thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty	100%
9	45/2024/NQ/HĐQT-TIG	24/4/2024	Chốt danh sách cổ đông nhằm mục đích phục vụ và làm cơ sở cho hoạt động quản trị	100%
10	109/2024/NQ/HĐQT-TIG	05/04/2024	Phương án chuyển nhượng các căn nhà vườn liền kề thuộc Dự án Khu nhà ở thấp tầng, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội	100%
11	125/2024/NQ/HĐQT-TIG	11/6/2024	Lựa chọn đơn vị kiểm toán, soát xét Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty	100%

12	128/2024/NQ/HĐQT-TIG	11/06/2024	Thông qua việc bán bất động sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH TLG International Korlátolt Felelősségű Társaság – Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long tại Hungary	100%
13	135/2024/NQ/HĐQT-TIG	23/07/2024	Thông qua việc triển khai Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023	100%
14	145/2024/NQ/HĐQT-TIG	25/09/2024	Thông qua việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hà Thành	100%
15	147/2024/NQ/HĐQT-TIG	01/10/2024	Thông qua việc mua cổ phần theo hình thức chào bán cổ phần riêng lẻ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Kim Lân	100%
16	148/2024/NQ/HĐQT-TIG	01/10/2024	Thông qua việc mua cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu tại Công ty Cổ phần Tig Holdings	100%
17	149/2024/NQ/HĐQT-TIG	01/10/2024	Thông qua việc mua cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu tại Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Thành	100%
18	151/2024/NQ/HĐQT-TIG	01/11/2024	Miễn nhiệm và bổ nhiệm chức danh Thư ký Công ty và Người phụ trách quản trị Công ty	100%
19	159/2024/NQ/HĐQT-TIG	26/11/2024	Thay đổi người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	100%
20	161/2024/NQ/HĐQT-TIG	11/12/2024	Thông qua việc tạm dừng triển khai Phương án phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức năm 2023	100%
21	163/2024/NQ/HĐQT-TIG	13/12/2024	Thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại một số công ty khác	100%



22	164/2024/NQ/HĐQT-TIG	13/12/2024	Thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại các Công ty liên kết	100%
23	166/2024/NQ/HĐQT-TIG	13/12/2024	Thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	100%
24	168/2024/NQ/HĐQT-TIG	18/12/2024	Thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào	100%
25	170/2024/NQ/HĐQT-TIG	31/12/2024	Thông qua chủ trương hợp tác với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội để triển khai, nghiên cứu, phát triển Dự án tại địa chỉ 202 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội	100%

#### 2.4. Báo cáo của Hội đồng quản trị về công tác chỉ đạo và giám sát thực hiện kế hoạch kinh doanh

Hội đồng quản trị trực tiếp chỉ đạo giám sát Ban điều hành, cán bộ quản lý triển khai thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, Nghị quyết HĐQT trong hoạt động kinh doanh; định hướng chiến lược phát triển các dự án; Chỉ đạo giám sát công tác quản lý và sử dụng nguồn vốn, quản lý chi phí; công tác đầu tư xây dựng, vận hành khai thác các dự án...

#### 2.5. Công tác triển khai, thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024

Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty đã triển khai các chỉ đạo của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024. Tuy nhiên, có 03 nội dung chưa hoàn thành, cụ thể:

- ✓ Về việc phát hành chi trả cổ tức năm 2023: Tháng 7/2024, Hội đồng quản trị đã thực hiện việc triển khai Phương án phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức năm 2023 cho cổ đông hiện hữu và nộp hồ sơ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, do một số điều kiện chưa phù hợp Hội đồng quản trị đã quyết định tạm dừng triển khai Phương án phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức năm 2023.
- ✓ Về việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2024: Do tiến độ triển khai các dự án mới chậm hơn so với kế hoạch dự kiến, việc thực hiện các thủ tục hành chính pháp lý dự án liên quan đến điều chỉnh thiết kế, quy hoạch....chưa được tháo gỡ, cộng với tình hình thị trường chưa thuận lợi, vì vậy, năm 2024 Hội đồng quản trị chưa triển khai thực hiện kế hoạch phát hành cổ phiếu đã được ĐHĐCĐ thường niên 2024 thông qua. Năm 2025, khi các điều kiện thị trường thuận lợi hơn, HĐQT dự kiến sẽ tiếp tục triển khai

thực hiện kế hoạch phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ phục vụ cho kế hoạch và mục tiêu mà Công ty đã đề ra để đầu tư phát triển.

- ✓ Việc niêm yết cổ phiếu của Công ty trên sàn HOSE: Đánh giá thị trường chứng khoán năm 2024 chưa thuận lợi dẫn đến Hội đồng quản trị chưa thực hiện việc niêm yết chuyển sàn này.

2.6. Công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc Công ty và các cán bộ quản lý:

Năm 2024, HĐQT tiếp tục sát cánh với Ban Tổng Giám đốc để phối hợp, hỗ trợ, giám sát, đôn đốc các hoạt động kinh doanh, kịp thời chỉ đạo giải quyết mọi vấn đề cấp bách. Trong năm 2024, Ban Tổng giám đốc đã có nhiều nỗ lực trong công tác điều hành, trực tiếp triển khai thực hiện quyết liệt và nghiêm túc các định hướng chiến lược của ĐHĐCĐ và các chỉ đạo của HĐQT, tuân thủ quy chế, quy định, các nguyên tắc hoạt động trong công tác quản lý tài chính, quản lý dự án, đầu tư, bán hàng, tổ chức nhân sự,....

2.7. Đánh giá của Hội đồng quản trị về công tác nhân sự, thi đua khen thưởng và các hoạt động vì cộng đồng xã hội:

- Về công tác nhân sự: Công ty rất coi trọng việc đào tạo và phát triển nhân sự nội bộ. Việc đào tạo nội bộ giúp nhân viên hiểu biết sâu sắc về mục tiêu, văn hóa doanh nghiệp, giáo dục cho nhân viên đồng lòng chia sẻ với doanh nghiệp, hiểu rõ hơn yêu cầu của công việc. Thông qua hoạt động này, người lao động được nâng cao kỹ năng, chuyên môn nghiệp vụ và nâng cao ý thức, thái độ làm việc, đóng góp tích cực, hiệu quả cho sự phát triển của TIG.
- Năm 2024, TIG vẫn tiếp tục tham gia tích cực các hoạt động xã hội, các hoạt động cộng đồng như: Ủng hộ chương trình “Tết nhân ái” của Hội chữ thập đỏ huyện Thanh Thủy; Tặng quà tết cho các gia đình có hoàn cảnh khó khăn tại xã Đồng Trung, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ và các huyện thuộc tỉnh Hà Tĩnh; Ủng hộ quỹ của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ; Thăm và tặng quà cho các bệnh nhân tại Bệnh viện Nhi Trung ương tại Hà Nội,...

### III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

#### 1. Về Bất động sản

1.1. Dự án Vườn Vua Resort & Villas:

- Khởi công xây dựng và mở bán tòa tháp đôi Condotel The Palm Forest, quy mô gần 900 căn hộ du lịch.
- Khởi công xây dựng và mở bán phân khu biệt thự Làng Nhật với quy mô gần 200 Biệt thự du lịch.
- Hoàn thiện, bán hàng và bàn giao phân khu BT 5\* Royal Lotus và phân khu Biệt thự Đế liên Villas cùng hệ thống tổ hợp dịch vụ khoáng nóng Osen wellness spa.



- 1.2. Dự án TIG Tower – Tòa tháp văn phòng & căn hộ khách sạn tọa lạc tại 108 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội.

Tình hình thực hiện dự án: 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 mở bán trong Quý 3 – 4/2025; đẩy mạnh công tác thi công đảm bảo tiến độ, phấn đấu hoàn thành vào Quý IV/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 Hadico làm việc với các cơ quan chức năng thực hiện các thủ tục đầu tư dự án theo quy định của pháp luật.
- 1.4. Phát triển các dự án Nhà ở xã hội cho Lực lượng vũ trang ở Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội,...: phối hợp với các đối tác để thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định, phấn đấu khởi công 1-2 dự án trong năm 2025-2026;
- 1.5. 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,...;
- 1.6. Thúc đẩy hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án, các thỏa thuận hợp tác đầu tư và công tác CPH với HADICO để triển khai phát triển các dự án đô thị, nghỉ dưỡng, khu công nghiệp,... ở Hà Nội, Bắc Ninh, Hòa Bình,...; Với Viettronics để triển khai các dự án tại TP HCM,...;

## **2. Tổng thầu xây dựng**

Hợp tác góp vốn, M&A, 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.

## **3. Đầu tư Tài chính, Chứng khoán**

- 3.1. Năm 2025, 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.
- 3.2. 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), tìm kiếm hợp tác với một số tổ chức tài chính – ngân hàng lớn làm đối tác chiến lược để đẩy nhanh quá trình tăng tốc phát

triển cho VIG, 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.

#### **4. Về công nghệ, thương mại và dịch vụ du lịch**

4.1. 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 được ra mắt thị trường và đi vào hoạt động ổn định.

4.2. 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 King Palace – TIG Tower, các BĐS tại Châu Âu và các dự án khác....

#### **5. Về tài chính doanh nghiệp, nguồn vốn**

5.1. 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;

5.2. Thiết lập và tăng cường hợp tác sâu rộng 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;

5.3. Tùy theo tình hình thực tế thực hiện các dự án đầu tư, sẽ chủ động thực hiện các giải pháp huy động, tạo nguồn vốn phù hợp và kịp thời đảm bảo tiến độ dự án và cơ hội kinh doanh. Trong đó ưu tiên theo thứ tự các nguồn vốn sau: Nguồn huy động khách hàng - Nguồn vốn CSH (phát hành cổ phiếu, trái phiếu chuyển đổi) - Nguồn vay tín dụng/trái phiếu doanh nghiệp...

#### **6. Định hướng quản trị năm 2025**

“Tăng trưởng – Hiệu quả - Phát triển bền vững” là mục tiêu chung xuyên suốt trong hoạt động của Tập đoàn mẹ và các Đơn vị thành viên trong năm 2025. HĐQT tiếp tục duy trì nguyên tắc “Hội đồng Quản trị Hành động” - trực tiếp tham gia sâu sát công tác tổ chức vận hành, đầu tư phát triển, kinh doanh của doanh nghiệp; Ban điều hành được quy định trách nhiệm và yêu cầu kết quả công việc rõ ràng.

Năm 2025, Công ty tập trung đẩy mạnh triển khai hoạt động số hóa doanh nghiệp, áp dụng công nghệ vào công tác quản trị điều hành trong các mảng quản lý, kinh doanh lõi, tiếp cận và bắt nhịp với xu hướng Cách mạng công nghệ 4.0. Qua đó, sẽ hướng tới hoàn thiện toàn diện công tác quản trị điều hành, phát triển nguồn nhân lực, xây dựng hình ảnh thương hiệu uy tín và minh bạch của một doanh nghiệp kinh doanh cơ bản và một cổ phiếu cơ bản.



TIG xác định 2025 sẽ bước vào kỷ nguyên mới với nhiều thách thức nhưng nhiều cơ hội mới, TIG định hướng sẽ mở rộng quy mô và phạm vi, dịch chuyển hoạt động đầu tư phát triển vào các lĩnh vực công nghệ cao, sản phẩm xu hướng thời đại,... thực hiện chiến lược “GO GLOBAL”, tiên phong đón đầu xu hướng vươn tầm phát triển toàn cầu, đóng góp tích cực hơn nữa cho cộng đồng, xác hội và đất nước.

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.



THĂNG LONG



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN  
ĐẦU TƯ THĂNG LONG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: **03** /2025/BC-BKS

Hà Nội, ngày **21** tháng **04** năm 2025

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT  
VỀ KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, BÁO CÁO TỰ ĐÁNH GIÁ  
HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT VÀ TỪNG THÀNH VIÊN NĂM 2024**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

Căn cứ vào báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán, báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024 và kế hoạch năm 2025, Ban kiểm soát (“BKS”) trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025: Báo cáo kết quả giám sát hoạt động kinh doanh, hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát năm 2024 như sau:

**I. Báo cáo kết quả công tác giám sát của Ban kiểm soát trong năm 2024**

**1. Đánh giá báo cáo tài chính Công ty năm 2024**

Trên cơ sở thẩm định Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá UHY, Ban Kiểm soát xin báo cáo như sau:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã phản ánh trung thực, chi tiết trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024; kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày.
- Báo cáo tài chính năm 2024 đã được trình bày rõ ràng, đầy đủ các thông tin phản ánh đúng thực tế tình hình hoạt động của Công ty trong năm 2024. Việc công bố thông tin tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán độc lập và có ý kiến kiểm toán phù hợp từ Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá UHY.
- Ban kiểm soát thống nhất các số liệu đã được thể hiện trong báo cáo riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Công ty đã được Công ty TNHH Kiểm toán và thẩm định giá UHY thực hiện.

**2. Kết quả giám sát hoạt động kinh doanh**

Ban kiểm soát đã giám sát hoạt động kinh doanh, thẩm định báo cáo kết quả hoạt động năm 2024 của Công ty và thống nhất đánh giá trong bối cảnh của thị trường, phối hợp cùng với Ban Giám đốc đưa ra các giải pháp đúng đắn kịp thời hoàn thành cơ bản các nhiệm vụ và mục tiêu mà ĐHĐCĐ đã đề ra.

**2.1. Một số chỉ tiêu cơ bản về kết quả kinh doanh**





Chỉ tiêu	Năm 2023 (triệu đồng)		Năm 2024 (triệu đồng)		Tỷ trọng TH 2024/2023 (%)	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Vốn điều lệ	1.936.062	1.936.062	1.936.062	1.936.062	100%	100%
Vốn điều lệ bình quân	1.936.062	1.936.062	1.936.062	1.936.062	100%	100%
Tổng doanh thu	1.111.155	1.414.405	1.405.121	1.618.084	126%	114%
Tổng chi phí	836.420	1.130.332	1.151.074	1.380.299	138%	122%
Lợi nhuận trước thuế	274.735	284.073	254.047	237.785	92%	84%

- **Doanh thu:** Năm 2024, công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Thăng Long (TIG) đạt tổng doanh thu hợp nhất là 1.618 tỷ đồng, bằng 114% so với năm 2023. Doanh thu công ty mẹ đạt 1.405,1 tỷ đồng, bằng 126% so với năm 2023.

- **Chi phí:** Năm 2024, chi phí giá vốn, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính tăng do doanh thu năm 2024 tăng so với năm 2023.

- **Lợi nhuận:** Về lợi nhuận, năm 2024 lợi nhuận trước thuế hợp nhất và công ty mẹ lần lượt đạt 237,8 tỷ và 254 tỷ, bằng 84% và 92% so với năm 2023. Năm 2024 mặc dù bị ảnh hưởng của tình hình kinh tế thế giới cũng như trong nước có nhiều biến động nhưng kết quả kinh doanh hợp nhất của TIG vẫn đạt vượt mức kế hoạch đề ra, mặc dù lợi nhuận trước thuế chưa đạt được theo kế hoạch đề ra.

## 2.2. Một số chỉ tiêu về cơ cấu tài sản và nguồn vốn

Chỉ tiêu	Năm 2023 (triệu đồng)		Năm 2024 (triệu đồng)		Tăng giảm (%)	
	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>2.822.690</b>	<b>4.141.564</b>	<b>2.993.836</b>	<b>4.073.401</b>	<b>106,06%</b>	<b>98,35%</b>
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>939.979</b>	<b>1.421.213</b>	<b>865.768</b>	<b>2.039.611</b>	<b>92,11%</b>	<b>143,51%</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	466.241	520.228	472.796	534.993	101,41%	102,84%
Các khoản phải thu ngắn hạn	369.099	538.863	313.262	1.027.255	84,87%	190,63%
Hàng tồn kho	104.185	345.840	79.476	467.002	76,28%	135,03%
Tài sản ngắn hạn khác	454	16.282	234	10.361	51,54%	63,63%
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>1.882.711</b>	<b>2.720.351</b>	<b>2.128.068</b>	<b>2.033.790</b>	<b>113,03%</b>	<b>74,76%</b>
Các khoản phải thu dài hạn	686.414	1.592.597	23.217	477.310	3,38%	29,97%

Tài sản cố định	5.495	163.932	4.307	141.112	78,38%	86,08%
Bất động sản đầu tư				78.335		
Tài sản dở dang dài hạn	86.795	95.521	26.855	272.663	30,94%	285,45%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.103.712	809.215	2.073.549	413.128	187,87%	51,05%
Tài sản dài hạn khác	294	59.086	140	651.242	47,62%	1102,19%

**Tài sản ngắn hạn hợp nhất:** Tăng từ 1.421 tỷ đồng lên 2.039 tỷ đồng trong năm 2024, tương đương mức 43,5%, chủ yếu do biến động tăng các khoản phải thu ngắn hạn.

**Tài sản dài hạn hợp nhất:** Giảm từ 2.720 tỷ đồng xuống 2.033 tỷ đồng, tương đương mức giảm 25,24% chủ yếu do biến động từ các khoản phải thu dài hạn và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

**Tổng nợ ngắn hạn, dài hạn hợp nhất:** Nợ ngắn hạn tăng từ 546 tỷ đồng lên 1.110 tỷ đồng, nợ dài hạn giảm từ 1.012 tỷ đồng xuống 868 tỷ đồng.

### 3. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị

Qua quá trình giám sát các hoạt động quản trị, điều hành của HĐQT, Ban kiểm soát có nhận xét như sau:

- Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường để kịp thời ban hành các nghị quyết, quyết định về định hướng hoạt động kinh doanh, đầu tư, tài chính, nhân sự và các vấn đề quan trọng khác của Công ty. Các quyết định được ban hành trên cơ sở thông tin được tổng hợp đầy đủ từ Ban Điều hành và các bộ phận chuyên môn, đảm bảo tính hợp pháp và phù hợp với tình hình thực tế.
- Trong năm 2024, HĐQT đã tiến hành 25 phiên họp, ban hành 25 Nghị quyết/Quyết định. Các phiên họp của Hội đồng quản trị có số thành viên tham dự đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Hội đồng quản trị đã giám sát chặt chẽ Ban Tổng Giám đốc trong điều hành hoạt động kinh doanh năm 2024 phù hợp với tình hình thị trường và định hướng phát triển trung hạn của Công ty.
- HĐQT đã phối hợp với Ban Kiểm soát cung cấp đầy đủ thông tin và tạo điều kiện để Ban Kiểm soát thực hiện chức năng giám sát độc lập.
- Trong năm 2024, Ban kiểm soát không nhận được bất kỳ đơn thư, khiếu nại nào có liên quan đến HĐQT, cũng như không phát hiện bất thường trong các hoạt động quản trị và điều hành của HĐQT.

### 4. Kết quả giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

- Ban kiểm soát đánh giá cao những cố gắng của Ban Tổng Giám đốc trong việc tổ chức triển khai kế hoạch hoạt động kinh doanh đã được duyệt.



- Các thành viên Ban Tổng giám đốc đã triển khai thực hiện hiệu quả Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên, Nghị quyết của HĐQT.
- Ban Tổng Giám đốc ban hành quyết định trong thẩm quyền quy định tại Quy chế, Điều lệ Công ty và kịp thời báo cáo HĐQT đối với những vấn đề phát sinh cần xin chỉ đạo trong quá trình điều hành hoạt động kinh doanh.
- Trong năm 2024, Ban Kiểm soát không nhận được bất kỳ đơn thư, khiếu nại nào có liên quan đến bất kỳ thành viên nào của Ban Tổng Giám đốc.

## **5. Sự phối hợp giữa BKS với HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác**

Trong năm 2024, Ban Kiểm soát đã duy trì mối quan hệ phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và các phòng ban chức năng thực hiện nhiệm vụ giám sát và kiểm tra.

- Ban Kiểm soát được tạo điều kiện tham dự các cuộc họp HĐQT khi cần thiết và được cung cấp các biên bản, nghị quyết, quyết định để theo dõi, giám sát việc thực thi. Hai bên đã có sự trao đổi thông tin minh bạch, tôn trọng và hỗ trợ lẫn nhau trong công tác giám sát và điều hành.
- Hội đồng quản trị đã đẩy mạnh công tác giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận chuyên môn nhằm đảm bảo triển khai thực hiện đúng các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị và tuân thủ đúng quy định của pháp luật.
- Ban kiểm soát đã phối hợp tốt với Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc triển khai công tác kiểm tra, giám sát tại các đơn vị thành viên. Qua các cuộc kiểm tra, Ban kiểm soát thông báo kết quả công tác kiểm tra, giám sát với Hội đồng quản trị và Ban điều hành để có những biện pháp xử lý kịp thời những vấn đề tồn tại nhằm nâng cao hiệu quả quản lý.

## **II. Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và kiểm soát viên**

### **1. Cơ cấu Ban kiểm soát**

Ban Kiểm soát gồm 03 thành viên, bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Trưởng ban
Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên
Ông Vũ Ngọc Anh	Thành viên

Thành viên ban kiểm soát không đảm nhiệm bất kỳ vị trí quản lý nào trong bộ máy điều hành, không làm việc tại bộ phận kế toán, kiểm toán nội bộ, cũng như không tham gia đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty.

### **2. Đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát**

Căn cứ vào quyền hạn và nhiệm vụ đã được quy định tại Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát đã hoàn thành tốt chức năng, nhiệm vụ được giao, góp phần đảm bảo hoạt động Công ty minh bạch, hiệu quả và phát triển bền vững trong năm 2024. Cụ thể như sau:

- Ban Kiểm soát đã phát huy tốt vai trò giám sát độc lập đối với hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong công tác quản trị và điều hành Công ty, đảm bảo tuân thủ đúng pháp luật và các nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Ban Kiểm soát đã hoàn thành việc thẩm định Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 theo chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS), được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá UHY. Báo cáo được đánh giá có độ tin cậy và phản ánh trung thực tình hình tài chính của Công ty.
- Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, Ban Kiểm soát đã chủ động đưa ra các ý kiến, kiến nghị với Hội đồng quản trị nhằm nâng cao hiệu quả quản trị, từng bước hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững của Công ty. Các kiến nghị đã nhận được sự quan tâm chỉ đạo, triển khai thực hiện nghiêm túc từ phía Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.
- Ban Kiểm soát đã thực hiện phân công nhiệm vụ rõ ràng cho từng thành viên ban Kiểm soát, tổ chức các phiên họp định kỳ đúng theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị nội bộ. Ngoài các phiên họp chính thức, Ban Kiểm soát cũng duy trì trao đổi thường xuyên qua email, Skype và điện thoại để kịp thời xử lý công việc phát sinh.
- Các hoạt động của Ban Kiểm soát được thực hiện đúng theo quyền hạn và trách nhiệm đã được quy định. Các quyết định, kết luận được ban hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

### **3. Đánh giá kết quả hoạt động của các thành viên Ban kiểm soát**

- Căn cứ Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát và bảng phân công nhiệm vụ cụ thể, thành viên Ban Kiểm soát đã thực hiện đầy đủ và nghiêm túc chức trách được giao. Trong năm 2024, thành viên Ban Kiểm soát đều thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, tích cực tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát, đồng thời chủ động theo dõi, nắm bắt tình hình hoạt động của Công ty để thực hiện nhiệm vụ giám sát theo đúng quy định của pháp luật.
- Trong quá trình làm việc thành viên Ban Kiểm soát đã phối hợp chặt chẽ với nhau, tham gia đóng góp nhiều ý kiến mang tính xây dựng tại các cuộc họp đảm bảo tính khách quan, trung thực và tuân thủ nghiêm các quy định của Điều lệ Công ty cũng như quy chế nội bộ của Ban Kiểm soát, hoàn thành tốt nhiệm vụ được ĐHĐCĐ giao phó, góp phần nâng cao hiệu quả giám sát và tăng cường tính minh bạch trong quản trị doanh nghiệp.

### **III. Một số kiến nghị của Ban kiểm soát**

Ban Kiểm soát đề xuất một số kiến nghị với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc như sau:

- Hoàn thiện công tác lưu trữ về hồ sơ pháp lý và chứng từ đảm bảo lưu trữ khoa học.



- Tiếp tục rà soát quy trình làm việc, hoàn thiện nhân sự đảm bảo việc phối hợp cung cấp hồ sơ, giải trình với thành viên Ban Kiểm soát đảm bảo tiến độ và yêu cầu của HĐQT và nhiệm vụ của Ban kiểm soát.
- Cần tăng cường hơn nữa công tác kiểm tra việc thực thi các nghị quyết của HĐQT ở cấp điều hành.

#### **IV. Kế hoạch và định hướng hoạt động năm 2025 của Ban kiểm soát**

Nhằm tiếp tục phát huy vai trò giám sát độc lập, đảm bảo hoạt động của Công ty được minh bạch, tuân thủ pháp luật và phù hợp với các nghị quyết của ĐHĐCĐ, Ban Kiểm soát đề ra kế hoạch hoạt động năm 2025 như sau:

- Giám sát tiến độ và soát xét nội dung kiểm toán các Báo cáo tài chính trong năm 2025.
- Thẩm định Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2025 và lập văn bản báo cáo gửi Hội đồng quản trị.
- Tham dự đầy đủ các phiên họp thường kỳ của Hội đồng quản trị để nắm bắt thông tin kịp thời và thực hiện công tác giám sát hoạt động quản trị, điều hành Công ty.
- Rà soát tính hợp lý, hợp pháp của các văn bản quản lý nội bộ do Công ty ban hành;
- Giám sát và kiểm tra việc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
- Xem xét việc ký kết và thực hiện các hợp đồng kinh tế, hoạt động triển khai các dự án đầu tư, cũng như việc xây dựng và thực hiện các quy chế như quy chế trả lương, quy chế quản lý nội bộ... đảm bảo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Duy trì sự phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban chuyên môn trong quá trình thực hiện nhiệm vụ giám sát.

Trân trọng./.

#### **Nơi nhận:**

- ĐHĐCĐ năm 2025;
- HĐQT, BTGD;
- Lưu VT, BKS.

**T.M BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**

**Nguyễn Thị Ánh Tuyết**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN  
ĐẦU TƯ THĂNG LONG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 04/2025/TTr-TIG

Hà Nội, ngày 21 tháng 04 năm 2025

**TỜ TRÌNH**

**V/v: Bổ nhiệm Tổng giám đốc và Thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội khóa 14 nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;

Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long.

Căn cứ quy định pháp luật hiện hành và yêu cầu thực tiễn về tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (“Công ty”), Hội đồng quản trị (“HĐQT”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2025 xem xét thông qua việc Bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty và Thay đổi Người đại diện theo pháp luật như sau:

**1. Bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty**

Căn cứ trên hồ sơ năng lực và quá trình làm việc của ông Hồ Ngọc Hải tại vị trí Quyền Tổng Giám đốc trong thời gian vừa qua, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua bổ nhiệm chức danh Tổng Giám đốc đối với ông Hồ Ngọc Hải. Cụ thể như sau:

**a. Thông tin chi tiết**

Họ và tên: **HỒ NGỌC HẢI**

Giới tính: Nam

Sinh ngày: 17/12/1980

Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

CCCD số: 025080000021 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 25/04/2021

Địa chỉ thường trú: Tổ Dân Phố số 1, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

**b. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm**

Ông Hồ Ngọc Hải thực hiện quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm theo quy định tại Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

**c. Nhiệm kỳ: 05 năm**

**2. Thay đổi Người đại diện theo pháp luật**

Để đáp ứng nhu cầu quản trị Công ty, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua việc thay đổi người đại diện theo pháp luật như sau:

**a. Nội dung thay đổi**





Nội dung	Người đại diện theo pháp luật hiện tại	Người đại diện theo pháp luật đề nghị thay đổi
Số lượng	01	02
Chức danh	Ông Nguyễn Phúc Long - Chủ tịch Hội đồng quản trị	<p>- Người đại diện theo pháp luật thứ nhất:</p> <p>Họ và tên: Ông Nguyễn Phúc Long</p> <p>Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị.</p> <p>- Người đại diện theo pháp luật thứ hai:</p> <p>Họ và tên: Ông Hồ Ngọc Hải</p> <p>Chức danh: Tổng Giám đốc</p> <p>Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của từng người đại diện theo pháp luật được quy định chi tiết tại Điều lệ Công ty và theo quy định của pháp luật.</p>

b. Thông qua việc sửa đổi Điều 3 – Người đại diện theo pháp luật của Công ty của Điều lệ, giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện sau khi hoàn thành việc thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty. Chi tiết nội dung sửa đổi, bổ sung được thể hiện cụ thể theo Phụ lục đính kèm.

c. Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị toàn quyền quyết định về thời gian thay đổi cho phù hợp đảm bảo không chậm hơn 06 tháng kể từ ngày được Đại hội đồng cổ đông thông qua; thực hiện thủ tục tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty theo quy định của pháp luật trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và các giấy phép khác. Đồng thời thực hiện việc sửa đổi điều lệ Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.



PHỤ LỤC

SỬA ĐỔI/BỔ SUNG ĐIỀU LỆ CÔNG TY

STT	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Lý do
1.	<p><b>Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty</b></p> <p>Công ty có một (01) người đại diện theo pháp luật. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Tổng Giám đốc là đại diện theo pháp luật của Công ty. Hội đồng quản trị quyết định vấn đề này căn cứ vào tình hình nhân sự thực tế của Công ty tại từng thời điểm. Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty có quyền và nghĩa vụ được quy định cụ thể tại Điều lệ này.</p>	<p><b>Điều chỉnh:</b></p> <p><b>Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty</b></p> <p>1. Số lượng người đại diện theo pháp luật: Công ty có 02 (hai) người đại diện theo pháp luật.</p> <p>2. Người đại diện theo pháp luật:</p> <p>a) Người đại diện theo pháp luật thứ nhất:</p> <p>Họ và tên : Ông Nguyễn Phúc Long</p> <p>Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị</p> <p>Sinh ngày: 09/03/1974</p> <p>CCCD số: 042074000278 Ngày cấp:07/05/2021</p> <p>Ngày hết hạn: 09/03/2034</p> <p>Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội</p> <p>Địa chỉ thường trú: P502- Tòa nhà 27 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam</p> <p>Quyền và nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật quy định cụ thể tại Điều 29 của Điều lệ công ty và theo quy định của pháp luật</p> <p>b) Người đại diện theo pháp luật thứ hai:</p> <p>Họ và tên: Ông Hồ Ngọc Hải</p> <p>Chức danh: Tổng Giám đốc</p> <p>Sinh ngày: 17/12/1980</p> <p>CCCD số: 025080000021 Ngày cấp 25/04/2021</p> <p>Ngày hết hạn: 17/12/2040</p> <p>Địa chỉ thường trú: Tổ Dân Phố số 1, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội</p> <p>Quyền và nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật quy định cụ thể tại Điều 35 của Điều lệ công ty.</p>	Do thay đổi người đại diện theo pháp luật





CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN  
ĐẦU TƯ THĂNG LONG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 05/2025/TTr-TIG

Hà Nội, ngày 21 tháng 04 năm 2025

## TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

Thực hiện các quy định về việc lập và kiểm toán báo cáo tài chính năm, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long ("TIG") đã yêu cầu đơn vị kiểm toán độc lập là Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 của TIG.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 phê duyệt nội dung Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán năm 2024 của TIG (Báo cáo gửi kèm theo Tờ trình).

Kính trình./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.



TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH

Nguyễn Phúc Long



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN  
ĐẦU TƯ THĂNG LONG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 06/2025/TTr-TIG

Hà Nội, ngày 21 tháng 04 năm 2025

## TỜ TRÌNH

V/v: Đề xuất lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ban hành ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long.

Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt các nội dung như sau:

1. Danh sách Công ty kiểm toán độc lập đủ điều kiện theo yêu cầu của cơ quan quản lý (chi tiết theo Phụ lục đính kèm);
2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn một Công ty kiểm toán độc lập trong danh sách nêu trên là Công ty kiểm toán Báo cáo tài chính và Báo cáo chỉ tiêu an toàn tài chính 06 tháng và cả năm 2025 (Bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất).

Kính trình./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, BKS.

TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN

Nguyễn Thị Ánh Tuyết





**DANH SÁCH CÔNG TY KIỂM TOÁN ĐƯỢC CHẤP THUẬN KIỂM  
TOÁN CHO ĐƠN VỊ CÓ LỢI ÍCH CÔNG CHÚNG THUỘC LĨNH VỰC  
CHỨNG KHOÁN NĂM 2025**

1. Công ty TNHH KPMG (KPMG)
2. Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y)
3. Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam (DELOITTE)
4. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C (A&C)
5. Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC (AASC)
6. Công ty TNHH PWC (Việt Nam) (PWC)
7. Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) (GT)
8. Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (AAC)
9. Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam (AFC)
10. Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (AISC)
11. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY (UHY)
12. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam (RSM)
13. Công ty TNHH Kiểm toán VACO (VACO)
14. Công ty TNHH Kiểm toán An Việt (An Việt)
15. Công ty TNHH Kiểm toán BDO (BDO)
16. Công ty TNHH Kiểm toán FAC (FAC)
17. Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE)
18. Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA Việt Nam (ECOVIS AFA Việt Nam)
19. Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế (ICPA)
20. Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam (DFK)
21. Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM (CPA Vietnam)
22. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (Chuẩn Việt)
23. Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO (ASCO)
24. Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)
25. Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt (NTV)
26. Công ty TNHH Tư vấn – Kiểm toán S&S (S&S)
27. Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế (IAV)
28. Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA)



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN  
ĐẦU TƯ THĂNG LONG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 07/2025/TTr-TIG

Hà Nội, ngày 21 tháng 04 năm 2025

TỜ TRÌNH

V/v: Báo cáo thù lao HĐQT, BKS năm 2024 và Kế hoạch thù lao năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội khóa 14 nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;

Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua Báo cáo thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2024 và Kế hoạch thù lao năm 2025, cụ thể như sau:

STT	Chức danh	Chi trả thù lao năm 2024 (Đồng/tháng)	Kế hoạch chi trả thù lao năm 2025 (Đồng/tháng)
1	Chủ tịch HĐQT	6.000.000	6.000.000
2	Thành viên HĐQT	4.000.000	4.000.000
3	Trưởng Ban kiểm soát	4.000.000	4.000.000
4	Thành viên Ban kiểm soát	2.000.000	2.000.000

Kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH  
  
Nguyễn Phúc Long



Số: 08 /2025/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 21 tháng 04 năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc phân phối lợi nhuận năm 2024 và dự kiến năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem xét và thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 như sau:

Phương án phân phối lợi nhuận:

TT	Chỉ tiêu	Giá trị (VNĐ)	
		Công ty mẹ	Hợp nhất
I	KẾT QUẢ KINH DOANH		
1	Tổng doanh thu	1.405.121.068.089	1.618.083.962.245
2	Tổng chi phí	1.151.074.050.959	1.374.298.719.165
3	Lợi nhuận trước thuế TNDN	254.047.017.130	237.785.243.080
4	Thuế TNDN hiện hành	52.210.617.161	61.460.563.751
5	Thuế TNDN hoãn lại	0	0
6	Lợi nhuận sau thuế TNDN	201.836.399.969	176.324.679.329
II	Dự kiến trình ĐHCĐ về việc phân phối lợi nhuận sau thuế		
1	Tổng LN sau thuế chưa phân phối	535.870.969.252	36.069.757.597
1.1	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	334.034.569.283	345.138.550.690
1.2	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2024	201.836.399.969	(309.068.793.093)
2	Dự kiến phân phối như sau	204.000.000	204.000.000
2.1	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 0 % LNST	0	0
2.2	Trả thù lao HĐQT không chuyên trách; BKS	204.000.000	204.000.000
2.3	Chi trả cổ tức	0	0

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem xét phê duyệt.

Kính trình./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.



Nguyễn Phúc Long

**TỜ TRÌNH**

**(V/v: Thông qua Phương án phát hành và chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2025)**

**Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 và các văn bản hướng dẫn thi hành có liên quan;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 và các văn bản hướng dẫn thi hành có liên quan;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán ngày 31/12/2020;
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (TIG) (“Công ty”) hiện hành;
- Căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với các nội dung chính như sau:

**I. TÓM TẮT KẾ HOẠCH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ NĂM 2025**

<b>A</b>	<b>Thông tin cổ phiếu trước phát hành</b>		
*	Vốn điều lệ hiện tại	1,936,062,050,000	VNĐ
*	Cổ phiếu đã phát hành	193,606,205	CP
*	Cổ phiếu đang lưu hành	193,606,205	CP
*	Số lượng cổ phiếu trước thời điểm phát hành	193,606,205	CP
<b>B</b>	<b>Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành</b>		
*	Chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	193,606,205	CP



*	Chào bán riêng lẻ cho NĐT chứng khoán chuyên nghiệp	50,000,000	CP
<b>C</b>	<b>Thông tin cổ phiếu dự kiến sau phát hành</b>		
*	Cổ phiếu lưu hành dự kiến	437,212,410	CP
*	<b>Vốn điều lệ dự kiến sau phát hành</b>	<b>4,372,124,100,000</b>	<b>VNĐ</b>

## II. THÔNG TIN CHUNG VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

Tên gọi: **Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long**

Tên giao dịch quốc tế: **Thanglong Invest Group.**

Tên viết tắt: **TIG**

Địa chỉ: Tầng 8, tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội.

Điện thoại: 024.35558855

Fax: 024.62566966

Vốn điều lệ: **1.936.062.050.000 đồng** (Một nghìn chín trăm ba mươi sáu tỷ, không trăm sáu mươi hai triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng).

Tên cổ phiếu chào bán: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long

Mã chứng khoán: TIG

Loại cổ phiếu chào bán: Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu (Mười ngàn đồng/cổ phiếu)

Tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành: **193.606.205 cổ phiếu**

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: **193.606.205 cổ phiếu**

Số lượng cổ phiếu quỹ: **0 cổ phiếu**

**Thời gian dự kiến phát hành:** Sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) chấp thuận. Thời gian cụ thể Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định.

**Trình tự thực hiện:** Công ty thực hiện chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu trước, sau đó thực hiện chào bán riêng lẻ cho nhà Đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

## III. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU

- i. Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến : **193.606.205 cổ phiếu** (Một trăm chín mươi ba triệu, sáu trăm linh sáu nghìn, hai trăm linh năm cổ phiếu)
- ii. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá dự kiến: **1.936.062.050.000 đồng** (Một nghìn chín trăm ba mươi sáu tỷ, không trăm sáu mươi hai triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng).

- iii. Hình thức phát hành: Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.
- iv. Đối tượng phát hành: Phát hành cho các cổ đông hiện hữu theo danh sách Người sở hữu cổ phần do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) chốt tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua.
- v. Nguyên tắc xác định giá chào bán:
- Công ty sử dụng kết hợp các phương pháp Giá trị sổ sách (BV) và Giá thị trường (P) để làm cơ sở cho việc xác định giá chào bán cổ phiếu:
- ✓ Giá trị sổ sách của Công ty theo báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán tại ngày 31/12/2024 là 10.790 đồng/cổ phiếu
  - ✓ Giá trị sổ sách của Công ty theo báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán tại ngày 31/12/2024 là 13.048 đồng/cổ phiếu
  - ✓ Thị giá giao dịch của cổ phiếu TIG bình quân 20 phiên gần nhất (từ ngày 17/03/2025 đến ngày 15/4/2025) là 9.700 đồng/cổ phần.
  - Như vậy, giá chào bán được xác định bằng 76,64 % giá trị sổ sách của Công ty theo báo cáo tài chính riêng được kiểm toán hoặc soát xét kỳ gần nhất và bằng 92,67 % giá trị sổ sách của Công ty theo báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán hoặc soát xét kỳ gần nhất.
- vi. Giá chào bán: **10.000** đồng/cổ phiếu
- vii. Tỷ lệ thực hiện quyền dự kiến: 1:1 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm: Cụ thể mỗi cổ đông sở hữu 01 (một) cổ phiếu sẽ nhận được 01(một) quyền mua và cứ 01 quyền mua sẽ được mua thêm 01(một) cổ phiếu mới.
- viii. Phương án xử lý cổ phiếu không chào bán hết:
- ✓ Việc xử lý cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền mua hoặc thực hiện quyền mua không hết (nếu có) phải đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.
  - ✓ Số cổ phiếu do cổ đông hiện hữu không đăng ký hoặc thực hiện quyền mua không hết (nếu có) được ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định lựa chọn đối tượng phân phối, tiêu chí, phương thức phân phối, giá chào bán (với điều kiện phải lớn hơn hoặc bằng 10.000 đồng/cổ phiếu) và số lượng cổ phiếu phân phối lại này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
  - ✓ Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa được phân phối hết này được hủy và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt chào bán.
- ix. Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu:



- ✓ Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.
- ✓ Cổ đông hiện hữu được chuyển nhượng quyền mua một lần duy nhất cho các đối tượng khác trong thời gian đăng ký mua cổ phiếu. Người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng tiếp cho bên thứ ba.
- ✓ Quyền mua cổ phiếu được phép chia nhỏ để chuyển nhượng cho nhiều nhà đầu tư khác nhau theo sự thoả thuận của hai bên.

x. Thời gian dự kiến chào bán:

Trong năm 2025 hoặc ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn một thời gian thích hợp để thực hiện chào bán sau khi được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận bằng văn bản theo quy định của pháp luật.

xi. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu và phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán:

- ✓ Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu đối với đợt phát hành cổ phiếu là 70% số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán.
- ✓ Trong trường hợp cổ phiếu không phân phối hết và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ xem xét huy động nguồn vốn vay ngân hàng, các tổ chức tài chính; phát hành trái phiếu hoặc tìm kiếm các nguồn tài trợ bổ sung khác để bù đắp.
- ✓ Trong trường hợp tỷ lệ chào bán thành công không đạt 70% thì đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu sẽ bị huỷ bỏ nếu pháp luật có quy định. Trong trường hợp đợt phát hành bắt buộc bị huỷ bỏ theo quy định của pháp luật thì tổ chức phát hành sẽ hoàn trả tiền cho nhà đầu tư trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đợt chào bán bị huỷ bỏ và ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng quy trình huỷ bỏ (nếu có) và hoàn tiền cho nhà đầu tư (nếu có) phù hợp với quy định của pháp luật.

xii. Phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài:

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT triển khai phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

xiii. Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu do ảnh hưởng của việc phát hành thêm:

Việc chào bán cổ phiếu sẽ gây ra rủi ro pha loãng giá cổ phiếu, pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu, pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần sau khi chào bán, pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết, tóm tắt như sau:

(a) Mức độ pha loãng giá cổ phiếu sau khi chào bán

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền đối với quyền mua cổ phiếu chào bán (“Ngày giao dịch không hưởng quyền”): giá tham chiếu của cổ phiếu sẽ được Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội điều chỉnh theo công thức sau:

$$P' = \frac{P + (P_{\alpha} * \alpha) - C}{1 + \alpha + \beta}$$

Trong đó:

P: Giá hiện tại

P': Giá ngày GDKHQ

P<sub>α</sub>: Giá cổ phiếu phát hành thêm

α : Tỷ lệ cổ phiếu phát hành thêm

β : Tỷ lệ chia cổ phiếu thưởng (cổ tức bằng cổ phiếu)

C : Cổ tức bằng tiền

(b)Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu sau khi chào bán

Khi Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phần để tăng vốn, chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) có thể sẽ bị giảm do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận như kỳ vọng. Khi đó EPS được tính như sau:

$$\text{EPS bình quân kỳ} = \frac{\text{Tổng lợi nhuận sau thuế trong kỳ}}{\text{Tổng số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

$$\text{Tổng số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X*12 + Y*T}{12}$$

Trong đó:

X: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành

Y: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm

T: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)

*Sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận với tốc độ tăng số lượng cổ phần: số lượng cổ phần tăng lên nhưng lợi nhuận sau thuế không tăng hoặc tăng với tốc độ chậm hơn sẽ làm cho thu nhập trên mỗi cổ phần sẽ bị giảm. Mức độ pha loãng thu nhập sẽ được khắc phục khi kết quả kinh doanh của công ty tốt, hiệu quả sử dụng vốn cao.*

(c)Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách

Sau khi hoàn thành đợt phát hành, giá trị sổ sách của mỗi cổ phần sẽ có thể bị thay đổi trong trường hợp giá phát hành thấp hơn giá trị sổ sách của mỗi cổ phần tại thời điểm phát hành.

(d)Rủi ro pha loãng về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết



Đối với việc phát hành cho cổ đông hiện hữu, trong trường hợp cổ đông thực hiện toàn bộ quyền mua của mình, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ không thay đổi. Trong trường hợp cổ đông từ bỏ hoặc chuyển nhượng quyền, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết sẽ bị giảm tương ứng. ĐHĐCĐ ủy quyền HĐQT thực hiện đánh giá chi tiết mức độ pha loãng cổ phiếu dự kiến phát hành và báo cáo UBCKNN, công bố thông tin trong Bản cáo bạch chào bán chứng khoán ra công chúng.

xiv. Mục đích và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để trả nợ ngân hàng và thực hiện Dự án "*Khu du lịch, biệt thự sinh thái - nghỉ dưỡng Vườn Vua*" - giai đoạn 2 tại Xã Đồng Trung, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ", chi tiết như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền dự kiến phân bổ (VND)	Tiến độ dự kiến sử dụng vốn
<b>I</b>	<b>Trả nợ Ngân hàng</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>Năm 2025</b>
<b>II</b>	<b>Thực hiện dự án "<i>Khu du lịch, biệt thự sinh thái - nghỉ dưỡng Vườn Vua</i>" - giai đoạn 2, cụ thể:</b>	<b>1.736.062.050.000</b>	
1	Xây dựng các công trình hệ thống hạ tầng kỹ thuật	149.757.221.512	Năm 2025
2	Xây dựng các công trình kiến trúc	1.267.376.994.957	Năm 2025 - Năm 2026
3	Đầu tư hệ thống thiết bị công nghệ cấp khoáng nóng, xông sức, hệ thống công nghệ bể bơi khoáng nóng	120.000.000.000	Năm 2025 - Năm 2025
4	Đầu tư mua sắm trang thiết bị nội thất biệt thự và nhà dịch vụ	90.000.000.000	Năm 2025 - Năm 2026
5	Hệ thống cây xanh, cảnh quan Dự án	16.000.000.000	Năm 2025 - Năm 2026
6	Chi phí quản lý Dự án, chi phí tư vấn và chi phí khác	92.927.833.531	Năm 2025 - Năm 2026
<b>Tổng</b>	<b>I+II</b>	<b>1.936.062.050.000</b>	

(\*) Tùy vào điều kiện thực tế và biến động của thị trường cũng như tình hình kinh doanh thực tế của Công ty, giá trị giải ngân và thời gian giải ngân cho các hoạt động ghi trong phương án sử dụng vốn chi tiết có thể thay đổi. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động điều chỉnh phương án sử dụng nguồn vốn sau phát hành thành công để triển khai

*các hoạt động kinh doanh của Công ty nhằm giảm thiểu rủi ro và tối đa hoá lợi ích cho cổ đông.*

## **1. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ**

1. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: **50.000.000** cổ phiếu
2. Giá trị cổ phiếu phát hành theo mệnh giá: **500.000.000.000** đồng
3. Giá chào bán: **10.000** đồng/cổ phiếu
4. Đối tượng chào bán:
  - ✓ Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư: Là nhà Đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại Điều 11 của Luật chứng khoán năm 2019 số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019.
  - ✓ Số lượng nhà đầu tư: Không vượt quá 100 nhà đầu tư
  - ✓ Danh sách các đối tượng chào bán: ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị tìm kiếm, lựa chọn, xác định tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và thông qua Danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được tham gia mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ, số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư, nhưng vẫn đảm bảo số lượng nhà đầu tư được mua cổ phiếu riêng lẻ không quá 100 nhà đầu tư.
5. Xử lý cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ:

ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện tìm kiếm, xác định, lựa chọn nhà đầu tư để phân phối số cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ cho một hoặc một số nhà đầu tư xác định đảm bảo phù hợp với các tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư đã được ĐHĐCĐ thông qua để mua số cổ phần không phân phối hết với mức giá không thấp hơn giá chào bán ban đầu và tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan. Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian gia hạn (nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số lượng cổ phiếu chưa phân phối hết này sẽ được hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt chào bán.
6. Hạn chế chuyển nhượng

Cổ phiếu phát hành bị hạn chế chuyển nhượng là 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
7. Thời gian dự kiến chào bán

ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn thời gian thích hợp để thực hiện chào bán sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho Công ty được quyền chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
8. Đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài



Theo công văn số 4583/UBCK-PTTT ngày 20/7/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ngày 20/7/2022 về hồ sơ thông báo thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long là 49%.

Để đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật, Đại hội đồng cổ đông thông qua việc không phân phối cổ phiếu cho Nhà đầu nước ngoài trong đợt phát hành này. Trong trường hợp các nhà đầu tư đã được lựa chọn tham gia mua cổ phiếu trong đợt chào bán lần này không đăng ký mua/không nộp tiền mua một phần hoặc toàn bộ số lượng cổ phiếu đã được phê duyệt, số cổ phiếu còn lại chỉ được phân phối cho đối tượng là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước.

9. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện Dự Án:

Trong trường hợp cổ phiếu không phân phối hết và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ xem xét huy động nguồn vốn vay ngân hàng, các tổ chức tài chính; phát hành trái phiếu hoặc tìm kiếm các nguồn tài trợ bổ sung khác để bù đắp.

10. Mục đích và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ là: **500.000.000.000** đồng sẽ được Công ty sử dụng để: Bổ sung nguồn vốn lưu động và Đầu tư xây dựng công trình thuộc Dự án khu du lịch, biệt thự sinh thái - nghỉ dưỡng Vườn Vua, cụ thể như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn/ Hạng mục	Số tiền dự kiến sử dụng (đồng)	Tiến độ dự kiến sử dụng vốn
<b>I</b>	<b>Bổ sung nguồn vốn lưu động</b>	<b>100.000.000.000</b>	
1	Trả lương, thưởng, phụ cấp cho cán bộ nhân viên	10.000.000.000	Năm 2025 - Năm 2026
2	Trả tiền thuê văn phòng	3.000.000.000	Năm 2025 - Năm 2026
3	Trả tiền lãi vay	20.000.000.000	Năm 2025 - Năm 2026
4	Trả khoản vay vốn lưu động của Ngân hàng	67.000.000.000	Năm 2025 - Năm 2026
<b>II</b>	<b>Đầu tư xây dựng công trình thuộc Dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái, cụ thể như sau:</b>	<b>400.000.000.000</b>	Năm 2025 - Năm 2026
1	Cải tạo, sửa chữa, nâng cấp các biệt thự đã xây dựng và vận hành khai thác của giai đoạn 1	7.500.000.000	Năm 2025 - Năm 2026
2	Cải tạo, sửa chữa, nâng cấp các công trình nhà hàng, công trình	400.000.000	Năm 2025 - Năm 2026

	dịch vụ đã vận hành khai thác của giai đoạn 1		
3	Thi công xây dựng mới Tòa căn hộ du lịch cao tầng - Condotel số 2	373.052.380.952	Năm 2025 - Năm 2026
4	Chi phí Quản lý dự án, chi phí tư vấn và chi phí khác	19.047.619.048	Năm 2025 - Năm 2026
<b>TỔNG</b>	<b>I+II</b>	<b>500.000.000.000</b>	

(\*) Tùy vào điều kiện thực tế và hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như biến động của thị trường, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động điều chỉnh phương án sử dụng nguồn vốn sau phát hành thành công để triển khai các hoạt động kinh doanh nhằm giảm thiểu rủi ro và tối đa hoá lợi ích cho cổ đông.

## 2. LƯU KÝ VÀ NIÊM YẾT BỔ SUNG CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH THÊM

Toàn bộ số cổ phiếu chào bán thêm sẽ được đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch bổ sung trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội sau khi hoàn tất đợt chào bán cổ phiếu.

## 3. ỦY QUYỀN

ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các công việc liên quan tới việc phát hành cổ phiếu như sau:

- Xây dựng phương án chào bán chi tiết; Lựa chọn thời điểm thích hợp và tiến hành các thủ tục cần thiết khác để triển khai phương án chào bán;
- Chủ động xây dựng và giải trình hồ sơ đề nghị phát hành chứng khoán gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan chức năng khác. Đồng thời, chủ động điều chỉnh phương án chào bán và các hồ sơ khác có liên quan theo tình hình thực tế của Công ty và/hoặc theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan chức năng khác;
- Thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền;
- Lựa chọn và quyết định chọn tổ chức tư vấn phát hành/công ty chứng khoán tư vấn trong đợt phát hành (nếu có);
- Lập phương án xử lý số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) và cổ phiếu không chào bán hết do cổ đông từ chối quyền mua (nếu có) theo quy định của pháp luật. Lựa chọn nhà đầu tư, thực hiện đàm phán, quyết định các điều kiện và điều khoản, xác định tiêu chí, danh sách nhà đầu tư được phân phối mua số lượng cổ phiếu do cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết trong đợt chào bán chứng khoán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với giá bán phải lớn hơn hoặc bằng **10.000** đồng/cổ phiếu hoặc hủy bỏ và kết thúc đợt chào bán. Việc lựa chọn nhà đầu tư



đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định pháp luật hiện hành;

- Quyết định Phương án sử dụng vốn cụ thể và chủ động điều chỉnh về việc sử dụng nguồn vốn thu được, thời điểm giải ngân nguồn vốn, mục đích sử dụng vốn phù hợp với tình hình thực tế của Công ty;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết với các cơ quan chức năng để đăng ký chào bán cổ phiếu, đăng ký chứng khoán và đăng ký giao dịch bổ sung số cổ phiếu chào bán thêm để tăng vốn điều lệ;
- Chủ động sửa đổi vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ Công ty theo quy mô vốn mới;
- Thực hiện các thủ tục để Điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty sau khi kết thúc đợt chào bán theo quy định của pháp luật.
- Ngoài những nội dung ủy quyền nội trên, trong quá trình thực hiện phương án phát hành, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hoặc thay đổi phương án phát hành theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước sao cho việc huy động vốn được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định.
- Chủ động quyết định và triển khai thực hiện các công việc khác có liên quan đến các đợt chào bán để đảm bảo đợt chào bán thành công.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua.

***Trân trọng cảm ơn và kính trình!***

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Lưu: VT.

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH HĐQT**



**Nguyễn Phúc Long**

Số: 1.0/2025/TTr-TIG

Hà Nội, ngày 21 tháng 04 năm 2025

**TỜ TRÌNH**

**V/v: Báo cáo các giao dịch đã triển khai và thông qua chủ trương hoạt động đầu tư  
kinh doanh trong năm 2025**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội khóa 14 nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020;

Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long.

Để chủ động trong quá trình hoạt động kinh doanh, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2025 thông qua Báo cáo các giao dịch đã triển khai năm 2024 và chủ trương hoạt động đầu tư, kinh doanh trong năm 2025, cụ thể như sau:

**1. Báo cáo các giao dịch đã triển khai**

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Hội đồng quản trị (“HĐQT”), Ban Tổng giám đốc Công ty đã nỗ lực nghiên cứu, tìm kiếm các cơ hội, thực hiện các hoạt động đầu tư trong thẩm quyền của HĐQT nhằm đa dạng hoá các hoạt động đầu tư, tối ưu hoá nguồn vốn của Công ty. Để đảm bảo hoàn thành kế hoạch đề ra và chủ động trong quyết định đầu tư, HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các giao dịch đã thực hiện:

- Thông qua phương án đầu tư góp vốn/mua cổ phần vào 02 Công ty con: Đầu tư mua cổ phần vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ, tăng tỷ lệ sở hữu lên 94,3% vốn điều lệ với giá trị đầu tư là 998,4 tỷ đồng; Đầu tư mua 28.000.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Hoa Anh Đào, chiếm 80% vốn điều lệ với giá trị đầu tư là 840 tỷ.
- Thông qua phương án thoái vốn tại các Công ty liên kết để thu hồi nguồn vốn đầu tư cho các Dự án trọng điểm;
- Thông qua các giao dịch cho vay ngắn hạn, dài hạn với các Khách hàng/đối tác chiến lược bằng tín chấp, không cần tài sản đảm bảo;
- Thông qua các giao dịch ủy thác đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phục vụ cho mục đích phát triển dự án; ứng trước tiền thi công cho các nhà thầu là các công ty con bằng tín chấp mà không cần tài sản đảm bảo hoặc bảo lãnh của tổ chức tài chính, ngân hàng hay cá nhân.

**2. Thông qua chủ trương về hoạt động đầu tư, kinh doanh trong năm 2025**





Đại hội đồng cổ đông thông qua việc tiếp tục triển khai các giao dịch đã thực hiện và tìm kiếm cơ hội đầu tư, kinh doanh mới nhằm thu về lợi nhuận cho Công ty, cổ đông thông qua việc ký kết các Hợp đồng, giao dịch liên quan.

Đối tượng giao dịch: Khách hàng/đối tác chiến lược, tiềm năng.

Giao và ủy quyền toàn bộ cho Hội đồng quản trị quyết định đầu tư, thực hiện các Hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông Công ty theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, bao gồm và không giới hạn các công việc sau:

- Chủ động lựa chọn hình thức đầu tư (như góp vốn, mua cổ phần, hợp tác liên danh,...) hoặc các phương án kinh doanh khác như chuyển nhượng cổ phần thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2025 đã đề ra.
- Quyết định giá trị hợp đồng, giao dịch cụ thể tại từng thời điểm, trên cơ sở đảm bảo lợi ích của Công ty và tuân thủ quy định của pháp luật. Giá trị của từng giao dịch sẽ do Hội đồng quản trị quyết định.
- Quyết định thời gian thực hiện việc đầu tư, kinh doanh tại từng thời điểm phù hợp với tình hình tài chính của Công ty.
- Quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Hợp đồng, giao dịch, thỏa thuận, tài liệu có liên quan đến các Hợp đồng, giao dịch này, kể cả các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung, chấm dứt, thay thế các Hợp đồng, giao dịch đó (nếu có).
- Ký kết và thực hiện các Hợp đồng, giao dịch và các tài liệu có liên quan, kể cả các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung, chấm dứt, thay thế các Hợp đồng, giao dịch đó (nếu có).
- Hội đồng quản trị có trách nhiệm báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất về các giao dịch, hợp đồng Hội đồng quản trị đã thông qua.

Thời gian thực hiện: Từ ngày Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 có hiệu lực cho đến thời điểm ban hành Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.



Số: 11.../2025/TTr-TIG

Hà Nội, ngày 21 tháng 04 năm 2025

**TỜ TRÌNH**

**V/v: về các vấn đề báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội khóa 14 nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;*

*Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 118/2024/NQ/ĐHĐCĐ-TIG ngày 13/05/2024;*

*Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long;*

Hội đồng quản trị báo cáo các vấn đề liên quan và kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 (ĐHĐCĐ) thông qua như sau:

1. Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 đã thông qua kế hoạch thực hiện chuyển niêm yết cổ phiếu của Công ty từ sàn HNX sang sàn HOSE trong năm 2024 và uỷ quyền cho Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm xây dựng phương án, chuẩn bị hồ sơ và xem xét, quyết định thời điểm thích hợp trong năm 2024 thực hiện chuyển niêm yết cổ phiếu từ sàn HNX sang sàn HOSE sao cho phù hợp với tình hình thực tế của thị trường chứng khoán và tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Đồng thời, đáp ứng đầy đủ yêu cầu về thủ tục của Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh, Tổng Công ty Lưu ký và Bù Trừ Chứng khoán Việt Nam và các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến việc chuyển sàn và đăng ký niêm yết của Công ty. Tuy nhiên, HĐQT nhận thấy thị trường chứng khoán năm 2024 có nhiều biến động và chưa thuận lợi để thực hiện kế hoạch chuyển sàn giao dịch cổ phiếu sang sàn HOSE. Do vậy, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua việc dừng kế hoạch chuyển niêm yết cổ phiếu từ sàn HNX sang sàn HOSE. HĐQT sẽ thực hiện trình phương án chuyển sàn giao dịch cổ phiếu của Công ty lên ĐHĐCĐ khi các điều kiện thực sự thuận lợi nhất sau này.
2. Ngày 23/07/2024, Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 136/2024/NQ/HĐQT-TIG về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 cho cổ đông hiện





hữu, đồng thời thực hiện nộp hồ sơ tại cơ quan nhà nước. Tuy nhiên, do thời điểm phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 chưa phù hợp với điều kiện và tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty, hiện Công ty tập trung sử dụng nguồn vốn cho hoạt động phát triển Dự án TIG Tower – Tòa tháp văn phòng & căn hộ khách sạn tại 108 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội và xây dựng 01 tòa tháp Condotel tại Dự án Vườn Vua Resort & Villas, Thanh Thủy, Phú Thọ. Do đó ngày 11/12/2024, Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 161/2024/NQ/HĐQT-TIG về việc tạm dừng triển khai Phương án phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức năm 2023. Do vậy, HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua việc dừng thực hiện Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 cho cổ đông hiện hữu đã được thông qua tại Nghị quyết số 118/2024/NQ/ĐHĐCĐ-TIG ngày 13/05/2024.

Kính trình./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**   
  
**Nguyễn Phúc Long**

