

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

# BẢN CÁO BẠCH

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

*(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101164614 do Phòng ĐKKD Sở KH & ĐT Hà Nội cấp ngày 27/07/2001, đăng ký thay đổi lần 27 ngày 24/09/2021)*

### CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

*(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ...36.../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 28.. tháng 02.. năm 2022)*



**Thanglong Invest  
Group**

*Quyển 1/2*

**Bản cáo bạch này và các tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:**

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

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

Điện thoại: (84.4) 35558855/62588555 - Fax: (84.4) 62566966

Website : <http://www.tig.vn/>

### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Địa chỉ: Tầng 7-8, Toà nhà MB, số 21 Cát Linh, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 7304 5688

Fax: (84-24) 3726 2601

Website : [www.mbs.com.vn](http://www.mbs.com.vn)

Bloomberg: MBSV<GO>

### Phụ trách công bố thông tin

Họ tên: Bà Phạm Thị Nguyệt

Chức danh: Nhân viên Phòng Hành chính

Điện thoại: (84.4) 35558855

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

# BẢN CÁO BẠCH

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

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101164614 do Phòng ĐKKD Sở KH & ĐT Hà Nội cấp ngày 27/07/2001, đăng ký thay đổi lần 27 ngày 24/09/2021)

### CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 36/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 28 tháng 02 năm 2022)



**ThangLong Invest  
Group**

**Bản cáo bạch này và các tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:**

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

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

Điện thoại: (84.4) 35558855/62588555 - Fax: (84.4) 62566966

Website: <http://www.tig.vn/>

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB**

Địa chỉ: Tầng 7-8, Tòa nhà MB, số 21 Cát Linh, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 7304 5688

Fax: (84-24) 3726 2601

Website: [www.mbs.com.vn](http://www.mbs.com.vn)

Bloomberg: MBSV<GO>

#### **Phụ trách công bố thông tin**

Họ tên: Bà Phạm Thị Nguyệt

Chức danh: Nhân viên Phòng Hành chính

Điện thoại: (84.4) 35558855

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101164614 do Phòng ĐKKD Sở KH & ĐT Hà Nội cấp ngày 27/07/2001, đăng ký thay đổi lần 27 ngày 24/09/2021)



**ThangLong Invest  
Group**

## CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

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

**Loại cổ phiếu:** Cổ phần phổ thông

**Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu.

**Giá chào bán:** 10.000 đồng/cổ phiếu

**Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:** 30.000.000 cổ phiếu.

**Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:** 300.000.000.000 đồng.

### **Tổ chức tư vấn**

---

#### **Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (MBS)**

Điện thoại : (84-24) 7304 5688. Fax: (84-24) 3726 2601.

Địa chỉ : Tầng 7-8, Toà nhà MB, số 21 Cát Linh, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Website : [www.mbs.com.vn](http://www.mbs.com.vn)

Bloomberg : MBSV<GO>

### **Tổ chức kiểm toán**

---

#### **Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam**

Địa chỉ : Tầng 14 Toà nhà Sudico, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại : (84-24) 38689566 Fax: (84-24) 38689588

Website : [www.kiemtoanava.com.vn](http://www.kiemtoanava.com.vn)

## MỤC LỤC

<b>DANH MỤC SƠ ĐỒ, HÌNH VẼ .....</b>	<b>5</b>
<b>I. Những người chịu trách nhiệm chính đối với nội dung bản cáo bạch .....</b>	<b>6</b>
1. Tổ chức phát hành.....	6
2. Tổ chức tư vấn .....	6
<b>II. Các nhân tố rủi ro.....</b>	<b>6</b>
1. Rủi ro về kinh tế.....	6
2. Rủi ro về luật pháp.....	9
3. Rủi ro đặc thù.....	10
4. Rủi ro của đợt chào bán và của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.....	10
5. Rủi ro pha loãng.....	11
6. Rủi ro về quản trị công ty.....	14
7. Rủi ro khác.....	14
<b>III. Các khái niệm.....</b>	<b>15</b>
<b>IV. Tình hình và đặc điểm của Tổ chức phát hành.....</b>	<b>16</b>
<b>1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành .....</b>	<b>16</b>
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành.....	17
3. Cơ cấu tổ chức và cơ cấu của Tập đoàn TIG .....	19
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành .....	20
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối .....	24
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành.....	30
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác ...	36
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành.....	37
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.....	37
10. Hoạt động kinh doanh .....	37
11. Chính sách với người lao động .....	62
12. Chính sách cổ tức.....	64
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất.....	64
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành.....	66
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:.....	66
16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích: .....	66
<b>V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH.....</b>	<b>67</b>
1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh .....	67

1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất .....	67
1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành.....	70
2. Tình hình tài chính.....	70
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành.....	86
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	88
<b>VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG .....</b>	<b>93</b>
1. Thông tin về cổ đông sáng lập .....	93
2. Thông tin về cổ đông lớn .....	93
3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng.....	103
<b>VII. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN .....</b>	<b>126</b>
1. Loại cổ phiếu.....	126
2. Mệnh giá .....	126
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán .....	126
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá: .....	126
5. Giá chào bán dự kiến .....	126
6. Phương pháp tính giá .....	126
7. Phương thức phân phối .....	127
8. Đăng ký mua cổ phiếu .....	128
9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu .....	131
10. Phương thức thực hiện quyền .....	132
11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng .....	132
12. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu .....	133
13. Huỷ bỏ đợt chào bán .....	133
14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài .....	133
15. Các loại thuế liên quan.....	134
16. Thông tin về các cam kết .....	134
17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt .....	135
<b>VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN .....</b>	<b>135</b>
1. Mục đích chào bán .....	135
2. Phương án khả thi .....	135
3. Thông tin về tình hình triển khai dự án.....	138
<b>IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>141</b>
<b>X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>147</b>
<b>XI. PHỤ LỤC.....</b>	<b>148</b>
<b>XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN.....</b>	<b>150</b>

## DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Các giai đoạn phát triển của Công ty .....	17
Bảng 2: Các lần tăng vốn .....	30
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 28/10/2021 .....	37
Bảng 4: Cơ cấu doanh thu năm 2019, 2020, 6 tháng đầu năm 2021 và năm 2021 .....	46
Bảng 5: Tài sản cố định .....	49
Bảng 6: Bất động sản đầu tư .....	52
Bảng 7: Tài sản dở dang dài hạn .....	52
Bảng 8: Các Hợp đồng lớn được ký kết và thực hiện trong 02 năm gần nhất và tính đến thời điểm hiện tại .....	55
Bảng 9: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn của Công ty .....	55
Bảng 10: Số lượng lao động bình quân của Công ty 02 năm gần nhất và thời điểm hiện tại .....	62
Bảng 11: Tỷ lệ chia cổ tức hàng năm .....	64
Bảng 12: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh .....	67
Bảng 13: Cơ cấu vốn kinh doanh .....	71
Bảng 14: Thời gian khấu hao tài sản cố định .....	72
Bảng 15: Mức lương bình quân .....	72
Bảng 16: Số dư các khoản phải thu tại các thời điểm .....	73
Bảng 17: Số dư các khoản phải trả tại các thời điểm .....	79
Bảng 18: Số dư các khoản vay tại các thời điểm .....	81
Bảng 19: Số dư các khoản phải nộp theo luật định tại các thời điểm .....	83
Bảng 20: Số dư các quỹ tại các thời điểm .....	84
Bảng 21: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu .....	85
Bảng 22: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2021 .....	88
Bảng 23: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty .....	93
Bảng 24: Danh sách người có liên quan của cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần .....	95
Bảng 25: Lịch trình phân phối cổ phiếu .....	131

## DANH MỤC SƠ ĐỒ, HÌNH VẼ

Hình 1: Tỷ lệ lạm phát qua các năm .....	8
Hình 2: Sơ đồ tổ chức của Công ty và cơ cấu trong Tập đoàn .....	19
Hình 3: Sơ đồ bộ máy quản lý .....	20

## NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### I. Những người chịu trách nhiệm chính đối với nội dung bản cáo bạch

#### 1. Tổ chức phát hành

Ông Nguyễn Phúc Long	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Hồ Ngọc Hải	Chức vụ: Quyền Tổng Giám đốc
Bà Đào Thị Thanh	Chức vụ: Giám đốc Tài chính
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

#### 2. Tổ chức tư vấn

Đại diện được uỷ quyền:

Bà Nguyễn Thị Thanh Vân Chức vụ: Phó Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng đầu tư

Theo Giấy uỷ quyền số 72/2020/MBS-UQ ngày 01/11/2020 của Người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần Chứng khoán MB.

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 34/2021/MBS/HN1-HĐTƯ ngày 06/09/2021 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long cung cấp.

### II. Các nhân tố rủi ro

#### 1. Rủi ro về kinh tế

##### 1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là nhân tố ảnh hưởng trực tiếp đến sự phát triển của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, thúc đẩy sự gia tăng của sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm của mình. Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới.

Năm 2017, hoạt động đầu tư, thương mại toàn cầu có xu hướng cải thiện rõ rệt, tăng trưởng kinh tế từ các năm trước cũng góp phần làm giàu người tiêu dùng nội địa, hai yếu tố này đã tác động tích cực đến hoạt động sản xuất trong nước. Kết quả vượt trội là tốc độ tăng GDP năm 2017 đạt 6,81%, vượt mục tiêu đề ra 6,7%, cao hơn mức tăng trưởng GDP trung bình của Châu Á là 6,00% cùng năm đó và là mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011 – 2017 của nền kinh tế Việt Nam.

Trước thềm kinh tế năm 2018, Chính phủ đã đặt ra kế hoạch với mục tiêu tăng trưởng GDP ở con số khiêm tốn 6,7%, tương đương với kế hoạch tăng trưởng GDP năm 2017, nhưng thực tế đã vượt kế hoạch và đạt mức tăng trưởng cao nhất trong 10 năm qua là 7,08%. Đây đều là những tín hiệu tích cực cho thấy chu kỳ phát triển kinh tế của Việt Nam vẫn đang trong đà tăng trưởng.

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2019 đạt kết quả ấn tượng với tốc độ tăng 7,02% vượt mục tiêu của Quốc Hội đề ra khoảng 6,6-6,8% cho năm 2019. Trong năm 2020, mặc dù chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch Covid-19 khiến cho nền kinh tế bị đình trệ, Việt Nam vẫn ghi nhận một năm có mức tăng trưởng GDP đạt 2,91%, thuộc nhóm nước có tăng trưởng cao nhất thế giới.

Trong xu hướng tổng thể kinh tế - xã hội đã có đà phát triển tốt, nhiều thuận lợi từ môi trường quốc tế có thể mang tới cơ hội cho Việt Nam, tuy nhiên những cơ hội này cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro và thách thức. Tình hình kinh tế thế giới tiếp tục tăng trưởng chậm lại, căng thẳng thương mại giữa Mỹ - Trung, dịch bệnh Covid-19 với quy mô toàn cầu và vấn đề địa chính trị càng làm gia tăng đáng kể tính bất ổn của hệ thống thương mại và kinh tế, gây ảnh hưởng không nhỏ tới niềm tin kinh doanh, quyết định đầu tư và thương mại toàn cầu.

Bước sang năm 2021, với việc tiêm chủng vaccine phòng chống Covid-19 được triển khai rộng rãi tại các quốc gia và tác động tích cực từ các thoả thuận thương mại được ký kết trong những năm qua (điển hình là CPTPP, EVFTA và RCEP), tình hình kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng trong năm 2021 được dự báo sẽ có sự hồi phục.

Với lĩnh vực kinh doanh chính là bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, xây dựng và thương mại, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long phụ thuộc vào tốc độ tăng trưởng và những diễn biến của nền kinh tế. Với sự tăng trưởng liên tục của nền kinh tế Việt Nam trong hàng thập kỷ trước đại dịch Covid-19 cũng những tín hiệu tích cực về sự phục hồi kinh tế giai đoạn hậu Covid-19, đặc biệt là làn sóng dịch chuyển du lịch, đầu tư và sản xuất từ nước ngoài vào Việt Nam sẽ làm cho nền kinh tế có thêm nhiều động lực phát triển cũng như làm gia tăng nhu cầu về bất động sản công nghiệp, cơ sở lưu trú, nhà ở, văn phòng... tạo điều kiện cho việc mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh của các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, trong đó có TIG.

## **1.2. Rủi ro về lạm phát**

Các rủi ro tài chính của doanh nghiệp thường gắn liền với xu hướng lạm phát trong nền kinh tế. Lạm phát gia tăng sẽ đẩy giá nguyên vật liệu đầu vào của doanh nghiệp tăng cao, ảnh hưởng đến tỷ suất lợi nhuận của doanh nghiệp.



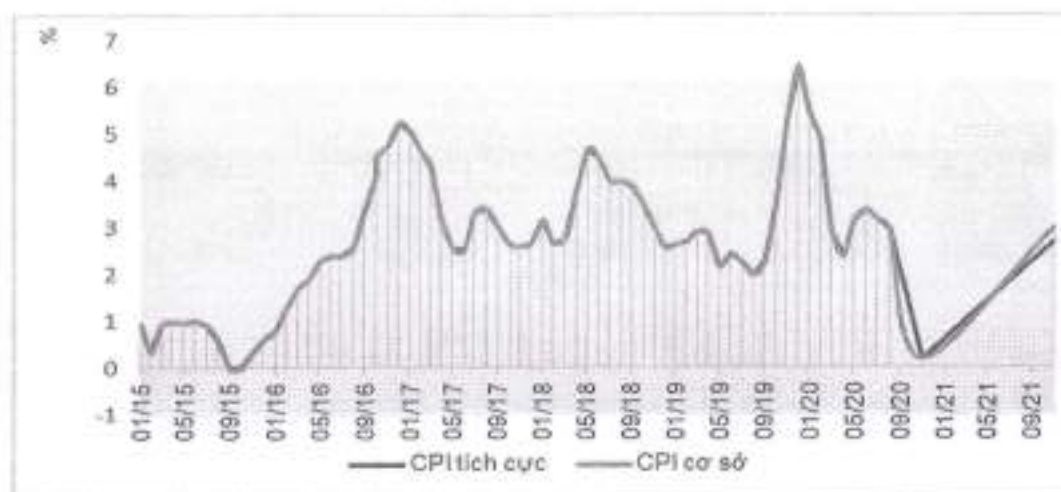
Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang đứng trước sức ép gia tăng lạm phát. Tuy nhiên, bắt đầu từ năm 2014, để ổn định nền kinh tế, chính phủ Việt Nam đặt mục tiêu kiểm soát lạm phát ở mức 4,0%.

CPI bình quân năm 2017 tăng 3,53% so với năm 2016 và tăng 2,6% so với tháng 12 năm 2016. CPI bình quân năm 2018 tăng 3,54% so với bình quân năm 2017, dưới mục tiêu Quốc hội đề ra, cho thấy tín hiệu bình ổn lạm phát thành công cùng với đà tăng trưởng GDP tốt.

Cụ thể, năm 2018 được coi là thành công trong việc kiểm soát lạm phát, với tỷ lệ lạm phát chỉ rơi vào mức 3,54%. Mục tiêu kiểm soát lạm phát, giữ CPI bình quân năm 2018 dưới 4% đã đạt được, mặc dù hầu hết giá các mặt hàng do Nhà nước quản lý đã phải điều chỉnh tăng giá như các nguồn vật liệu xây dựng, các mặt hàng tiện ích (điện, nước) cũng như đà tăng mạnh của giá xăng dầu toàn cầu.

Năm 2019, lạm phát được kiểm soát với mức tương đối thấp, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2019 chỉ tăng 2,79%. Trong 2020, mặc dù quý I ghi nhận giá thịt heo vượt định lịch sử nhưng tác động của dịch Covid – 19 khiến cầu hàng hoá suy giảm mạnh trong các quý tiếp theo. Kết thúc 2020, chỉ số CPI đạt mức 3,23%.

**Hình 1: Tỷ lệ lạm phát qua các năm**



Nguồn: Tổng cục thống kê

Rủi ro về lạm phát và tăng giá ảnh hưởng tới chỉ tiêu của toàn nền kinh tế, tác động đến tất cả các ngành nghề kinh doanh nói chung và kinh doanh phần mềm nói riêng. Ngoài ra, lạm phát còn có thể tác động đẩy giá thành sản xuất lên cao khi giá các nguyên vật liệu đầu vào và giá nhân công đều tăng.

Tuy nhiên, một môi trường lạm phát được kiểm soát tốt sẽ hỗ trợ tích cực cho hoạt động kinh doanh sản xuất lâu dài của doanh nghiệp. Công ty cũng cần theo dõi sát sao tình hình kinh tế vĩ mô và các dự báo thị trường để giảm thiểu rủi ro về giá thông qua điều chỉnh điều chỉnh định hướng kinh doanh linh hoạt, phù hợp tình hình.

Để giảm thiểu tác động của rủi ro lạm phát đến hoạt động đầu tư kinh doanh, Công ty đã chủ động rà soát và tiết giảm chi phí hoạt động, siết chặt các hoạt động đầu tư và tăng cường công tác phân tích, dự báo thị trường, đa dạng hóa nguồn cung nguyên liệu, cải tiến

quy trình sản xuất nhằm giảm giá thành sản phẩm, giảm chi phí và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

### **1.3. Rủi ro về lãi suất**

Đối với doanh nghiệp thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

Đối với doanh nghiệp thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

Để tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty có sử dụng nguồn vốn vay ngắn hạn và dài hạn từ các ngân hàng. Vì vậy, bất kỳ sự thay đổi nào của Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại về chính sách tiền tệ, lãi suất cũng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Yếu tố lãi suất ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch kinh doanh cũng như tác động mạnh đến doanh thu và chi phí hoạt động tài chính. Việc trần lãi suất liên tục được điều chỉnh giảm được xem như một tiền đề thuận lợi cho hoạt động sản xuất và kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên trên thực tế, để tiếp cận được nguồn vốn vay với lãi suất hấp dẫn là một vấn đề còn khó khăn đối với Công ty nói riêng và các doanh nghiệp nói chung.

Đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long, thời gian qua hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty chủ yếu dựa vào vốn huy động của cổ đông, vốn tự có của doanh nghiệp và một phần lợi nhuận để lại chưa phân phối, trong khi lượng vốn vay ngân hàng chiếm một tỷ trọng rất nhỏ nên Công ty ít bị ảnh hưởng của rủi ro lãi suất. Tuy nhiên, trước yêu cầu mở rộng đầu tư kinh doanh theo chiến lược phát triển của TIG, rất có thể trong thời gian tới Công ty sẽ phải nâng tỷ trọng vốn vay trung hạn và dài hạn và vốn trái phiếu để tài trợ cho các dự án đầu tư. Khi đó rủi ro về lãi suất sẽ là một yếu tố mà Công ty cần quan tâm để có những giải pháp hợp lý trong việc sử dụng hiệu quả vốn vay.

### **1.4. Rủi ro về tỷ giá hối đoái**

Là rủi ro xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long chủ yếu thực hiện tại thị trường trong nước và các giao dịch đều sử dụng bằng đồng nội tệ, một phần hoạt động nhập khẩu của Công ty được thanh toán bằng ngoại tệ nhưng tỷ trọng không lớn nên sự biến động về tỷ giá ảnh hưởng không nhiều đến hoạt động của Công ty. Mặt khác, Công ty đang tích cực mở rộng dịch vụ du lịch để tăng nguồn thu bằng ngoại tệ nhằm cân bằng rủi ro về tỷ giá.

## **2. Rủi ro về luật pháp**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long hoạt động dưới sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản luật có liên quan. Việc thay đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật, đặc biệt là văn bản của Bộ Tài chính, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Ngân hàng Nhà nước đều có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của Công ty.

Để hạn chế các tác động do rủi ro pháp lý, Bộ phận Pháp chế của Công ty với đội ngũ chuyên viên pháp lý có trình độ chuyên môn cao, am hiểu về thị trường chứng khoán luôn kịp thời cập nhật và đánh giá các thay đổi về quy định pháp lý nhằm bảo đảm cho công ty hoạt động trong khuôn khổ quy định của pháp luật.

### **3. Rủi ro đặc thù**

#### **3.1. Rủi ro về dự án**

Đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản là đòi hỏi nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công các dự án thường kéo dài, thời gian thu hồi vốn chậm. Vì thế, doanh nghiệp phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian chiếm dụng vốn dài. Những đặc thù của ngành có thể sẽ gây ra rủi ro giảm khả năng thanh toán và giảm lợi nhuận dự kiến khi Công ty không thu hồi được các khoản nợ hoặc các khách hàng lớn của Công ty bị lâm vào tình trạng phá sản.

Trong thời gian qua, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long chủ yếu sử dụng vốn huy động của cổ đông, vốn tự có của doanh nghiệp và một phần lợi nhuận để lại chưa phân phối để đầu tư các dự án mà chưa phải sử dụng vốn vay, nên các rủi ro về dự án hầu như không đáng kể. Trong thời gian tới, khi Công ty cần huy động thêm các nguồn vốn khác, kể cả vốn vay ngân hàng, phát hành trái phiếu để tăng tốc đầu tư cho các dự án, thì Công ty cần phải tăng cường các biện pháp kiểm soát để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, hiệu quả đầu tư và hạn chế những rủi ro về dự án.

#### **3.2. Rủi ro trong công tác giải phóng mặt bằng**

Đây là đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản ở Việt Nam. Trên thực tế, nhu cầu về đất xây dựng đô thị, văn phòng, nhà ở, khu du lịch... ngày càng gia tăng trong khi quỹ đất còn lại ngày càng ít. Hiện nay, phần lớn đất quy hoạch cho các dự án khu đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch đều là đất đã được Nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân quản lý sử dụng, vì vậy công tác giải phóng mặt bằng các dự án nhìn chung là rất phức tạp. Mặt khác, khung giá đền bù, bồi thường đất theo quy định của Nhà nước không ổn định mà thường xuyên được điều chỉnh theo biến động giá thị trường. Điều này gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án cũng như tác động trực tiếp đến chi phí đầu tư của doanh nghiệp. Do đó chi phí, doanh thu và lợi nhuận của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi rủi ro này.

#### **3.3. Rủi ro về cạnh tranh**

Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản đô thị và du lịch nghỉ dưỡng. Đặc biệt khu vực các tỉnh thành ven biển tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn như: Vin Group, Sun Group, FLC, Novaland,... Những doanh nghiệp này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của TIG. Bên cạnh đó, trong quá trình Việt Nam hội nhập ngày càng sâu rộng vào nền kinh tế thế giới và tiến trình mở cửa nền kinh tế theo các hiệp định thương mại tự do (FTA) và hiệp định về bảo hộ đầu tư (IAP) thế hệ mới, Công ty cũng sẽ chịu sức ép cạnh tranh từ các doanh nghiệp nước ngoài có tiềm năng to lớn về tài chính, công nghệ và nhân lực đầu tư vào Việt Nam.

### **4. Rủi ro của đợt chào bán và của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán**

#### **4.1. Rủi ro của đợt chào bán**

Mục đích của đợt chào bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long là để đầu tư dự án khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua (Vuon Vua Resort & Villas), một phần tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được dùng để bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty.

Đợt chào bán diễn ra trong thời điểm nền kinh tế và thị trường chứng khoán có nhiều biến động do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, do vậy khó tránh khỏi những rủi ro liên quan đến những diễn biến bất thường của thị trường chứng khoán. Trong điều kiện thị trường không thuận lợi, có thể xảy ra khả năng cổ phiếu phát hành thêm không được chào bán hết, ảnh hưởng đến kế hoạch đầu tư vốn cho các dự án và hoạt động kinh doanh của Công ty do số tiền thu được từ đợt phát hành không đạt được như kế hoạch dự kiến. Để giảm thiểu rủi ro này, Hội đồng quản trị sẽ xem xét bổ sung lượng vốn còn thiếu bằng nguồn vốn tín dụng ngân hàng và các nguồn vốn khác.

#### **4.2. Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán**

Nền kinh tế Việt Nam đang từng bước phục hồi sau đại dịch Covid-19 và hứa hẹn sẽ là một trong những nền kinh tế có tốc độ phục hồi nhanh nhất khu vực và thế giới, trong đó các lĩnh vực được kỳ vọng dẫn đầu xu hướng phục hồi là xây dựng, du lịch, bất động sản, nông nghiệp, điện tử... Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long được đánh giá là phù hợp với xu thế phục hồi của nền kinh tế nói chung và các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Công ty nói riêng. Tuy nhiên, rủi ro của việc sử dụng vốn có thể đến từ việc các dự án đầu tư của Công ty không thu được hiệu quả như mong đợi do sự phục hồi chưa vững chắc của kinh tế thế giới và trong nước và những diễn biến khó lường của thị trường.

Để giảm thiểu rủi ro này, ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long đã chỉ đạo các phòng, ban trong Công ty luôn bám sát tình hình diễn biến của nền kinh tế và thị trường, nghiên cứu để lượng hóa các rủi ro có khả năng xảy ra, phân tích kỹ lưỡng hiệu quả đầu tư của từng dự án nhằm đưa ra các quyết định đầu tư một cách đúng đắn và an toàn.

### **5. Rủi ro pha loãng**

Sau khi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn điều lệ, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Công ty cũng tăng lên tương ứng.

Giả sử tại thời điểm 30/09/2021, TIG hoàn thành đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức 9.091.530 cổ phiếu và đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ 30.000.000 cổ phiếu và số cổ phiếu phát hành thêm này ( $9.091.530 + 30.000.000 = 39.091.530$  cổ phiếu) bắt đầu lưu hành.

- Tổng số cổ phiếu lưu hành tại ngày 30/09/2021: ( $90.915.304 + 39.091.530$ ) cổ phiếu

- Tổng số cổ phiếu chào bán thêm: 30.000.000 cổ phiếu.

- Tổng số cổ phiếu lưu hành sau khi chào bán thêm: 160.006.834 cổ phiếu.

Số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên sẽ dẫn đến cổ phiếu của Công ty bị pha loãng. Việc pha loãng cổ phiếu có thể gây ra các ảnh hưởng sau:

### 5.1. Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS):

EPS có thể suy giảm do lợi nhuận sau thuế được chia cho một lượng cổ phiếu lớn hơn. Tuy nhiên điều này còn phần nào phụ thuộc vào kết quả thực hiện phương án kinh doanh, hiệu quả sử dụng vốn và khả năng sinh lời từ số vốn được bổ sung từ đợt phát hành của Công ty.

*Công thức tính*

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lãi (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

*Trong đó:*

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X*12 + Y1*T1+Y2*T2}{12}$$

- ✓ X: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành
- ✓ Y1, Y2: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm trong năm 2021
- ✓ T1, T2: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm trong năm 2021 (tháng)

Giả sử, ngày hoàn tất đợt chào bán này của Công ty là ngày 01/12/2021. Khi đó:

$$\begin{aligned} \text{Số lượng cổ phiếu} \\ \text{đang lưu hành} \\ \text{bình quân năm} \\ \text{2021} \end{aligned} = \frac{90.915.304*12 + 39.091.530*3+30.000.000*1}{12} = 103.188.186 \text{ cổ} \\ \text{phiếu}$$

Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân năm 2021 nếu không có đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là:

$$\begin{aligned} \text{Số lượng cổ phiếu} \\ \text{đang lưu hành} \\ \text{bình quân năm} \\ \text{2021 nếu không} \\ \text{có đợt chào bán} \\ \text{cho cổ đông hiện} \\ \text{hữu} \end{aligned} = \frac{90.915.304*12 + 39.091.530*3}{12} = 100.688.186 \\ \text{cổ phiếu}$$

Dự kiến lợi nhuận sau thuế năm 2021 là 264.833.000.000 đồng.

*Khi đó:*

$$\text{EPS năm 2021 (dự kiến)} = \frac{264.833.000.000}{103.188.186} = 2.630$$

trước khi pha loãng do phát hành thêm cổ phiếu	100.688.186	đồng/cổ phần
EPS năm 2021 (dự kiến)	264.833.000.000	2.566
sau khi pha loãng do phát hành thêm cổ phiếu	106.445.814	đồng/cổ phần

## 5.2. Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BVPS)

Công thức tính:

$$\text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu – Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Khối lượng cổ phiếu đã phát hành - Cổ phiếu quỹ}}$$

Căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên 2021 của Công ty, tại thời điểm 30/06/2021 để xác định giá trị sổ sách của Công ty như sau:

STT	Khoản mục	Đơn vị	Theo BCTC 30/06/2021
I	Vốn chủ sở hữu	Đồng	1.368.767.737.345
II	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đồng	267.845.571.405
III	Số lượng CP lưu hành	CP	90.915.304
IV	Giá trị sổ sách mỗi CP (IV)=[(I)-(II)]/(III)	Đồng/CP	12.109

Tại thời điểm kết thúc đợt chào bán, nếu tốc độ tăng vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần sau đợt phát hành thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần sẽ giảm.

## 5.3. Giá trị thị trường của cổ phiếu Công ty

### a. Trường hợp giá đóng cửa cổ phiếu TIG tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền lớn hơn giá phát hành:

Giá tham chiếu của cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$P_{pl} = \frac{P_t + Pr_1 * I_1}{1 + I_1}$$

*Trong đó:*

- ✓ P<sub>pl</sub>: Giá cổ phiếu pha loãng.
- ✓ P<sub>t</sub>: Giá đóng cửa ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền (Giá định: 16.000 đồng/ cổ phiếu);
- ✓ Pr<sub>1</sub>: Giá phát hành đối với quyền mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu (10.000 đồng/ cổ phần);
- ✓ I<sub>1</sub>: Tỷ lệ tăng vốn tăng thêm với việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu (23,08%);

Với giá định trên, tại thời điểm chốt danh sách để thực hiện quyền mua và quyền nhận cổ tức bằng cổ phần, giá thị trường của cổ phiếu Công ty sẽ được điều chỉnh theo công thức

sau:

$$\begin{aligned} P_{pl} &= \frac{Pt + [Pr_1 * 23,08\%]}{1 + 23,08\%} \\ &= \frac{16.000 + 10.000 * 23,08\%}{1 + 23,08\%} \\ &= 14.874 \text{ đồng/ cổ phần} \end{aligned}$$

**b. Trường hợp giá đóng cửa cổ phiếu TIG tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền nhỏ hơn giá phát hành:**

Giá tham chiếu của cổ phiếu TIG tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ không bị điều chỉnh.

**5.4. Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết**

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).

Các rủi ro từ việc pha loãng cổ phiếu nêu trên không phải bao giờ cũng xảy ra và mức độ rủi ro cũng phụ thuộc vào tình hình thị trường cũng như hiệu quả hoạt động kinh doanh và hiệu quả sử dụng vốn của Công ty. Tuy nhiên, những rủi ro này cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến lợi ích của những nhà đầu tư sở hữu cổ phiếu của Công ty, vì vậy nhà đầu tư cần có những đánh giá cẩn trọng về các vấn đề nêu trên.

**6. Rủi ro về quản trị công ty**

Rủi ro xuất phát từ quản trị yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông như rủi ro về quản trị tài sản và nguồn vốn, rủi ro về nguồn nhân lực, rủi ro về quy trình và hệ thống... Tuy nhiên, Công ty đã luôn chủ động giảm thiểu tối đa các rủi ro về quản trị Công ty thông qua việc tăng cường xây dựng tính hiệu quả của hệ thống quản trị rủi ro, tuân thủ đúng các quy định và chuẩn mực về quản trị công ty đối với công ty đại chúng niêm yết, thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo về kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ và kế toán,... Nhờ vậy mà kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn được duy trì ổn định và đạt tăng trưởng qua hàng năm.

**7. Rủi ro khác**

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, những biến động về chính trị, xã hội trên thế giới... Nếu xảy ra, những rủi ro đó sẽ có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực

tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Đại dịch Covid – 19 bùng phát từ cuối năm 2019, đầu năm 2020 đến nay đã ảnh hưởng đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và TIG nói riêng. Đại dịch Covid – 19 khiến cho việc thực hiện dự án bị chậm lại do thực hiện giãn cách xã hội, tiến độ bán hàng cũng bị ảnh hưởng và vì thế làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

### III. Các khái niệm

**Trong Bản cáo bạch này, những từ, cụm từ dưới đây có nghĩa như sau:**

Tổ chức chào bán:	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (TIG)
Công ty kiểm toán:	Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam
Bản cáo bạch:	Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
Điều lệ:	Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
Vốn điều lệ:	Là số vốn do tất cả các cổ đông góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long.
Cổ phần:	Vốn điều lệ được chia thành các phần bằng nhau.
Cổ phiếu:	Chứng chỉ do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long.

Những thuật ngữ khác (nếu có) mà không được liệt kê ở trên sẽ được hiểu theo quy định trong Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH11 ngày 17/6/2020; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

**Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nghĩa như sau:**

BCTC:	Báo cáo tài chính
BDS:	Bất động sản
BKS:	Ban kiểm soát
CBNV:	Cán bộ nhân viên
TIG/Tập đoàn	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long
TIG/Công ty:	
CP:	Cổ phần
DTT:	Doanh thu thuần
ĐHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
ĐKKD:	Đăng ký kinh doanh
HĐ:	Hợp đồng
HĐQT:	Hội đồng quản trị
HNX:	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
LN:	Lợi nhuận
LNTT:	Lợi nhuận trước thuế
CNTT:	Công nghệ thông tin
TTCK:	Thị trường chứng khoán
TNCN:	Thu nhập cá nhân
TNDN:	Thu nhập Doanh nghiệp
TNHH:	Trách nhiệm hữu hạn
TSCĐ:	Tài sản cố định
UBCKNN:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
UBND:	Ủy ban nhân dân



USD:	Đô la Mỹ
VDL:	Vốn điều lệ
VND:	Đồng Việt Nam
EPS:	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu
<u>BVPS:</u>	Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần
Sở KH & ĐT:	Sở Kế hoạch và Đầu tư

#### IV. Tình hình và đặc điểm của Tổ chức phát hành

##### 1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

Tên Công ty:	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG</b>
Tên tiếng Anh:	THANG LONG INVESTMENT GROUP JOINT STOCK COMPANY
Tên giao dịch:	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG
Tên viết tắt:	ThangLong Invest Group., JSC
Trụ sở chính:	Tầng 8, tháp B tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội
Điện thoại:	(84-24) 3555 8855.
Fax:	(84-24) 3767 2887.
Website:	<a href="http://www.tig.vn">www.tig.vn</a>

Logo Công ty:



**Thanglong Invest  
Group**

Giấy chứng nhận ĐKKD: Số 0101164614 do Phòng ĐKKD Sở KH & ĐT Hà Nội cấp ngày 27/07/2001, đăng ký thay đổi lần 27 ngày 24/09/2021.

Vốn điều lệ hiện tại: 1.300.068.340.000 đồng

Lĩnh vực kinh doanh + Kinh doanh bất động sản.  
chính:

+ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

Chi tiết: Tư vấn bất động sản, môi giới bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản (không bao gồm

dịch vụ định giá bất động sản); Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản.

- + Xây dựng công trình điện
- + Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh
- + Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng

Người đại diện theo pháp luật Ông Nguyễn Phúc Long – Chủ tịch HĐQT

Mã cổ phiếu TIG

Sàn niêm yết HNX

## 2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

**Bảng 1: Các giai đoạn phát triển của Công ty**

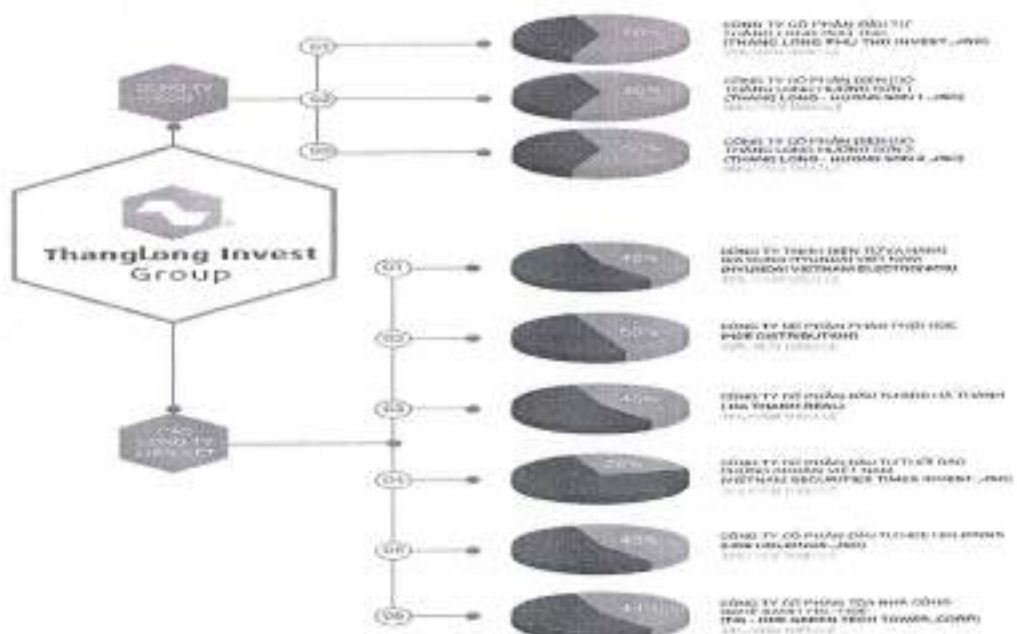
Thời gian	Quá trình hình thành và phát triển
Giai đoạn 2001 đến 2005	Ngày 8/8/2001, Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long (tiền thân là Công ty Cổ phần Văn hoá Thông tin Thăng Long) được thành lập và đi vào hoạt động theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 0103000446 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp, với số vốn điều lệ ban đầu là 700 triệu đồng.
	Ngày 04/03/2005, thành lập Công ty CP Đầu tư Thăng Long (Thanglong Invest) hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản và đầu tư tài chính; Bắt đầu phát triển một số dự án bất động sản; M&A sở hữu thành công các dự án: Dự án toà nhà hỗn hợp ThangLong Royal Plaza; Dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua (Vuon Vua Resort & Villas); Dự án Cửa tùng Golf Resort & Villas...
Giai đoạn 2006 đến 2010	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long chủ trì và hợp tác với VINCHEM, VINAPACO, VINAFOODI, LILAMA, CIENCO4, SCB, PVFC sáng lập Công ty CP Chứng khoán Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VICS)
	Công ty chính thức được hình thành và hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con bằng việc thành lập, sáp nhập và hợp nhất các pháp nhân: Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long, Công ty Cổ phần Văn hoá Thông tin Thăng Long, Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ,

Thời gian	Quá trình hình thành và phát triển
	<p>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và quản lý kinh doanh bất động sản Thăng Long, Công ty cổ phần Toà nhà Công nghệ thông tin truyền thông Hà Nội, Công ty Cổ phần Truyền thông Tài chính Chứng khoán Việt Nam, Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Sinh thái Vân Trì cùng thành viên liên kết là Công ty Cổ phần Chứng khoán Thương mại và Công nghiệp Việt Nam.</p> <p>Công ty trở thành công ty đại chúng theo Công văn số 2741/UBCK-QLPH ngày 30/8/2010.</p> <p>Ngày 10/10/2010, Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán: TIG</p>
<p>Giai đoạn 2011 - 2015</p>	<p>Công ty tích lũy tài sản, mở rộng và phát triển nhanh quỹ đất, bảo tồn phát triển vốn chủ sở hữu, vượt qua giai đoạn khủng hoảng tài chính thế giới.</p> <p>Phát triển hệ sinh thái doanh nghiệp với các ngành nghề đầu tư tài chính, tư vấn tài chính và phát triển doanh nghiệp, đầu tư phát triển bất động sản, sở hữu 08 Công ty con và Công ty liên kết cùng hàng chục dự án bất động sản, với quỹ đất hàng trăm ha tại Hà Nội và lân cận.</p> <p>Tái cấu trúc thành công, đứng vững trong giai đoạn khủng hoảng 2010-2013, phát triển bền vững với các nền tảng kinh doanh cơ bản, tài chính lành mạnh, không có nợ xấu, đặc biệt năm 2013 sau khủng hoảng TIG đã đạt mức tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận đột biến so với năm trước.</p> <p>Tiếp tục tích lũy phát triển quỹ đất, dự án bất động sản mới như Khu đô thị Hồ Đồng Xương, Vân Trì Ecoland, ...</p>
<p>Giai đoạn 2016 - 2020</p>	<p>Công ty tập trung hoàn thành thủ tục pháp lý dự án hiện có và bắt đầu triển khai đầu tư xây dựng các dự án: TIG Đại Mỗ Green Garden, Vương Vua Resort &amp; Villas...</p> <p>Tiếp tục phát triển, đầu tư sở hữu thành công dự án mới: Toà nhà hỗn hợp TIG – Vietronics Hà Thành; Tích lũy sở hữu thêm quỹ đất gần 30 ha tại khu vực khoáng nóng Thanh Thủy và tiếp tục đàm phán hợp tác nghiên cứu phát triển một số dự án mới với quỹ đất hàng trăm ha tại Hà Nội, Bắc Ninh, Lạng Sơn, Quảng Trị, Phú Thọ...</p> <p>Thực hiện tái cấu trúc thành công hệ thống công ty thành viên và các dự án đầu tư. Chuyển nhượng thành công phần vốn các dự án ThangLong Royal Plaza, Cửa Tùng Resort...</p> <p>Cấu trúc lại hệ thống ngành nghề gia dụng vào HDE Holdings với các nhãn hàng Hyundai/HDE cùng một số nhãn hàng mới trong ngành điện tử gia dụng, điện lạnh, thiết bị điện, thiết bị phòng tắm/nhà bếp.</p>

Thời gian	Quá trình hình thành và phát triển
	<p>Kiến tạo hệ sinh thái doanh nghiệp tiềm năng, phát triển các ngành nghề kinh doanh cơ bản: Hàng tiêu dùng gia dụng thiết yếu, bất động sản xanh, năng lượng xanh:</p> <p>Hàng tiêu dùng gia dụng thiết yếu: TIG ký kết với Tập đoàn Hyundai sở hữu thương quyền và thương hiệu của Hyundai electronics và M&amp;A sở hữu công ty Hyundai Việt Nam Co.,LTD phát triển nhiều dòng sản phẩm công nghệ cao, thân thiện với môi trường trong các lĩnh vực: Điện tử gia dụng, điện lạnh, thiết bị nhà bếp, thiết bị điện, dây và cáp điện với nhãn hiệu HYUNDAI/HDE, HYUNDAI VN CO.LTD. Xây dựng được hệ thống các nhà phân phối, đại lý. Các sản phẩm của Hyundai HDE đều là những sản phẩm tiêu dùng thiết yếu cho đời sống xã hội.</p> <p>Năng lượng xanh: TIG bắt đầu tham gia lĩnh vực năng lượng tái tạo, với hai dự án điện gió Thăng Long Hương Sơn 1 và Thăng Long Hương Sơn 2 có tổng công suất 80MW tại Quảng Trị, đồng thời tiếp tục tìm kiếm phát triển một số dự án năng lượng tái tạo mới.</p> <p>Bất động sản xanh: TIG định hướng phát triển sản phẩm bất động sản xanh trên toàn bộ quỹ đất, dự án của mình, tạo nên những sản phẩm có tên tuổi và hiệu quả như Dự án TIG Đại Mỗ Green Garden (Hà Nội); Vườn Vua Resort &amp; Villas (Thanh Thủy Phú Thọ) và các sản phẩm bất động sản xanh khác trong giai đoạn tới.</p>

### 3. Cơ cấu tổ chức và cơ cấu của Tập đoàn TIG

Hình 2: Sơ đồ tổ chức của Công ty và cơ cấu trong Tập đoàn



Nguồn: TIG

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con.

TIG Group có 3 Công ty con, TIG sở hữu 60% vốn điều lệ của các Công ty con này, bao gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ, Công ty cổ phần Điện gió Thăng Long Hướng Sơn 1, Công ty cổ phần Điện gió Thăng Long Hướng Sơn 2.

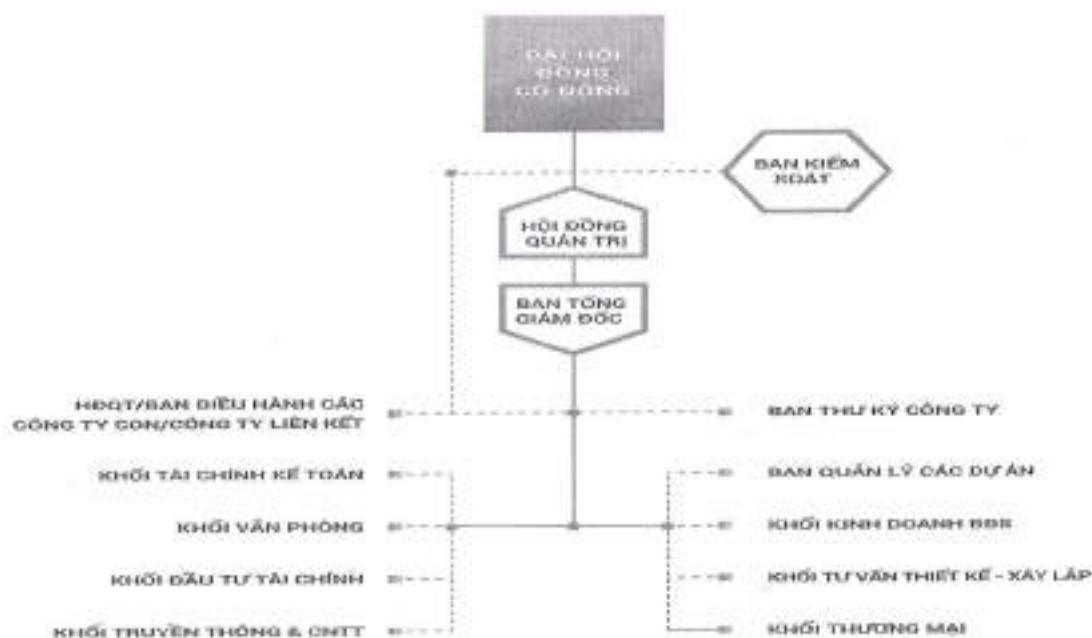
TIG Group có 06 Công ty liên kết bao gồm:

- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thời Báo Chứng Khoán Việt Nam (VST INVEST) (TIG sở hữu 26% vốn điều lệ)
- Công ty Cổ phần Đầu tư tòa nhà Công nghệ xanh TIG – HDE (TIG sở hữu 44% vốn điều lệ)
- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư HDE Holdings (TIG sở hữu 45% vốn điều lệ)
- Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hà Thành (TIG sở hữu 45% vốn điều lệ)
- Công ty TNHH Điện Tử và Hàng Gia Dụng Hyundai Viet Nam (TIG sở hữu 45% vốn điều lệ)
- Công Ty Cổ Phần Phân Phối HDE (HDE Distribution) (TIG sở hữu 50% vốn điều lệ)

#### 4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành

Hiện tại, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long đang được tổ chức, quản trị theo mô hình công ty cổ phần đại chúng niêm yết theo quy định của Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Luật Chứng khoán năm 2019. Mô hình quản trị này được xây dựng dựa trên mục tiêu phát triển chiến lược kinh doanh của Công ty, tuân thủ theo các quy định của Pháp luật Việt Nam và các quy định tại Điều lệ Công ty. Qua quá trình phát triển và kiện toàn, hiện bộ máy quản lý của Công ty có cơ cấu tổ chức như sau:

Hình 3: Sơ đồ bộ máy quản lý



Nguồn: TIG

#### **4.1. Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của TIG. ĐHĐCĐ thường niên họp mỗi năm một lần trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Theo đề nghị của Hội đồng quản trị, Cơ quan đăng ký kinh doanh có thể gia hạn thời hạn họp ĐHĐCĐ thường niên, nhưng không quá 06 tháng, kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài các cuộc họp thường niên, ĐHĐCĐ có thể họp bất thường theo đề nghị của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát hoặc theo yêu cầu của các cổ đông.

#### **4.2. Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị do ĐHĐCĐ bầu, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT giữ vai trò định hướng chiến lược, kế hoạch hoạt động hàng năm; Chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty thông qua Ban Tổng giám đốc và các phòng, ban khác.

Số lượng thành viên HĐQT từ 5 người, được ĐHĐCĐ bầu ra. Nhiệm kỳ của thành viên HĐQT không quá năm 05 năm; thành viên HĐQT có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

#### **4.3. Ban Kiểm soát**

Ban Kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu để thực hiện giám sát HĐQT, Tổng giám đốc trong việc quản lý, điều hành Công ty; Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập Báo cáo tài chính; Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, Báo cáo tài chính hàng năm và 06 tháng của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp thường niên ĐHĐCĐ; Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm của Công ty.

Số lượng Kiểm soát viên được ĐHĐCĐ bầu ra gồm 03 người. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá năm 05 năm; Kiểm soát viên có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

#### **4.4. Ban Tổng giám đốc**

Ban Tổng giám đốc gồm có Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng.

Tổng giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty; Chịu sự giám sát của HĐQT; Chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao. Các Phó Tổng giám đốc là người giúp việc cho Tổng giám đốc theo phân công và ủy quyền của Tổng giám đốc.

Nhiệm kỳ của Tổng giám đốc không quá 05 năm; có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

#### **4.5. Các phòng, ban trong Công ty**

Có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Ban Tổng giám đốc trong các lĩnh vực liên quan và trực tiếp triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty theo kế hoạch đã được DHCĐ và HĐQT thông qua hoặc phê duyệt. Trong đó:

#### **4.5.1. Ban Thư ký công ty:**

- Giúp việc cho HĐQT trong tất cả các hoạt động quản trị công ty và công tác quan hệ nhà đầu tư;
- Giúp việc cho Ban tổng giám đốc một số công việc xử lý văn bản tài liệu trong công tác quản lý điều hành hàng ngày;
- Quản lý, giám sát, theo dõi và thực hiện công tác công bố thông tin, công tác đối ngoại và quan hệ công chúng.

#### **4.5.2. Khối Tài chính Kế toán:**

- Tổ chức, quản lý, giám sát toàn bộ hoạt động tài chính kế toán của Công ty mẹ và hỗ trợ cho một số công ty con trực thuộc;
- Tham mưu và trực tiếp hỗ trợ Tổng Giám đốc trong các hoạt động tài chính, quản lý tài sản và các dự án đầu tư của Tập đoàn;
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc về việc điều hành, quản lý các hoạt động đầu tư và kinh doanh, tính toán và thu xếp các nguồn vốn cho các hoạt động đầu tư kinh doanh và chi phí của công ty;
- Đảm bảo việc hạch toán sổ sách theo các chuẩn mực kế toán hiện hành, phối hợp thực hiện quyết toán và thanh lý các hợp đồng kinh tế, hợp đồng thi công của Công ty với khách hàng;
- Quản lý công tác chi phí; Phân tích và kiểm soát hiệu quả của việc sử dụng vốn đầu tư;
- Quản lý việc sử dụng và phối hợp với các phòng ban giải quyết công nợ khách hàng.

#### **4.5.3. Khối Văn phòng:**

- Bao gồm các phòng, ban, bộ phận có vai trò tổ chức thực hiện, quản lý, giám sát và tham mưu giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc các hoạt động hành chính, nhân sự, pháp chế của Công ty mẹ và hỗ trợ cho một số công ty con trực thuộc;
- Tổ chức thực hiện các hoạt động nội bộ, phong trào, chăm sóc đời sống vật chất và tinh thần cho CBCNV;
- Quản lý và lưu trữ hồ sơ Công ty; Soạn thảo, ban hành và giám sát thực thực các hệ thống quy trình quy chế tổ chức vận hành trong toàn công ty;
- Quản lý, tuyển dụng, đào tạo và tổ chức hoạt động nhân sự, lao động, tiền lương, bảo hiểm xã hội của công ty.

#### **4.5.4. Ban quản lý các dự án:**

- Bao gồm các ban quản lý thực hiện quản lý chung hoặc riêng cho từng dự án cụ thể, có vai trò tham mưu cho Ban Tổng giám đốc hoặc trực tiếp thực hiện công tác quản lý các dự án đầu tư theo quy chế quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng hiện hành của nhà nước;

- Đảm bảo công tác tổ chức thực hiện, vận hành thông suốt, chính xác, đúng tiến độ, chặt chẽ tiết kiệm và an toàn lao động cho các dự án đầu tư trong suốt quá trình thực hiện dự án đầu tư cho đến khi nghiệm thu bàn giao dự án.

#### **4.5.5. Khối Tư vấn thiết kế - Xây lắp:**

- Bao gồm các xí nghiệp thiết kế, phòng, ban, bộ phận thiết kế kỹ thuật có vai trò trực tiếp lập các phương án tư vấn thiết kế sơ bộ phục vụ công tác giai đoạn tiền dự án; Xây dựng nhiệm vụ thiết kế và phối hợp và giám sát thực hiện các hợp đồng tư vấn thiết kế thuê ngoài; Trực tiếp thực hiện công tác tư vấn thiết kế kỹ thuật thi công, thầu phụ cho các đối tác thiết kế trong một số hạng mục thiết kế công trình dự án của công ty và các đơn vị thành viên; Trực tiếp quản lý, tổ chức thực hiện một số hợp đồng tư vấn thiết kế cho đối tác khách hàng do công ty và các đơn vị thành viên nhận thầu....
- Bao gồm các xí nghiệp xây lắp, đội xây lắp hạch toán độc lập hoặc phụ thuộc, đảm nhiệm công tác thi công xây lắp (thầu chính hoặc thầu phụ) cho các công trình, dự án đầu tư xây dựng của công ty và các công ty thành viên, cũng như các công trình, dự án xây dựng khác do công ty và các thành viên, đối tác nhận thầu; Đảm bảo chất lượng, tiến độ và hiệu quả chi phí cho các công trình xây lắp của công ty cũng như giúp công ty chủ động hơn trong công tác thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

#### **4.5.6. Khối Kinh doanh Bất động sản:**

Bao gồm các phòng, ban, bộ phận và các sàn giao dịch bất động sản có nhiệm vụ trực tiếp và/hoặc phối hợp với các đơn vị tư vấn quốc tế tổ chức xây dựng các sản phẩm Bất động sản hoàn chỉnh từ các dự án đầu tư của công ty cũng như các dự án đầu tư, các sản phẩm bất động sản của các đơn vị thành viên, đối tác khách hàng thuê công ty bán hàng hoặc hợp tác kinh doanh với công ty; Triển khai công tác kinh doanh bán hàng và hoàn thiện các thủ tục hậu bán hàng cho khách hàng. Cụ thể:

- Tổ chức bán hàng, tiêu thụ sản phẩm dịch vụ;
- Thực hiện thống kê hàng hóa tồn kho, quản lý toàn bộ tài sản trước và sau khi đầu tư;
- Nghiên cứu và hoạch định các chiến lược, các loại hình kinh doanh;
- Thực hiện các thủ tục về nhà đất và bất động sản cho khách hàng;
- Tổ chức bán hàng và thu hồi công nợ, thực hiện thủ tục thanh và quyết toán các hợp đồng bán hàng;
- Phản hồi các thông tin từ khách hàng lên Ban Tổng Giám đốc để điều chỉnh chính sách thích hợp.

#### **4.5.7. Khối đầu tư tài chính:**

- Bao gồm các phòng, ban, bộ phận có nhiệm vụ tìm kiếm, nghiên cứu, phân tích đánh giá và tham mưu cho Ban Tổng giám đốc các dự án, đối tượng doanh nghiệp, cổ phiếu, dự án đầu tư.... khả thi và đề xuất tham mưu giải pháp thực hiện đầu tư chiến lược, thầu tóm, sát nhập, mua bán....cổ phiếu, công ty, dự án khả thi đó;
- Hoàn thiện các thủ tục pháp lý để đầu tư sở hữu, tổ chức tư vấn sắp xếp tái cơ cấu doanh nghiệp và hỗ trợ thực hiện công tác quản lý vận hành, hoàn thiện cơ cấu mô hình hoạt động



các doanh nghiệp hay các dự án đó;

- Xây dựng phương án, chiến lược, kế hoạch, giải pháp hoàn thiện các sản phẩm (cổ phiếu, doanh nghiệp, dự án) theo hướng chứng khoán hóa, niêm yết trên TTCK và chuyển nhượng các sản phẩm đó, hiện thực hóa lợi nhuận;

#### **4.5.8. Khối thương mại**

- Bao gồm các phòng, ban, bộ phận và hệ thống cộng tác viên hoạt động theo cơ chế khoán kinh doanh có nhiệm vụ xây dựng phương án marketing, tìm kiếm, phát triển thị trường khách hàng để tiếp thị chào bán các sản phẩm Bất động sản và dự án đầu tư của công ty, hỗ trợ cho các khối, phòng ban khác trong công ty trong tất cả các hoạt động bán hàng, kinh doanh, tiêu thụ sản phẩm tài chính, sản phẩm bất động sản của công ty. Khối này chủ yếu hoạt động theo hình thức khoán theo đầu sản phẩm kinh doanh hoặc cơ chế hợp tác kinh doanh ăn chia theo sản phẩm.

#### **4.5.9. Khối phát Truyền thông & Công nghệ thông tin:**

- Bao gồm các phòng, ban, bộ phận và có nhiệm vụ xây dựng và thực hiện các dự án truyền thông, các sản phẩm truyền thông (ấn phẩm, sự kiện, website, tài liệu, market, biển hiệu, sản phẩm quảng cáo...) phục vụ hoạt động quảng bá thương hiệu công ty cũng như quảng bá các dự án đầu tư, các sản phẩm bất động sản và chứng khoán của công ty;
- Đảm nhận xây dựng thực hiện các sản phẩm, ấn phẩm, phương tiện truyền thông, tiếp thị các sản phẩm Bất động sản và dự án đầu tư của công ty;
- Xây dựng, quản lý, vận hành ổn định, thông suốt, hiệu quả hệ thống CNTT và các website của công ty và các đơn vị thành viên.

#### **4.5.10. Hội đồng quản trị/Ban điều hành các Công ty con/Công ty liên kết:**

Các công ty con, các công ty liên kết hoạt động theo mô hình quản lý riêng của từng công ty dưới sự quản lý điều hành của Hội đồng quản trị, ban điều hành của từng công ty con, công ty liên kết theo các mức độ quy mô, tính chất hoạt động đặc thù của từng công ty con, công ty liên kết đó.

### **5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối**

#### **5.1. Công ty mẹ của TIG, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối đối với TIG:**

Không có.

#### **5.2. Công ty con của TIG, những công ty mà TIG nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:**

##### **5.2.1. Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long Hương Sơn 1**

Tên Tiếng Anh:

Thang Long – Huong Son 1 Wind Electricity Joint Stock Company

Tên viết tắt:	Thang Long – Huong Son 1 ,JSC
Trụ sở:	Đường K2- Khu Công nghiệp Nam Đông Hà, phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị
Ngày thành lập:	10/06/2019
Giấy chứng nhận ĐKKD:	3200694985 cấp lần đầu ngày 10/6/2019 và thay đổi lần 2 ngày 25/12/2020.
Vốn điều lệ:	410.000.000.000 đồng (Bốn trăm mười tỷ đồng)
Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 31/12/2021:	136.200.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu của TIG:	60% vốn điều lệ.
Tỷ lệ biểu quyết của TIG:	60% vốn điều lệ.
Ngành nghề kinh doanh chính:	Sản xuất điện

### **5.2.2. Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long Hương Sơn 2**

Tên Tiếng Anh:	Thang Long – Huong Son 2 Wind Electricity Joint Stock Company
Tên viết tắt:	Thang Long – Huong Son 2 ,JSC
Trụ sở:	Đường K2- Khu Công nghiệp Nam Đông Hà, phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị
Ngày thành lập:	10/6/2019
Giấy chứng nhận ĐKKD:	3200695107 cấp lần đầu ngày 10/6/2019 và thay đổi lần 2 ngày 25/12/2020
Vốn điều lệ:	410.000.000.000 đồng (Bốn trăm mười tỷ đồng)
Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 31/12/2021:	107.900.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu của TIG:	60% vốn điều lệ.
Tỷ lệ biểu quyết của TIG:	60% vốn điều lệ.
Ngành nghề kinh doanh chính:	Sản xuất điện

### **5.2.3. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thăng Long Phú Thọ**

Tên Tiếng Anh:	Thang Long Phu Tho Investment Joint Stock Company
Trụ sở:	Khu Vườn Vua, xã Đồng Trung, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ
Điện thoại:	0210.6538888 / Fax : 0210.3878464
Website:	www: vuonvua.vn
Ngày thành lập:	28/7/2011
Giấy chứng nhận ĐKKD:	2600840484 do Sở kế hoạch Đầu tư tỉnh Phú Thọ cấp lần đầu ngày 28/7/2011, thay đổi lần thứ 6 ngày 09/11/2021
Vốn điều lệ:	640.000.000.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi tỷ đồng).
Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 31/12/2021:	640.000.000.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi tỷ đồng).
Tỷ lệ sở hữu của TIG:	60% vốn điều lệ
Tỷ lệ biểu quyết của TIG:	60% vốn điều lệ
Ngành nghề kinh doanh chính:	Đầu tư kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng, dịch vụ du lịch, lưu trú, nông nghiệp, khai thác khoáng sản...

#### **5.2.4. Công ty Cổ phần Đầu tư tòa nhà Công nghệ xanh TIG – HDE**

Tên Tiếng Anh:	TIG – HDE Investment Green Tech Tower Corporation
Tên viết tắt:	TIG – HDE GREEN TECH TOWER
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
Điện thoại:	024. 2139989
Ngày thành lập:	27/3/2009
Giấy chứng nhận ĐKKD:	0103671296 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 27/3/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 30/07/2020.
Vốn điều lệ:	240.000.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi tỷ đồng)
Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 31/12/2021:	240.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của TIG:	94,92% vốn điều lệ.
Tỷ lệ biểu quyết của TIG:	94,92% vốn điều lệ
Ngành nghề kinh doanh chính:	Kinh doanh bất động sản; Tư vấn, môi giới, đầu giá, bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất; kinh doanh vật liệu xây dựng,...

#### **5.2.5. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam**

Tên Tiếng Anh:	VIET NAM INVESTMENT IN REAL ESTATE AND RENEWABLE ENERGY DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt:	REAL ESTATE AND RENEWABLE ENERGY ., JSC
Trụ sở:	LK01-L21, Ngõ 252 đường Đại Mỗ, Phường Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại:	0979363759
Ngày thành lập:	07/05/2009
Giấy chứng nhận ĐKKD:	0103781098 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 07/05/2009
Vốn điều lệ:	350.000.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi tỷ đồng)
Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 31/12/2021:	350.000.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu của TIG:	95,71% vốn điều lệ.
Tỷ lệ biểu quyết của TIG:	95,71% vốn điều lệ
Ngành nghề kinh doanh chính:	Kinh doanh bất động sản...

### **5.3. Công ty liên kết:**

#### **5.3.1. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thời Báo Chứng Khoán Việt Nam (VST INVEST)**

Tên Tiếng Anh:	Viet Nam Securities Times Investment Joint Stock Company
Tên viết tắt:	VST INVEST
Trụ sở:	Tầng 8, tháp B tòa nhà Sông Đà , đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại:	04. 62588555 – Fax: 04. 62566966
Ngày thành lập:	30/03/2011
Giấy chứng nhận ĐKKD:	0105227209 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 30/03/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 18/08/2020.
Vốn điều lệ:	10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng)
Tỷ lệ sở hữu của TIG:	26% vốn điều lệ
Tỷ lệ biểu quyết của TIG:	26% vốn điều lệ
Ngành nghề kinh doanh chính:	Cổng thông tin, dịch vụ liên quan đến in ấn, hoạt động tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại, tư vấn quản lý, truyền thông, sự kiện, xuất bản...(Là cơ quan độc quyền quản lý, tổ chức hoạt động đầu tư, khai thác kinh doanh và đại diện thương mại của Tạp chí điện tử Kinh tế Chứng khoán Việt Nam <a href="http://www.kinhtechungkhoan.vn">www.kinhtechungkhoan.vn</a> ).

### 5.3.2. Công Ty Cổ Phần Đầu Tư HDE Holdings

Tên Tiếng Anh:	HDE Holdings Investment Corporation
Tên viết tắt:	HDE HOLDINGS
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
Điện thoại:	024. 35626104
Ngày thành lập:	4/3/2005
Giấy chứng nhận ĐKKD:	Số 0101626770 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 4/3/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 17/08/2020.
Vốn điều lệ:	180.000.000.000 đồng (Một trăm tám mươi tỷ đồng)
Tỷ lệ sở hữu của TIG:	45% vốn điều lệ.
Tỷ lệ biểu quyết của TIG:	45% vốn điều lệ.
Ngành nghề kinh doanh chính:	Kinh doanh bất động sản; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Sản xuất, nhập khẩu, phân phối kinh doanh các sản phẩm điện tử, điện

lạnh, hàng gia dụng...

### 5.3.3. Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Hà Thành

Tên Tiếng Anh:	Ha Thanh Real Estate Investment Joint Stock Company
Tên viết tắt:	HA THANH REAL.,JSC
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
Điện thoại:	024. 362882196
Ngày thành lập:	30/1/2009
Giấy chứng nhận ĐKKD:	0103266759 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 30/1/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 08/09/2020.
Vốn điều lệ:	240.000.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi tỷ đồng)
Tỷ lệ sở hữu của TIG:	45%/vốn điều lệ.
Tỷ lệ biểu quyết của TIG:	45% vốn điều lệ.
Ngành nghề kinh doanh chính:	Kinh doanh bất động sản; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;....

### 5.3.4. Công ty TNHH Điện Tử và Hàng Gia Dụng Hyundai Viet Nam

Tên Tiếng Anh:	Hyundai Vietnam Electronics & Appliances holdings Co.ltd
Tên viết tắt:	HYUNDAI VN CO.,LTD
Trụ sở:	Tầng 8, tháp B tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Điện thoại:	024.35185242
Website:	www: hyundaielectronics.com.vn
Ngày thành lập:	30/10/2006
Giấy chứng nhận ĐKKD:	Số 0102064813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp ngày 31/10/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 15/8/2018.

Vốn điều lệ:	60.000.000.000 đồng (Sáu mươi tỷ đồng).
Tỷ lệ sở hữu của TIG:	45%/vốn điều lệ.
Tỷ lệ biểu quyết của TIG:	45% vốn điều lệ.
Ngành nghề kinh doanh chính:	Kinh doanh các sản phẩm điện tử, linh kiện điện tử; mua bán xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị điện; mua bán, xuất nhập khẩu các linh kiện, thiết bị máy móc công nghiệp; sản xuất, lắp ráp, xuất nhập khẩu điện tử, điện lạnh, đồ gia dụng; ...

### 5.3.5. Công Ty Cổ Phần Phân Phối HDE (HDE Distribution)

Tên Tiếng Anh:	HDE DISTRIBUTION JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt:	HDE DISTRIBUTION
Trụ sở:	Số 7 N16, ngách 3/2, ngõ 3 Thái Hà, Phường Trung Liệt, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội
Điện thoại:	024. 66864564
Ngày thành lập:	29/11/2010
Giấy chứng nhận ĐKKD:	0105018124 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29/11/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 18/11/2018
Vốn điều lệ:	250.000.000.000 đồng (Hai trăm Năm mươi tỷ đồng)
Tỷ lệ sở hữu của TIG:	50%/vốn điều lệ.
Tỷ lệ biểu quyết của TIG:	50%/vốn điều lệ.
Ngành nghề kinh doanh chính:	Bán buôn đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện; Bán buôn đèn và bộ đèn điện; Bán buôn thiết bị, dụng cụ điện dùng trong sinh hoạt gia đình như: quạt điện, nồi cơm điện, ấm đun nước dùng điện, lò vi sóng, tủ lạnh, điều hòa nhiệt độ, bàn là, máy sấy tóc;...

## 6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Công ty đã có các lần tăng vốn như sau:

**Bảng 2: Các lần tăng vốn**

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý, Đơn vị cấp
	Thành lập Công ty: Năm 2001	700	700	Góp vốn bởi 3 cổ đông sáng lập	Giấy chứng nhận ĐKKD số 0103000446 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/7/2001.
1	Tăng vốn Đợt 1: 27/09/2004	800	1.500	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 199/2004/NQ-ĐHĐCĐ ngày 9/9/2004; - Giấy chứng nhận ĐKKD do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 27/9/2004
2	Tăng vốn Đợt 2: 28/12/2006	4.500	6.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 292/2006/NQ-ĐHĐCĐ ngày 9/12/2006; - Giấy chứng nhận ĐKKD do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 28/12/2006
3	Tăng vốn Đợt 3: 30/5/2007	9.000	15.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 125/2007/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/5/2007; - Giấy chứng nhận ĐKKD do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 5 ngày 30/5/2007
4	Tăng vốn Đợt 4: 14/05/2009	65.000	80.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 84/2009/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/4/2009; - Giấy chứng nhận ĐKKD do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp thay đổi lần



Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý, Đơn vị cấp
				hữu	thứ 8 ngày 14/05/2009
5	Tăng vốn Đợt 5: 09/08/2010	70.000	150.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu và phát hành riêng lẻ	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 95/2009/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/5/2009; Giấy chứng nhận ĐKKD do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 09/08/2010
6	Tăng vốn Đợt 6: 17/8/2011	15.000	165.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 229/2021/NQ-ĐHĐCĐ của ĐHĐCĐ - Giấy chứng nhận ĐKKD do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 17/8/2011
7	Tăng vốn Đợt 7: 24/09/2014	100.000	265.000	Phát hành riêng lẻ cho đối tác chiến lược, cổ đông lớn, đối tác khách hàng thân thiết	- Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 111/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/4/2014 - Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2014 số 115/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/4/2014 - Công văn chấp thuận của UBCK số 4334/UBCK-QLPH ngày 25/07/2014 - Giấy chứng nhận ĐKKD do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp thay đổi lần

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý, Đơn vị cấp
					thứ 17 ngày 24/09/2014
8	Tăng vốn Đợt 8 Ngày 1/10/2015	291.500	556.500	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức và chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ số</li> <li>- Giấy chứng nhận chào bán số 26/GCN-UBCK ngày 22/5/2015</li> <li>- Công văn của UBCK ngày 21/8/20215 về việc chấp thuận Kết quả chào bán cổ phiếu</li> <li>- Giấy chứng nhận ĐKKD do Sở KH&amp;ĐT Hà Nội cấp thay đổi lần 18 ngày 1/10/2015</li> </ul>
9	Tăng vốn Đợt 9 Ngày 09/06/2016	123.500	680.000	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 322/2015/NQ-ĐHCD ngày 05/04/2015</li> <li>- Công văn chấp thuận của UBCK số 2256/UBCK-QLCB ngày 08/04/2016</li> <li>- Công văn nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo kết quả phát hành số 296/UBCK-QLCB ngày 18/01/2016 của UBCK</li> <li>- Giấy chứng nhận ĐKKD do Sở KH&amp;ĐT Hà Nội cấp thay đổi lần 19 ngày 09/06/2016</li> </ul>
10	Tăng vốn lần 10 Ngày 14/11/2016	55.650	735.650	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức tỷ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 370/2016/NQ-ĐHCD ngày 26/04/2016.</li> <li>- Công văn chấp thuận của UBCK số</li> </ul>

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý, Đơn vị cấp
				lệ 10:1	7018/UBCK-QLCB ngày 18/10/2016 - Công văn nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo kết quả phát hành số 6028/UBCK -QLCB ngày 8/9/2016 của UBCK - Giấy chứng nhận ĐKKD do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp thay đổi lần 20 ngày 14/11/2016
11	Tăng vốn lần 11 Ngày 13/10/2017	36.782	772.432	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức tỷ lệ 20:1	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 29/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2017 - Công văn chấp thuận của UBCK số 5489/UBCK-QLCB ngày 11/08/2017 - Công văn nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo kết quả phát hành số 4556/UBCK-QLCB ngày 06/07/2017 của UBCK - Giấy chứng nhận ĐKKD do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp thay đổi lần 22 ngày 13/10/2017
12	Tăng vốn lần 12 Ngày 10/12/2018	54.070	826.502	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức tỷ lệ 100:7	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 251/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/05/2018 - Công văn chấp thuận của UBCK số 7560/UBCK/QLCB ngày 12/11/2018

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý, Đơn vị cấp
					<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công văn nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo kết quả phát hành số 6891/UBCK/QLCB ngày 08/10/2018 của UBCK</li> <li>- Giấy chứng nhận ĐKKD do Sở KH&amp;ĐT Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 24 ngày 10/12/2018.</li> </ul>
13	Tăng vốn lần 13 Ngày 23/12/2020	82.650	909.153	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức tỷ lệ 10:1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 246/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/06/2020</li> <li>- Công văn chấp thuận của UBCK số 6806/UBCK-QLCB ngày 16/11/2020</li> <li>- Công văn nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo kết quả phát hành số 6008/UBCK-QLCB ngày 7/10/2020 của UBCK</li> <li>- Giấy chứng nhận ĐKKD do Sở KH&amp;ĐT Hà Nội cấp thay đổi lần 25 ngày 23/12/2020</li> </ul>
14	Tăng vốn lần 14 Ngày 26/08/2021	90.915	1.000.068	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức tỷ lệ 10:1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 150/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2021</li> <li>- Công văn chấp thuận của UBCK số 4132/UBCK-QLCB ngày 30/7/2021</li> <li>- Công văn nhận được</li> </ul>

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý, Đơn vị cấp
					<p>đầy đủ tài liệu báo cáo kết quả phát hành số 3042/UBCK-QLCB ngày 22/06/2021 của UBCK</p> <p>- Giấy chứng nhận ĐKKD do Sở KH&amp;ĐT Hà Nội cấp thay đổi lần 26 ngày 26/08/2021.</p>
15	Tăng vốn lần 15 Ngày 24/09/2021	300.000	1.300.068	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	<p>- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 150/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2021</p> <p>- Công văn chấp thuận của UBCK số 4531/UBCK-QLCB ngày 13/08/2021</p> <p>- Công văn nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo kết quả phát hành số 5153/UBCK-QLCB ngày 08/09/2021 của UBCK</p> <p>- Giấy chứng nhận ĐKKD do Sở KH&amp;ĐT Hà Nội cấp thay đổi lần 27 ngày 24/09/2021</p>

*Nguồn: TIG*

**7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác**

- Năm 2019, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long góp vốn điều lệ tăng thêm vào Công ty CP tòa nhà công nghệ xanh TIG-HDE với số tiền là 93.158.400.000 VNĐ. Sau khi hoàn thành góp vốn điều lệ tăng thêm, tỉ lệ sở hữu của TIG trong Công ty CP tòa nhà công nghệ xanh TIG-HDE là 44%.
- Năm 2019, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long góp vốn điều lệ tăng thêm Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản và năng lượng tái tạo Việt Nam với số tiền là

140.000.000.000 VND. Sau khi hoàn thành góp vốn điều lệ tăng thêm, tỉ lệ sở hữu của TIG trong Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản và năng lượng tái tạo Việt Nam là 30%.

- Năm 2019, Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long chuyển nhượng toàn bộ 14.000.000 cổ phần của TIG tại Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản và năng lượng tái tạo Việt Nam, giá chuyển nhượng cổ phần là 140.000.000.000 VND.

## 8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

### 8.1. Cổ phiếu phổ thông

**Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 28/10/2021**

TT	Cổ đông	Số lượng (người)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	4.696	116.527.960	89,63
1	Cổ đông tổ chức	14	12.274	0,01
	<i>Trong đó: Nhà nước</i>	-	-	-
2	Cổ đông cá nhân	4.682	116.515.686	89,62
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	31	13.478.874	10,37
1	Cổ đông tổ chức	6	765.082	0,59
2	Cổ đông cá nhân	25	12.713.792	9,78
3	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	-	-	-
<b>III</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	-	-	-
	<b>Tổng cộng (I)+(II)+(III)</b>	<b>4.727</b>	<b>130.006.834</b>	<b>100</b>

(Nguồn: Danh sách cổ đông của TIG chốt tại ngày 28/10/2021)

8.2. Cổ phiếu ưu đãi: Không có.

8.3. Các loại chứng khoán khác: Không có.

## 9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định pháp luật: 0%.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty: Không có.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ chức phát hành: 10,37% (Theo danh sách cổ đông chốt ngày 28/10/2021)

## 10. Hoạt động kinh doanh

## 10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

### 10.1.1. Mô tả các sản phẩm, dịch vụ chính, quy trình sản xuất kinh doanh, công nghệ áp dụng

Trong giai đoạn 2016-2020, TIG thực hiện tái cấu trúc thành công hệ thống công ty thành viên, cấu trúc lại hệ thống ngành nghề gia dụng đồng thời kiến tạo hệ sinh thái doanh nghiệp tiềm năng, phát triển các ngành kinh doanh cơ bản: Hàng tiêu dùng gia dụng thiết yếu, bất động sản xanh, năng lượng xanh.

#### 10.1.1.1. Lĩnh vực Bất động sản

Đầu tư kinh doanh bất động sản là lĩnh vực hoạt động chính của TIG, với kinh nghiệm 20 năm hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, hiện Công ty quản lý và sở hữu nhiều dự án và quỹ đất ở Hà Nội và lân cận.

Các dự án của TIG và Công ty thành viên hiện đã và đang thực hiện:

##### a. Dự án Khu nhà vườn liền kề TIG Đại Mỗ (TIG Dai Mo Green Garden)

Chủ đầu tư:	TIG sở hữu 100% và độc quyền bán hàng
Vị trí:	Ngõ 252 đường Đại Mỗ – Phường Đại Mỗ – Quận Nam Từ Liêm – Hà Nội.
Tổng diện tích khu đất:	6.877,9 m <sup>2</sup>
Công năng sử dụng:	Nhà ở thấp tầng (nhà vườn liền kề)
Số căn biệt thự/liền kề:	46 căn
Chiều cao tầng:	3 tầng + 1 tum
Diện tích sàn xây dựng:	10.254 m <sup>2</sup>
Tổng mức đầu tư:	(Lập lần đầu theo giấy phép đầu tư chưa điều chỉnh): 153,5 tỷ đồng.
Tổng vốn đầu tư điều chỉnh:	219,65 tỷ đồng
Hồ sơ pháp lý Dự án:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 01121001147 chứng nhận ngày 07/5/2013, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 02/7/2014;</li><li>- Văn bản số 2689/QHKT-TH ngày 05/8/2011 về việc chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ;</li><li>- Quyết định số 2648/QĐ-UBND ngày 15/5/2014 cho phép Công ty cổ phần Cao su chất dẻo Đại Mỗ chuyển mục đích sử dụng 6.877,6m<sup>2</sup> đất tại phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng</li></ul>

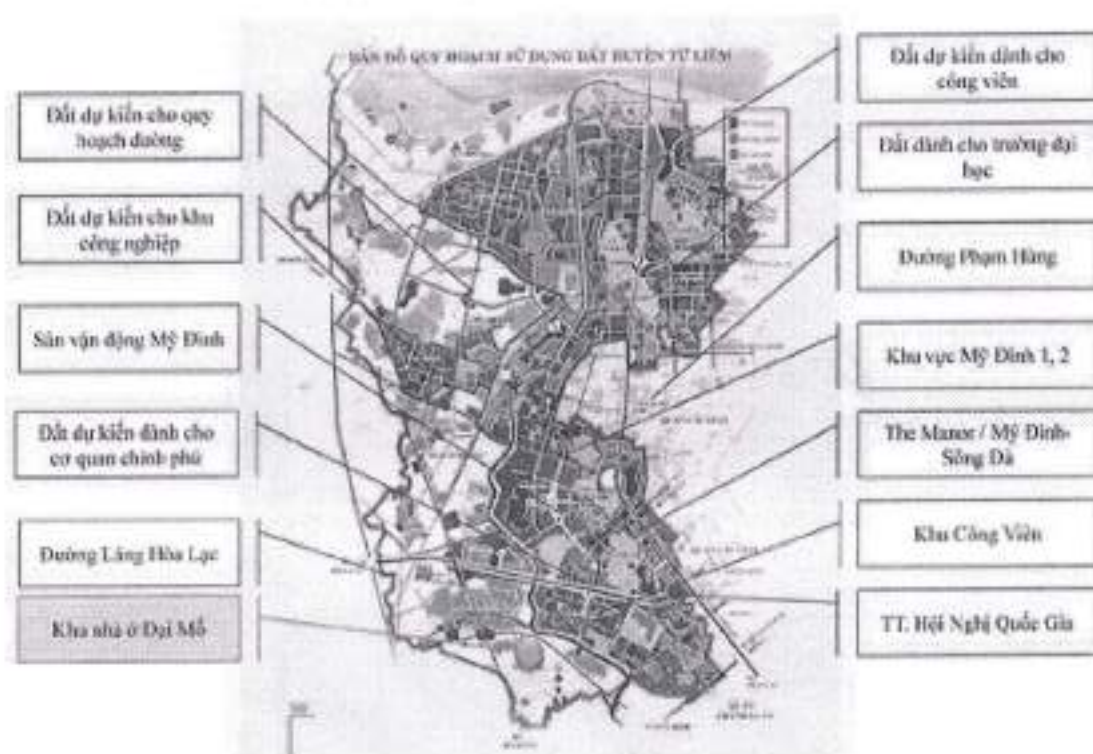
Khu nhà ở thấp tầng;

- Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án số: 282/2011/HD-HTĐT ngày 19/05/2011.

Tình hình đầu tư thực hiện: Dự án đã được phép đưa vào kinh doanh khai thác, đã xây dựng xong phần móng, xây dựng phần thô và hoàn thiện công trình mặt ngoài. Dự án hiện đang tích lũy hàng sẵn sàng để bán khi thị trường thuận lợi và tuyến đường quy hoạch qua dự án được triển khai thực hiện..

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở THẤP TẦNG - LIÊN KẾT TẬP ĐẠM MỘ

### BẢN ĐỒ QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN CỦA HUYỆN TỪ LIÊM







**b. Dự án quần thể du lịch sinh thái – Biệt thự nghỉ dưỡng vui chơi giải trí Vườn Vua – Vuon vua Resort & Villas**

Chủ đầu tư:	CTCP Đầu tư Thăng long Phú Thọ (TIG chiếm 60%)
Vị trí:	Xã Đồng Trung, huyện Thanh Thủy, Tỉnh Phú Thọ.
Tổng diện tích khu đất:	828,976 m <sup>2</sup>
Quy mô dự án:	Dự án được quy hoạch thành một quần thể Du lịch sinh thái, công viên vui chơi giải trí ngoài trời và hệ thống biệt thự nghỉ dưỡng với quy mô hơn 500 căn biệt thự, nhà vườn sinh thái.
Thời gian thực hiện:	2013 – 2025
Tổng mức đầu tư:	1.452.248.314.000 đồng
Hồ sơ pháp lý dự án:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án 3483773081 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Phú Thọ cấp lần đầu ngày 28/7/2011, cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 30/1/2020;</li><li>- Quyết định số 2476/QĐ-UBND ngày 30/10/2019 của UBND Huyện Thanh Thủy về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch biệt thự sinh thái, nghỉ dưỡng Vườn Vua huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ;</li><li>- Quyết định 3223/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 về việc điều chỉnh ranh giới, diện tích, loại đất và chuyển mục đích sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ tại các xã Đồng Luận, Trung Nghĩa, Trung Thịnh, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ;</li><li>- Biên bản giao đất ngày 14/05/2020 theo QĐ số 3223/QĐ-UBND ngày 13/12/2019</li><li>- Hợp đồng thuê đất số 85/2020/HĐTĐ ngày 09/07/2020;</li><li>- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 829987 và DC 829988 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Phú Thọ cấp ngày 15/9/2021;</li></ul>

- Thông báo số 2646/TB-CT ngày 7/5/2020 về việc nộp thuế một lần;
- Thông báo số 1236/TB-CCT ngày 21/9/2020 về việc xác nhận số tiền đã nộp NSNN cho NNT;
- Văn bản số 1030/UBND-KT&HT ngày 23/7/2020 của UBND huyện Thanh Thủy về việc miễn Giấy phép xây dựng dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua;
- Văn bản số 1123/SXD-KTQH&QLN ngày 14/7/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ trả lời công văn số 348/2020/TLTP ngày 06/7/2020 của Công ty CP đầu tư Thăng Long Phú Thọ trong đó có nội dung kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai;
- Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 2450/QĐ-UBND ngày 15/09/2020 của UBND tỉnh Phú Thọ.

Tình hình đầu tư thực hiện:

Dự án có tổng diện tích 828,976 m<sup>2</sup> với quy mô đầu tư là một quần thể du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, biệt thự du lịch gồm hơn 500 biệt thự, 3 tòa Condotel và gần 100 Shophouse cùng toàn bộ hệ thống dịch vụ resort, du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí hoàn chỉnh. Dự án đã hoàn thành đền bù GPMB, sở hữu đất sạch 100%, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Dự án đã đầu tư xây dựng, hoàn thành đưa vào khai thác kinh doanh khu resort trung tâm, dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, lưu trú, vui chơi giải trí với hơn 300 phòng nghỉ và đầy đủ công trình hạ tầng, dịch vụ, phụ trợ phục vụ dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, lưu trú, ẩm thực, vui chơi giải trí và tổ chức sự kiện...; Công ty cũng đã ký kết hợp tác quản lý vận hành với Tập đoàn Best Western International và thương hiệu “King Garden Thanh Thủy, BW Signature Collection By Best Western”; Ký kết hợp tác quản lý vận hành và nhượng quyền thương hiệu với Tập đoàn Wyndham Hotel & Resorts, Phát triển hệ thống Biệt thự nghỉ dưỡng 5 sao thương hiệu: “Wyndham Vườn Vua Thanh Thủy”.

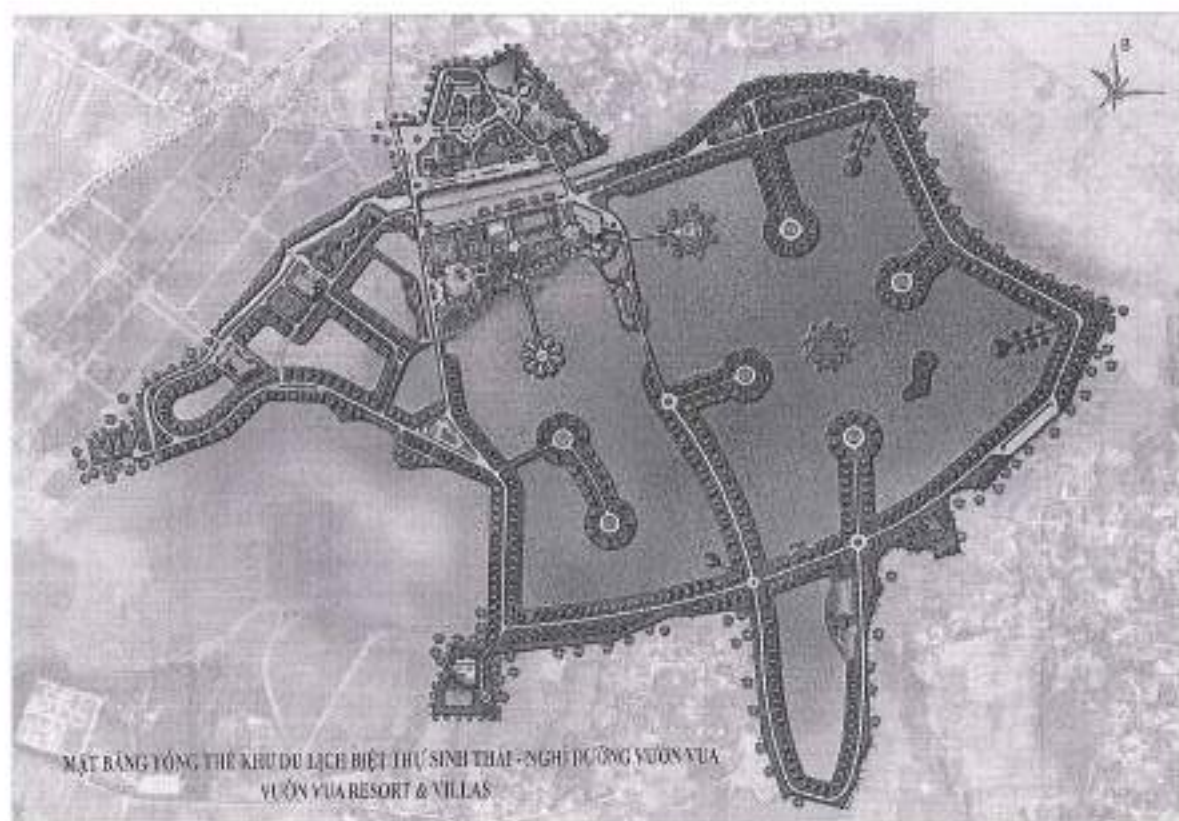
Quyền và trách nhiệm của TIG đối với Dự án Vườn Vua:

Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ được thành lập để làm chủ đầu tư Dự Án Vườn Vua. CTCP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long là nhà đầu tư cùng tham gia đầu tư vào Dự Án Vườn Vua. CTCP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long

đầu tư vào Dự Án Vườn Vua thông qua hình thức sở hữu 60% vốn điều lệ của CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (là Công ty mẹ của CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ) và đầu tư và Dự Án Vườn Vua thông qua hình thức hợp tác kinh doanh với CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/HĐHTKD ngày 24/7/2014. Theo đó, TIG có thể góp vốn bằng cách chuyển tiền vào tài khoản CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ hoặc chuyển tiền trả cho khách hàng, nhà thầu thi công thực hiện xây dựng dự án, khách hàng cung cấp vật tư, dịch vụ cho CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ hoặc chuyển tiền theo chỉ định của CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ.

Theo Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ và CTCP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long về việc hợp tác đầu tư kinh doanh Dự án Vườn Vua, Hai Bên thống nhất thoả thuận TIG sẽ góp vốn tối đa theo nhu cầu sử dụng vốn thực tế để xây dựng dự án. Khi có nhu cầu về vốn thực hiện dự án, CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ sẽ gửi Thông báo tới TIG, TIG sẽ thu xếp vốn và chuyển khoản góp vốn đầu tư theo Thông báo của CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ.

Tỷ lệ phân chia lãi/lỗ thực hiện theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh và các Phụ lục của Hợp đồng hợp tác kinh doanh theo từng thời kỳ.





#### **10.1.1.2. Lĩnh vực Du lịch và Dịch vụ**

TIG phát triển lĩnh vực quản lý và khai thác kinh doanh dịch vụ du lịch, lưu trú, ẩm thực, vui chơi giải trí của dự án Vườn Vua Resort & Villas; đồng thời đã ký kết hợp tác với Tập đoàn Best Western Hotel & Resorts và Tập đoàn Wyndham Hotel & Resorts để vận hành quản lý khai thác dự án Vườn Vua Resort & Villas theo tiêu chuẩn Quốc tế, tạo tiền đề cho chiến lược phát triển chuỗi dự án BĐS nghỉ dưỡng của Tập đoàn trong tương lai.

#### **10.1.1.3. Lĩnh vực Hàng gia dụng, thiết bị điện, điện tử nhân hàng Hyundai/HDE**

TIG sở hữu độc quyền thương quyền, thương hiệu và pháp nhân Hyundai Electronics và phát triển các thương hiệu: Hyundai – HDE, Hyundai VN CO.,LTD với hàng trăm sản phẩm điện tử gia dụng, thiết bị nhà bếp, thiết bị lọc nước, thiết bị lọc không khí, điện lạnh, thiết bị điện, dây và cáp điện,... Hệ thống phân phối sản phẩm tập trung chủ yếu ở các tỉnh miền Bắc và miền Trung.

#### **10.1.1.4. Năng lượng tái tạo**

TIG đang xúc tiến triển khai đầu tư xây dựng 2 nhà máy điện gió Thăng Long Hương Sơn 1 và Thăng Long Hương Sơn 2, tổng công suất 80MW tại xã Hương Sơn, huyện Hương Hóa, tỉnh Quảng Trị. Dự án sẽ góp phần đảm bảo an ninh năng lượng quốc gia, giảm lượng khí phát thải và ô nhiễm môi trường, phù hợp với xu thế phát triển bền vững chung của thế giới.

#### **10.1.1.5. Các lĩnh vực khác**

TIG đầu tư tài chính, góp vốn, M&A sở hữu các công ty tiềm năng trong một số lĩnh vực thiết yếu và liên kết hỗ trợ các hoạt động kinh doanh chính; Thực hiện tái cấu trúc, hỗ trợ

quản trị điều hành, thúc đẩy phát triển doanh nghiệp và hiện thực hóa hiệu quả đầu tư cho TIG; TIG cũng đang duy trì hoạt động kinh doanh trong một số lĩnh vực như dịch vụ tài chính – chứng khoán, xây dựng, du lịch dịch vụ, truyền thông... và các hoạt động kinh doanh khác theo quy định pháp luật Việt Nam.

#### 10.1.2. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ

**Bảng 4: Cơ cấu doanh thu năm 2019, 2020, 6 tháng đầu năm 2021 và năm 2021**

**Cơ cấu doanh thu năm 2019, 2020 theo BCTC hợp nhất**

TT	Diễn giải	Năm 2019		Năm 2020		% Tăng/ giảm doanh thu năm 2020 / 2019
		Doanh thu (Triệu VND)	Tỷ trọng/ DTT (%)	Doanh thu (Triệu VND)	Tỷ trọng/ DTT (%)	
1	Doanh thu cung cấp dịch vụ thương mại	205.076	67,51	289.370	61,37	41,10
2	Doanh thu kinh doanh bất động sản	98.710	32,49	182.128	38,63	84,51
	<b>Doanh thu thuần</b>	<b>303.786</b>	<b>100</b>	<b>471.498</b>	<b>100</b>	<b>55,21</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán của TIG).

**Cơ cấu doanh thu 6 tháng đầu năm 2021 và năm 2021 theo BCTC hợp nhất**

TT	Diễn giải	06 tháng đầu năm 2021		Năm 2021	
		Doanh thu (Triệu VND)	Tỷ trọng/D TT (%)	Doanh thu (Triệu VND)	Tỷ trọng/DT T (%)
1	Doanh thu cung cấp dịch vụ thương mại	167.046	38,90	440.091	48,59
2	Doanh thu kinh doanh bất động sản	262.353	61,10	465.584	51,41
	<b>Doanh thu thuần</b>	<b>429.399</b>	<b>100</b>	<b>905.675</b>	<b>100</b>

(Nguồn: BCTC soát xét bán niên 2021, BCTC Quý 4/2021 hợp nhất của TIG).

**Cơ cấu doanh thu năm 2019, 2020 theo BCTC riêng**

TT	Diễn giải	Năm 2019		Năm 2020		% Tăng/ giảm doanh thu năm 2020 / 2019
		Doanh thu (Triệu VND)	Tỷ trọng/ DTT (%)	Doanh thu (Triệu VND)	Tỷ trọng/ DTT (%)	

TT	Diễn giải	Năm 2019		Năm 2020		% Tăng/ giảm doanh thu năm 2020 / 2019
		Doanh thu (Triệu VND)	Tỷ trọng/ DTT (%)	Doanh thu (Triệu VND)	Tỷ trọng/ DTT (%)	
1	Doanh thu cung cấp dịch vụ thương mại	169.331	63,17	260.247	82,78	53,69
2	Doanh thu kinh doanh bất động sản	98.710	36,83	54.132	17,22	-45,16
	<b>Doanh thu thuần</b>	<b>268.041</b>	<b>100</b>	<b>314.379</b>	<b>100</b>	<b>17,29</b>

(Nguồn: BCTC riêng các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán của TIG).  
Cơ cấu doanh thu 6 tháng đầu năm 2021 và năm 2021 theo BCTC riêng

TT	Diễn giải	06 tháng đầu năm 2021		Năm 2021	
		Doanh thu (Triệu VND)	Tỷ trọng/DT T (%)	Doanh thu (Triệu VND)	Tỷ trọng/DTT (%)
1	Doanh thu cung cấp dịch vụ thương mại	152.973	73,43	476.084	81,13
2	Doanh thu kinh doanh bất động sản	55.346	26,57	110.712	18,87
	<b>Doanh thu thuần</b>	<b>208.319</b>	<b>100</b>	<b>586.797</b>	<b>100</b>

(Nguồn: BCTC soát xét bán niên 2021, BCTC Quý 4/2021 riêng của TIG).

#### Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2019, 2020 theo BCTC hợp nhất

T T	Diễn giải	Năm 2019			Năm 2020			% Tăng/ giảm LN năm 2020 so với 2019 (%)
		Lợi nhuận gộp (Triệu VND)	Tỷ trọng /LN gộp (%)	Tỷ trọng/ DTT (%)	Lợi nhuận gộp (Triệu VND)	Tỷ trọng/ LN gộp (%)	Tỷ trọng/ DTT (%)	
1	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ thương mại	12.678	22,11	4,17	27.219	37,37	5,77	114,70
2	Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản	44.653	77,89	14,70	45.612	62,63	9,67	2,15
	<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>57.331</b>	<b>100</b>	<b>18,87</b>	<b>72.831</b>	<b>100</b>	<b>15,45</b>	<b>27,04</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán của TIG).



**Cơ cấu lợi nhuận gộp 6 tháng đầu năm 2021 và năm 2021 theo BCTC hợp nhất**

TT	Diễn giải	06 tháng đầu năm 2021			Năm 2021		
		Lợi nhuận gộp (Triệu VND)	Tỷ trọng/LN gộp (%)	Tỷ trọng/DT TT (%)	Lợi nhuận gộp (Triệu VND)	Tỷ trọng/LN gộp (%)	Tỷ trọng/DT T (%)
1	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ thương mại	3.424	3,52	0,80	-20.603	-	-
2	Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản	93.731	96,48	21,83	179.635	113	19,83
	<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>97.155</b>	<b>100</b>	<b>22,63</b>	<b>159.032</b>	<b>100</b>	<b>17,56</b>

(Nguồn: BCTC soát xét bán niên 2021, BCTC Quý 4/2021 hợp nhất của TIG).

**Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2019, 2020 theo BCTC riêng**

T T	Diễn giải	Năm 2019			Năm 2020			% Tăng/ giảm LN năm 2020 so với 2019 (%)
		Lợi nhuận gộp (Triệu VND)	Tỷ trọng /LN gộp (%)	Tỷ trọng/ DTT (%)	Lợi nhuận gộp (Triệu VND)	Tỷ trọng/ LN gộp (%)	Tỷ trọng/ DTT (%)	
1	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ thương mại	12.167	21,41	4,54	23.363	72,39	7,43	92,02
2	Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản	44.653	78,59	16,66	8.912	27,61	2,83	-80,04
	<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>56.820</b>	<b>100</b>	<b>21,20</b>	<b>32.275</b>	<b>100</b>	<b>10,27</b>	<b>-43,20</b>

(Nguồn: BCTC riêng các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán của TIG).

**Cơ cấu lợi nhuận gộp 6 tháng đầu năm 2021 và năm 2021 theo BCTC riêng**

T T	Diễn giải	06 tháng đầu năm 2021			Năm 2021		
		Lợi nhuận gộp (Triệu VND)	Tỷ trọng/ LN gộp (%)	Tỷ trọng/ DTT (%)	Lợi nhuận gộp (Triệu VND)	Tỷ trọng/ LN gộp (%)	Tỷ trọng/DTT (%)
1	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ thương mại	1.628	4,27	0,80	23.315	22,71	3,97

T T	Diễn giải	06 tháng đầu năm 2021			Năm 2021		
		Lợi nhuận gộp (Triệu VND)	Tỷ trọng/ LN gộp (%)	Tỷ trọng/ DTT (%)	Lợi nhuận gộp (Triệu VND)	Tỷ trọng/ LN gộp (%)	Tỷ trọng/DTT (%)
2	Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản	36.491	95,73	21,83	79.360	77,29	13,52
	<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>38.119</b>	<b>100</b>	<b>22,63</b>	<b>102.675</b>	<b>100</b>	<b>17,50</b>

(Nguồn: BCTC soát xét bán niên 2021, BCTC Quý 4/2021 riêng của TIG).

Theo số liệu hợp nhất, năm 2020, doanh thu thuần của Công ty tăng 55,21% so với năm 2019, trong đó doanh thu thuần từ hoạt động cung cấp dịch vụ thương mại tăng 41,10% so với năm 2019 và doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản tăng 84,51% so với năm 2019. Tỷ trọng doanh thu thành phần có sự thay đổi, hoạt động cung cấp dịch vụ thương mại thay đổi tỷ trọng từ chiếm 67,51% doanh thu thuần của Công ty năm 2019 xuống 61,37% doanh thu thuần của Công ty năm 2020; doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản năm 2019 chỉ chiếm 32,49% doanh thu thuần của Công ty, năm 2020 chiếm 38,63% doanh thu thuần Công ty.

Cùng với sự tăng trưởng của doanh thu, lợi nhuận gộp của Công ty trong năm 2020 cũng tăng 27,04% so với năm 2019, trong đó tỷ trọng lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản vẫn lớn hơn so với lợi nhuận gộp từ hoạt động cung cấp dịch vụ và thương mại. Do trong năm 2020, Công ty tiếp tục bán thành công dự án TIG Đại Mỗ Green Garden và mở bán thành công Dự án Vườn Vua Resort & Villas.

Năm 2021, Công ty tiếp tục đẩy mạnh hoạt động bán biệt thự và vận hành thương mại dịch vụ tại Dự án Vườn Vua Resort & Villas, vì thế doanh thu thuần ở mảng cung cấp dịch vụ thương mại và hoạt động kinh doanh bất động sản đều tăng đột biến so với năm 2020. Doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ thương mại đạt 440,1 tỷ đồng tăng 52,9% so với năm 2020 và Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 465,6 tỷ đồng tăng 155,64% so với năm 2020. Tuy hoạt động cung cấp dịch vụ thương mại tăng song do chi phí tăng dẫn đến hoạt động cung cấp dịch vụ thương mại không mang lại lợi nhuận cho Công ty. Lợi nhuận gộp của Công ty thu về chủ yếu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, với 179.635 tỷ đồng.

## 10.2. Tài sản

Tên, nguyên giá, giá trị còn lại của từng tài sản lớn thuộc sở hữu của Tổ chức phát hành tại ngày 31/12/2020, 30/06/2021 và 31/12/2021.

**Bảng 5: Tài sản cố định**  
**Tài sản cố định tại ngày 31/12/2019 theo BCTC hợp nhất**

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)	%Giá trị còn lại /Nguyên giá (%)
Nhà cửa, vật kiến trúc	180.748.930.660	19.024.681.537	161.724.249.123	89,47
Máy móc, thiết bị	3.779.973.128	1.392.960.716	2.387.012.412	63,15
Phương tiện vận tải, quản lý	23.999.048.013	12.102.736.262	11.896.311.751	49,57
Thiết bị dụng cụ quản lý	941.401.709	611.167.346	330.234.363	35,08
Tài sản cố định khác	6.411.761.735	663.464.217	5.748.297.518	89,65
Tài sản cố định vô hình (Phần mềm)	445.790.000	418.414.167	27.375.833	6,14

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long).

**Tài sản cố định tại ngày 31/12/2019 theo BCTC riêng**

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)	%Giá trị còn lại /Nguyên giá (%)
Phương tiện vận tải, quản lý	15.914.085.000	10.858.713.271	5.055.371.729	31,77
Thiết bị dụng cụ quản lý	529.928.073	523.789.166	6.138.907	0,04
Tài sản cố định vô hình (Phần mềm)	305.000.000	305.000.000	0	0

(Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2019 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long).

**Tài sản cố định tại ngày 31/12/2020 theo BCTC hợp nhất**

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)	%Giá trị còn lại /Nguyên giá (%)
Nhà cửa, vật kiến trúc	74.581.406.294	16.144.728.832	58.436.677.462	78,35
Máy móc, thiết bị	1.253.529.806	789.389.981	464.139.825	37,03
Phương tiện vận tải, quản lý	17.818.886.635	12.701.789.399	5.117.097.236	28,72
Thiết bị dụng cụ quản lý	941.401.709	631.383.255	310.018.454	32,93
Tài sản cố định khác	1.027.479.412	804.179.008	223.300.404	21,73
Tài sản cố định vô hình (Phần mềm)	445.790.000	445.790.000	0	0,00

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long).

**Tài sản cố định tại ngày 31/12/2020 theo BCTC riêng**

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)	%Giá trị còn lại /Nguyên giá (%)
Phương tiện vận tải, quản lý	15.914.085.000	12.303.189.397	3.610.895.603	22,69
Thiết bị dụng cụ quản lý	529.928.073	528.005.075	1.922.998	0,01
Tài sản cố định vô hình (Phần mềm)	305.000.000	305.000.000	0	0,00

(Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long).

**Tài sản cố định tại ngày 30/06/2021 theo BCTC hợp nhất**

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)	%Giá trị còn lại /Nguyên giá (%)
Nhà cửa, vật kiến trúc	76.874.300.362	16.144.728.832	60.729.571.530	79,00%
Máy móc, thiết bị	1.253.529.806	789.389.981	464.139.825	0,60%
Phương tiện vận tải, quản lý	17.818.886.365	13.424.027.463	4.394.859.172	5,72%
Thiết bị dụng cụ quản lý	941.401.709	631.383.255	310.018.454	0,40%
Tài sản cố định khác	4.977.470.103	804.179.008	4.173.291.095	5,43%
Tài sản cố định vô hình (Phần mềm)	445.790.000	445.790.000	0	0,00%

(Nguồn: BCTC soát xét bán niên năm 2021 hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long).

**Tài sản cố định tại ngày 30/06/2021 theo BCTC riêng**

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)	%Giá trị còn lại /Nguyên giá (%)
Phương tiện vận tải, quản lý	15.914.085.000	13.025.427.461	2.888.657.539	18,15
Thiết bị dụng cụ quản lý	529.928.073	528.005.075	1.922.998	0,36
Tài sản cố định vô hình (Phần mềm)	305.000.000	305.000.000	0	0

(Nguồn: BCTC soát xét bán niên năm 2021 riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long).

**Tài sản cố định tại ngày 31/12/2021 theo BCTC hợp nhất**

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)	%Giá trị còn lại /Nguyên giá (%)
Nhà cửa, vật kiến trúc	80.635.834.052	19.194.193.408	61.441.640.644	76,20
Máy móc, thiết bị	1.400.766.206	670.037.616	730.728.590	52,17
Phương tiện vận tải, quản lý	24.670.626.817	13.079.228.685	11.591.398.132	46,98
Thiết bị dụng cụ quản lý	941.401.709	778.814.165	162.587.544	17,27
Tài sản cố định khác	1.027.479.412	905.477.261	122.002.151	11,87
Tài sản cố định vô hình (Phần mềm)	945.790.000	820.789.999	125.000.001	13,22

*(Nguồn: BCTC Quý 4/2021 hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long).*

**Tài sản cố định tại ngày 31/12/2021 theo BCTC riêng**

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)	%Giá trị còn lại /Nguyên giá (%)
Phương tiện vận tải, quản lý	22.975.968.182	13.079.228.685	9.896.739.497	43,07
Thiết bị dụng cụ quản lý	529.928.073	528.005.075	1.922.998	0,36
Tài sản cố định vô hình (Phần mềm)	305.000.000	305.000.000	-	0,00

*(Nguồn: BCTC Quý 4/2021 riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long).*

**Bảng 6: Bất động sản đầu tư  
Bất động sản đầu tư theo BCTC hợp nhất**

Khoản mục	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
Nguyên giá	59.907.602.436	38.425.986.090	38.425.986.090	38.425.986.090
Khấu hao	59.907.602.436	38.425.986.090	38.425.986.090	38.425.986.090
Giá trị còn lại	0	0	0	0

*(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC soát xét bán niên năm 2021 hợp nhất, BCTC Quý 4/2021 hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long).*

**Bảng 7: Tài sản dở dang dài hạn  
Tài sản dở dang dài hạn theo BCTC hợp nhất**

Khoản mục	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
Tài sản dở dang dài hạn	57.717.766.822	97.388.325.284	48.027.008.815	41.825.393.007

Khoản mục	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	40.709.095.165	48.745.486.250	36.879.195.788	30.093.553.394
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17.008.671.657	48.642.839.034	11.147.813.027	11.731.839.613

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC soát xét bán niên năm 2021 hợp nhất, BCTC Quý 4/2021 hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long).

#### Tài sản dở dang dài hạn theo BCTC riêng

Khoản mục	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
Tài sản dở dang dài hạn	40.709.095.165	48.745.486.250	36.879.195.788	30.093.553.394
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	40.709.095.165	48.745.486.250	36.879.195.788	30.093.553.394

(Nguồn: BCTC riêng các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC soát xét bán niên năm 2021 riêng, BCTC Quý 4/2021 riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long).

### 10.3. Thị trường hoạt động

#### 10.3.1. Cơ cấu doanh thu của TIG theo thị trường hoạt động:

	Năm 2019		Năm 2020		6T2021		Năm 2021	
	Giá trị (Triệu VND)	% Doanh thu	Giá trị (Triệu VND)	% Doanh thu	Giá trị (Triệu VND)	% Doanh thu	Giá trị (Triệu VND)	% Doanh thu
Thị trường miền Bắc	303.786	100%	471.498	100%	429.399	100%	905.675	100%
Thị trường miền Trung	0	0	0	0	0	0	0	0
Thị trường miền Nam	0	0	0	0	0	0	0	0

Nguồn: TIG

#### 10.3.2. Cơ cấu lợi nhuận của TIG theo thị trường hoạt động

	Năm 2019		Năm 2020		6T2021		Năm 2021	
	Giá trị (Triệu VND)	% Lợi nhuận	Giá trị (Triệu VND)	% Lợi nhuận	Giá trị (Triệu VND)	% Lợi nhuận	Giá trị (Triệu VND)	% Lợi nhuận
Thị trường miền Bắc	145.403	100%	106.146	100%	81.064	100%	265.414	100%
Thị trường miền Trung	0	0	0	0	0	0	0	0
Thị trường miền Nam	0	0	0	0	0	0	0	0

Nguồn: TIG

#### **10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính**

##### **10.4.1. Lĩnh vực Bất động sản**

*Dự án Khu du lịch biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua (Vuon Vua Resort & Villas):* Mở bán thành công giai đoạn 1 với 150 căn biệt thự du lịch nghỉ dưỡng; Ký kết hợp tác quản lý dự án và phát triển thương hiệu với Tập đoàn Best Western international và cho ra mắt thương hiệu “King Garden Thanh Thuy, BW Signature Collection By Best Western”. Ngày 05/4/2021, TIG tiếp tục ký kết hợp tác với Tập đoàn Wyndham Hotels & Resorts, cho ra mắt phân khu biệt thự nghỉ dưỡng 5 sao: “Wyndham Vuon Vua Thanh Thuy”.

*Dự án khu nhà ở thấp tầng (nhà vườn liền kề TIG Đại Mỗ):* Tiếp tục hoàn thiện công tác xây dựng các căn cuối cùng, chỉnh trang lại khuôn viên hạ tầng, hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho khách hàng.

##### **10.4.2. Năng lượng tái tạo:**

*Dự án Nhà máy điện gió Thăng Long Hương Sơn 1 và Thăng Long Hương Sơn 2:* Dự án đã được UBND tỉnh Quảng Trị chấp thuận chủ trương thoả thuận, bố trí địa điểm đề xuất đưa vào Quy hoạch điện gió Quốc Gia, Cục điện lực và năng lượng tái tạo, Cục điều tiết điện lực, Tổng Công ty truyền tải điện quốc gia, Trung tâm điều độ hệ thống điện quốc gia, Sở công thương tỉnh Quảng Trị đã thẩm định hồ sơ, đang hoàn thành các thủ tục để đệ trình Bộ Công thương phê duyệt bổ sung quy hoạch. Đã thi công hoàn thành cột đo gió và đã triển khai đo gió được 18 tháng với lưu lượng gió đảm bảo điều kiện, bổ sung quy hoạch và tính khả thi đầu tư có hiệu quả cao.

##### **10.4.3. Lĩnh vực Du lịch và Dịch vụ**

TIG phát triển lĩnh vực quản lý và khai thác kinh doanh dịch vụ du lịch, lưu trú, ẩm thực, vui chơi giải trí của dự án Vườn Vua Resort & Villas; đồng thời đã ký kết hợp tác với Tập đoàn Best Western Hotel & Resorts và Tập đoàn Wyndham Hotel & Resorts để vận hành quản lý khai thác dự án Vườn Vua Resort & Villas theo tiêu chuẩn Quốc tế, tạo tiền đề cho chiến lược phát triển chuỗi dự án BĐS nghỉ dưỡng của Tập đoàn trong tương lai.

##### **10.4.4. Lĩnh vực Hàng gia dụng, thiết bị điện, điện tử nhãn hàng Hyundai/HDE**

Ngoài kênh bán hàng phân phối truyền thống, năm 2020 đã mở rộng và đẩy mạnh thêm kênh bán hàng dự án bằng việc tìm kiếm và hợp tác với nhà thầu thi công xây dựng các dự án bất động sản phân khúc chung cư, nhà liền kề, ... để bán các gói sản phẩm về dây cáp điện, thiết bị điện, hàng gia dụng nhà bếp, ... Bên cạnh đó, kênh bán hàng online với nhiều hình thức đa dạng như phát triển hệ thống cộng tác viên bán hàng, cùng với chính sách giá ưu đãi hấp dẫn. Nhờ sự linh hoạt trong chiến lược kinh doanh bán hàng, năm 2020 lĩnh vực kinh doanh hàng gia dụng, thiết bị điện cũng đã đạt được kết quả đáng khích lệ trong bối cảnh cạnh tranh gay gắt giữa các nhãn hàng, thương hiệu gia dụng điện tử.

##### **10.4.5. Các lĩnh vực khác**

TIG ký kết thoả thuận hợp tác đầu tư với một số đối tác để phát triển đầu tư kinh doanh như SCIC Invest, MPN+ Partner LLP...

### 10.5. Các hợp đồng lớn

**Bảng 8: Các Hợp đồng lớn được ký kết và thực hiện trong 02 năm gần nhất và tính đến thời điểm hiện tại**

TT	Mặt hàng	Khách hàng	Tên hợp đồng	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (VND)	Mối quan hệ với NNB&CDL
1	Dây điện	Công ty cổ phần Dây cáp điện HDE Việt Nam	2710/2019/HĐNT/TIG-TĐ	24/8/2020	2020	17.388.588.272	Không
2	Sắt thép	Công ty TNHH Bình Dương	44/HĐMB	2/4/2019	2019+2020	3.673.430.466	Không
3	Thi công	Công ty CP tư vấn xây dựng và thương mại Thành An	2010/2020/HĐ/TL-TĐ	20/10/2020	2020	1.086.385.000	Không
4	Gia dụng	Công ty CP sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	015/2018/XNK-TIG	3/6/2018	2019+2020	130.093.126.900	Không
5	Thi công và Vật liệu xây dựng	Công ty Cổ Phần đầu tư và thương mại Xuất Nhập Khẩu Thủ Đô	01/HĐNT/2019/TĐ-TG	1/11/2019	2019+2020	30.419.721.175	Không

*Nguồn: TIG*

Các điều khoản quan trọng trong hợp đồng: Không có

### 10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

**Bảng 9: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn của Công ty**

Stt	Sản phẩm	Khách hàng	Tên hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (VND)	Mối quan hệ với NNB&CDL
<b>I. Nhà cung cấp</b>						
1	Gia dụng	Công ty CP sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội	015/2018/XNK-TIG	2019+2020	130.093.126.900	Không



Stt	Sản phẩm	Khách hàng	Tên hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (VND)	Mối quan hệ với NNB&CDL
2	Vật liệu xây dựng	Cty CP tòa nhà công nghệ xanh TIG-HDE	3105/HĐMB HH	2019+2020	47.445.718.115	Công ty liên kết
3	Thi công xây dựng	Công ty CP Thương Mại Sản Xuất Và Đầu Tư Hà Thành	09/2019/HĐX L/TIG-TMHT	2019+2020	40.000.000.000	Không
4	Thi công xây dựng	Công ty CP tư vấn xây dựng và thương mại Thành An	2010/2020/HĐ/TL-TĐ	2019+2020	15.324.616.147	Không
5	Thi công xây dựng	Công ty TNHH Xây dựng và Vận tải Nam Hải	2006/2018/HĐ/TL-NH	2019+2020	5.083.777.400	Không
6	Sắt, thép	Công ty TNHH Sản xuất thương mại và Dịch vụ Tài thuận	26/2019/HĐ/TL-TT	2019+2020	3.822.081.446	Không
7	Sắt, thép	Công ty TNHH Bình Dương	44/HĐMB	2019+2020	3.673.430.466	Không
8	Thi công xây dựng	Công ty cổ phần thiết bị đo đạc và xây dựng Phú Gia	161/2019/HĐ/TL-PG	2019+2020	3.324.044.000	Không
9	Sắt, thép	Công ty CP Xây dựng - Thương mại Quang Trung	QT-TL/2020	2019+2020	2.919.852.965	Không
10	Bình lọc nước	Công ty cổ phần Tecomen	0201/2019/HĐBHNT/TC M-TDTL	2019+2020	2.821.815.397	Không
11	Vật tư nước Tí vi, tủ lạnh, máy giặt, điều hòa, bình nóng lạnh	Công ty CP Đầu tư XDTM Trung Thịnh	04.20/HDNT-2020 05.20/HDNT-2020	2019+2020	1.831.152.809	Không
12	Cung cấp lắp đặt vận hành cột đo gió	Công ty CP Đầu Tư An Minh Phát	01/2019/TIG-AMP	2019+2020	960.000.000	Không
13	Phào trang trí các loại	Công ty CP Đầu tư Thương mại và XNK Hà Linh	2002/2020/HĐNT/HL-TL	2019+2020	865.324.288	Không
<b>II. Khách hàng</b>						

Stt	Sản phẩm	Khách hàng	Tên hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (VND)	Mối quan hệ với NNB&CDL
1	Vật liệu xây dựng	Công ty CP Thương Mại Sản Xuất Và Đầu Tư Hà Thành	2212/HĐNT/2019/TIG-HT	2019+2020	239.487.398.359	Không
2	Gia dụng	CTCP Phân phối HDE	68/2017/HĐNT/TIG-HDE	2019+2020	125.560.118.478	Công ty liên kết
3	Thi công xây dựng	Công ty Cổ Phần đầu tư và thương mại Xuất Nhập Khẩu Thủ Đô	01/HĐNT/2019/TĐ-TG	2019+2020	30.419.721.175	Không
4	Thi công xây dựng	Công ty CP xây dựng và thương mại Ngọc Minh - UDIC	174/2019/HĐ MBN-TIG	2019+2020	20.572.349.300	Không
5	Gia dụng, Dây điện	CTCP dây cáp điện HDE Việt Nam	2710/2019/HĐNT/TIG-TĐ	2019+2020	17.388.588.272	Không
6	Vật liệu xây dựng	Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ	12/HĐHTKD	2019+2020	25.625.497.210	Công ty con
7	Môi giới Bất động sản	Công ty TNHH Kinh doanh và dịch vụ bất động sản Real Home	1505/2019/HĐMG/RHS-TL	2019+2020	21.351.347.904	Không
8	Môi giới Bất động sản	Công ty cổ phần Max Việt Nam	3103/2019/HĐDV/MAX-TIG	2019+2020	9.821.380.979	Không
9	Môi giới Bất động sản	Công ty CP Kinh doanh và dịch vụ bất động sản Newhousing	1011/2018/HĐMG/BTSL/NHS-TL	2019+2020	6.148.421.316	Không

Nguồn: TIG

## 10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

### 10.7.1. Vị thế của Tổ chức phát hành so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

Sau hơn 20 năm hình thành và phát triển, với nền tảng kinh doanh tiềm năng sau giai đoạn miệt mài tích lũy cùng với một tầm nhìn dài hạn và những bước đi đúng đắn, TIG đã vững vàng trên lộ trình đã chọn, nắm bắt được cơ hội trong khủng hoảng để vượt lên, trở thành một trong những doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam năm 2020 (theo bảng xếp hạng FAST 500), là doanh nghiệp đứng thứ 304 trong top 500 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam năm 2020, ghi dấu những nỗ lực không ngừng nghỉ của TIG. Đây là danh hiệu dành cho các doanh nghiệp năng động và tiêu biểu với những thành tích xuất sắc, vững vàng vượt qua giai đoạn khó khăn của nền kinh tế, tích cực trong các hoạt động đồng hành cùng Chính phủ và toàn dân đẩy lùi đại dịch, góp phần quảng bá thương hiệu doanh nghiệp Việt tới cộng đồng kinh doanh trong nước và quốc tế.

Dấu ấn của TIG trong năm 2020 mang tên Vườn Vua Resort & Villas, khi TIG đã thức thời đón đầu xu hướng tăng trưởng của phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng ven đô và nhu cầu nghỉ dưỡng sức khỏe lên ngôi, TIG đã tập trung tổng lực đầu tư khai thác dự án trọng điểm Vườn Vua Resort & Villas, đưa dự án này trở thành tiên phong cho xu hướng phục hồi và tăng trưởng của cả thị trường Bất động sản ven đô trong năm qua. Bên cạnh đó TIG cũng đã đẩy mạnh hoạt động đầu tư phát triển mảng đất nền, trong đó dự án TIG Đại Mỹ cũng được hưởng lợi nhờ làn sóng tăng giá đất nền vừa qua. TIG cũng duy trì ổn định các hoạt động đầu tư, kinh doanh cơ bản như ngành hàng gia dụng, hoạt động tài chính; Đẩy nhanh công tác thủ tục pháp lý dự án, đặc biệt là tăng cường phát triển các dự án bất động sản mới; tích lũy, sở hữu thêm nhiều quỹ đất.

Về kết quả kinh doanh, tuy kịch bản thị trường không diễn ra như kế hoạch do dịch Covid tái bùng phát và TIG chưa thực hiện được việc phát hành trái phiếu và cổ phiếu tăng vốn, tuy nhiên, kết quả kinh doanh năm qua cũng ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực.

Giai đoạn tiếp theo vẫn là giai đoạn đầy thách thức, sự phục hồi của thị trường và nền kinh tế phụ thuộc khá lớn vào tình hình dịch Covid – 19 cũng như diễn biến khó lường của các vấn đề chính trị trên thế giới. Tuy nhiên, ở bất cứ hoàn cảnh nào, với bản lĩnh, trí tuệ và tinh thần kinh doanh tự cường, TIG luôn vững tin sẽ vượt qua mọi thách thức để ngày càng phát triển và khẳng định vị thế của mình.

#### **10.7.2. Triển vọng phát triển của ngành**

Với quy mô dân số Việt Nam là gần 100 triệu người, cùng với nền kinh tế đang phát triển nhanh chóng (Theo số liệu thống kê, trong giai đoạn 2011 - 2020, tăng trưởng GDP bình quân của Việt Nam đạt khoảng 5,9%/năm, thuộc nhóm các nước tăng trưởng cao trong khu vực và trên thế giới), dẫn đến nhu cầu về nhà ở của người dân và trụ sở, văn phòng làm việc, nhà xưởng cho các doanh nghiệp không ngừng tăng lên, cùng với đó là nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cũng tăng theo; các dự án bất động sản đô thị, nhà ở, khu nghỉ dưỡng xuất hiện ngày càng nhiều trên phạm vi cả nước.

Theo đánh giá của các chuyên gia, tiềm năng phát triển thị trường bất động sản, thị trường xây dựng và vật liệu xây dựng trong giai đoạn từ nay đến năm 2030 là rất lớn. Theo Quyết định phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Thủ tướng Chính phủ, mục tiêu đến năm 2020: Diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 25 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 29 m<sup>2</sup> sàn/người và tại nông thôn đạt 22 m<sup>2</sup> sàn/người; diện tích nhà ở tối thiểu đạt 8 m<sup>2</sup> sàn/người. Đến năm 2030, phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn quốc khoảng 30 m<sup>2</sup> sàn/người, diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12 m<sup>2</sup> sàn/người.

Bên cạnh đó, do sự phát triển của nền kinh tế và mức thu nhập của người dân ngày càng được nâng cao, dẫn nhu cầu về nhà ở, sinh hoạt, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cũng thay đổi. Người dân hiện nay có xu hướng mua nhà ở tại các khu đô thị mới được quy hoạch đồng bộ, hiện đại, với đầy đủ tiện nghi. Trong khi đó, những người trẻ có việc làm và thu nhập ổn định thì có xu hướng mua căn hộ tại các chung cư cao tầng. Trước nhu cầu đó, rất nhiều khu đô thị hiện đại, khu nhà ở cao tầng đang mọc lên trên khắp cả nước. Cùng với đó là các khu du lịch, nghỉ dưỡng, các trung tâm mua sắm, thể thao, vui chơi giải trí cũng được đầu tư xây dựng dọc theo các tỉnh ven biển và các khu du lịch nổi tiếng để đáp ứng

nhu cầu nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí của người dân.

Với triển vọng của nền kinh tế và thị trường như trên, có thể thấy các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của TIG là bất động sản – du lịch, hàng tiêu dùng gia dụng thiết yếu, năng lượng xanh, du lịch – dịch vụ đều có tiềm năng và cơ hội phát triển tốt trong tương lai.

### **10.7.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ chức phát hành với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới**

Với nền tảng hệ sinh thái doanh nghiệp vững chắc và tiềm năng to lớn sau 20 năm tích lũy và kiến tạo; với tinh thần kinh doanh tự cường, tầm nhìn dài hạn và nhiệt huyết kinh doanh, TIG hướng tới giai đoạn 2021 – 2025 tăng tốc phát triển gặt hái thành quả để vươn tầm trở thành Tập đoàn kinh tế mạnh, khẳng định vị thế, vai trò và đóng góp tích cực cho nền kinh tế đất nước.

Từ những triển vọng phát triển của ngành như phân tích ở trên có thể thấy được tầm nhìn và chiến lược phát triển của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long trong những năm tới hướng trọng tâm hoạt động vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản, du lịch dịch vụ và năng lượng sạch là hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển chung của ngành, cũng như chủ trương đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước của Đảng, Nhà nước và xu thế chung trên thế giới.

## **10.8. Hoạt động truyền thông, marketing**

Hoạt động truyền thông, marketing quảng bá thương hiệu và sản phẩm của Công ty có một ý nghĩa cực kỳ quan trọng trong chiến lược phát triển của TIG. Ban Lãnh đạo TIG xác định hoạt động truyền thông, marketing là nhiệm vụ lâu dài, thường xuyên của Công ty, trong đó tập trung vào một số nhiệm vụ trọng tâm sau đây:

### **10.8.1. Xây dựng các thương hiệu và sản phẩm chủ lực của TIG:**

Về thương hiệu bất động sản: Đối với phân khúc bất động sản đô thị và nhà ở, TIG định vị thương hiệu ở phân khúc sản phẩm trung và cao cấp. Sản phẩm nhà ở của TIG hướng tới phân khúc khách hàng có thu nhập cao.

Đối với bất động sản du lịch nghỉ dưỡng, TIG định vị thương hiệu ở phân khúc cao cấp, hướng đến phục vụ nhu cầu của phân khúc khách hàng hạng sang trong nước và quốc tế.

### **10.8.2. Xây dựng các kênh bán hàng, phân phối sản phẩm:**

TIG đã và đang đầu tư xây dựng mạng lưới phân phối sản phẩm hàng gia dụng thiết yếu thông qua hệ thống đại lý bán buôn và bán lẻ trên địa bàn các tỉnh miền Bắc và miền Trung.

Về lĩnh vực bất động sản và du lịch, dịch vụ, TIG khai trương và đưa vào hoạt động Sàn Giao dịch Bất động sản để phân phối các sản phẩm của chính mình và các sản phẩm bất động sản chất lượng của các đối tác tin cậy.

### **10.8.3. Chính sách giá cả:**

TIG luôn không ngừng nghiên cứu, áp dụng công nghệ hiện đại và cải tiến quy trình đầu tư để giảm thời gian và chi phí sản xuất, kinh doanh, nâng cao hiệu quả đầu tư, tạo ra các sản phẩm, dịch vụ có chất lượng cao và giá cả cạnh tranh trên thị trường.

#### 10.8.4. Chính sách khuyến mại, hậu mãi:

- a. *Về khuyến mại:* TIG thường xuyên xây dựng chính sách khuyến mại phù hợp với từng đối tượng khách hàng, từng loại sản phẩm và trong từng thời điểm để hỗ trợ tốt nhất cho hoạt động bán hàng.
- b. *Về quảng cáo, xúc tiến thương mại:* TIG thường xuyên quảng bá sản phẩm rộng rãi trên thị trường với nhiều hình thức quảng cáo sinh động, hấp dẫn, giúp người tiêu dùng hiểu rõ và lựa chọn sử dụng các sản phẩm, dịch vụ của Công ty.
- c. *Về dịch vụ sau bán hàng:* TIG đã thiết lập các bộ phận chuyên trách phụ trách công tác theo dõi, chăm sóc khách hàng sử dụng các sản phẩm, dịch vụ của Công ty, đồng thời ghi nhận kịp thời các ý kiến phản hồi của khách hàng để không ngừng cải tiến và nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ ngày một tốt hơn.

#### 10.8.5. Chiến lược truyền thông quảng bá thương hiệu:

TIG đã đầu tư nghiên cứu và xây dựng chiến lược truyền thông, quảng bá thương hiệu của Tập đoàn và các công ty thành viên một cách bài bản, đồng bộ và có chiều sâu.

#### 10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

Biểu tượng logo của Công ty:



**ThangLong Invest  
Group**

Website của Công ty: [www.tig.vn](http://www.tig.vn)

Logo Công ty bao gồm tên thương hiệu “ThangLong Invest Group” và khối hình lục giác màu vàng Kim, thể hiện sự thịnh vượng và ý nghĩa chữ Lộc trong văn hoá phương Đông và cũng là khối hình ảnh tổ ong thể hiện ý nghĩa sự Liên kết vững chắc và bền bỉ của mô hình Tập đoàn hiện đại. Bên trong đó là sự kết hợp hình ảnh 2 khối vàng hình thang liên kết tạo thành hai chữ T và L (hai chữ cái đầu của chữ Thăng Long). Hình ảnh khối lục giác sẽ cố định và chữ tên thương hiệu sẽ được sử dụng ghép linh hoạt phía dưới, bên phải hoặc bên trái.

#### 10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, du lịch dịch vụ, năng lượng sạch và thương mại hàng tiêu dùng gia dụng thiết yếu, Công ty đang chịu sự cạnh tranh khốc liệt từ các đối thủ khác trên thị trường. Do vậy, việc đổi mới và không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ là yếu tố sống còn với TIG. Ý thức được điều đó, TIG luôn chú trọng đầu tư cho việc tìm tòi, nghiên cứu, phát triển và hoàn thiện các sản phẩm, dịch vụ của Công ty để cho ra đời các sản phẩm bất động sản chất lượng cao, các sản phẩm, dịch vụ du lịch độc đáo, có sức hút với khách hàng. Trong lĩnh vực thương mại, Công ty cũng tích cực nghiên cứu thị trường, tìm kiếm các sản phẩm mới, các nhà cung cấp có uy tín để phân phối các mặt hàng có chất lượng tốt nhất với giá cả cạnh tranh nhất.

Về thương hiệu bất động sản: Đối với phân khúc bất động sản đô thị và nhà ở, TIG sẽ định vị thương hiệu ở phân khúc sản phẩm trung và cao cấp, bằng việc đầu tư các khu đô thị, khu nhà ở chất lượng cao ở những vị trí có lợi thế thương mại, với thiết kế hạ tầng đồng bộ, hiện đại, kiến trúc cảnh quan đẹp, đầy đủ tiện ích về mua sắm, dịch vụ, thể thao, vui chơi giải trí. Các khu đô thị đều chú trọng việc kiến tạo không gian sống trong lành, thân thiện với môi trường. Sản phẩm nhà ở của TIG hướng tới phân khúc khách hàng có thu nhập cao.

Đối với bất động sản du lịch nghỉ dưỡng, TIG định vị thương hiệu ở phân khúc cao cấp, với việc đầu tư các khu du lịch nghỉ dưỡng tiêu chuẩn 4-5 sao quốc tế tại vị trí đắc địa, gần với bảo tồn, khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên, các yếu tố lịch sử, văn hóa của địa phương. Các khu nghỉ dưỡng đều được thiết kế, đầu tư xây dựng và vận hành theo tiêu chuẩn quốc tế, hướng đến phục vụ nhu cầu của phân khúc khách hàng hạng sang trong nước và quốc tế.

## **10.11. Chiến lược kinh doanh**

### **10.11.1. Tổng quan về chiến lược kinh doanh**

TIG luôn kiên trì xác định mục tiêu phát triển Theo mô hình Tập đoàn đầu tư đại chúng nắm giữ cổ phần chi phối và trực tiếp vận hành các doanh nghiệp thành viên hoạt động hiệu quả, bền vững trên các lĩnh vực cơ bản: Bất động sản, Hàng tiêu dùng và năng lượng xanh, sạch.

Hướng tới trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu với các tiêu chí: Tỷ suất lợi nhuận cao, đảm bảo lợi ích cao và bền vững cho cổ đông, phát triển bền với các dòng sản phẩm xanh tương lai: sinh thái – công nghệ cao – năng lượng sạch; Đóng góp hiệu quả cho sự nghiệp bảo vệ môi trường sinh thái, vì sự phát triển của xã hội, cộng đồng và đất nước.

#### **Lĩnh vực bất động sản:**

Tiếp tục phát huy thế mạnh về lập và thực hiện thủ tục pháp lý phát triển các dự án mới (Theo hình thức nghiên cứu lập dự án mới, liên danh hợp tác đầu tư, M&A...) để tăng cường tích lũy sở hữu các dự án có giá trị với chi phí phát triển thấp, tạo nguồn lực tài nguyên và lợi thế thương mại lớn cho Công ty, thực hiện chuyển nhượng hiện thực hoá lợi nhuận cho ngắn hạn và tạo quỹ đất phát triển dự án phục vụ chiến lược phát triển trung và dài hạn.

Phát triển một số dự án nhà ở phân khúc trung – cao cấp, quy mô vừa và nhỏ, có thời Gian thực hiện ngắn và tính thanh khoản nhanh ... tạo quỹ sản phẩm bất động sản thương mại phục vụ khai thác kinh doanh ngắn hạn trong năm và cũng như tích lũy gối đầu các năm tiếp Theo.

Phát triển chuỗi bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng phân khúc 4 sao đến 5 sao, kết hợp giữa bán các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng, du lịch ngắn – trung hạn và khai thác, dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, giải trí trong dài hạn. Phấn đấu đến năm 2025 hoàn thành và khai thác 2 – 3 dự án bất động sản du lịch, khách sạn, nghỉ dưỡng, giải trí, đồng thời tích lũy và phát triển 4-6 dự án trong giai đoạn 10 năm tới.

Phát triển bền vững trong lĩnh vực bất động sản. Tất cả các dự án/sản phẩm của TIG đều

phát triển song song hai dòng sản phẩm: Bất động sản thương mại (tạo nguồn thu ngắn hạn) và bất động sản du lịch, dịch vụ (tạo nguồn thu dài hạn bền vững); Đảm bảo tất cả các dự án bất động sản được phát triển theo tiêu chuẩn xanh về môi trường sinh thái, vật liệu kiến trúc thân thiện, tiết kiệm năng lượng.

#### **Hàng gia dụng – dân dụng:**

Tái cấu trúc, hợp nhất, sát nhập và tích lũy cho HDE Holdings trở thành một công ty nắm giữ và phát triển các thương hiệu Hyundai Electronics, HDE, ... trong các ngành hàng điện tử gia dụng, điện lạnh, thiết bị điện, thiết bị nhà bếp; Tập trung đẩy mạnh mảng kinh doanh online, tái cấu trúc hệ thống sản phẩm, phát triển sản phẩm mới phù hợp với nhu cầu thị trường.

#### **Năng lượng tái tạo – Năng lượng xanh:**

Tăng tốc hoàn thiện các thủ tục pháp lý để đưa dự án nhà máy điện gió Thăng Long Hương Sơn 1 và Thăng Long Hương Sơn 2 vào khai thác vận hành, đồng thời tiếp tục tìm kiếm những vùng năng lượng sạch tiềm năng để thực hiện đầu tư khai thác. Mục tiêu giai đoạn 2021- 2025 sẽ thực hiện thêm 2-3 dự án đầu tư năng lượng sạch, năng lượng tái tạo.

#### **Du lịch và dịch vụ:**

Hợp tác với các tập đoàn khách sạn quốc tế để quản lý vận hành, khai thác kinh doanh dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, lưu trú, ẩm thực, vui chơi giải trí cả quần thể nghỉ dưỡng Vườn Vua, tạo tiền đề mở rộng đầu tư phát triển chuỗi dự án du lịch nghỉ dưỡng trên toàn quốc và quản lý khai thác dịch vụ du lịch chuyên nghiệp.

10.11.2. Thời gian dự kiến: giai đoạn 2021 – 2025

10.11.3. Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến: Công ty dự kiến sẽ huy động vốn để thực hiện chiến lược kinh doanh từ các nguồn vốn và nguồn lực sau:

- Từ vốn chủ sở hữu của Công ty: Công ty sẽ có kế hoạch phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều khi có nhu cầu về vốn và/hoặc
- Công ty huy động vốn vay từ các Tổ chức tín dụng và/hoặc
- Công ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ/chào bán ra công chúng...

### **11. Chính sách với người lao động**

#### **11.1. Tình hình lao động**

**Bảng 10: Số lượng lao động bình quân của Công ty 02 năm gần nhất và thời điểm hiện tại**

Số lượng lao động bình quân phân theo trình độ	Năm 2019 (người)	Năm 2020 (người)	31/08/2021 (người)
▪ Đại học và trên đại học	45	50	57
▪ Trình độ cao đẳng	28	30	24
▪ Trình độ trung cấp	35	42	50

Số lượng lao động bình quân phân theo trình độ	Năm 2019 (người)	Năm 2020 (người)	31/08/2021 (người)
▪ Lao động phổ thông	72	82	152
<b>Tổng</b>	<b>180</b>	<b>204</b>	<b>283</b>

*Nguồn: Số lao động Tập đoàn TIG*

## 11.2. Các chính sách đối với người lao động

### 11.2.1. Chế độ làm việc

- Thời gian làm việc của người lao động: 44 giờ trong tuần, 08 giờ một ngày.
- Người lao động được Công ty bố trí đầy đủ trang thiết bị và các điều kiện làm việc theo yêu cầu công việc, được làm việc trong môi trường văn minh, hiện đại, có tính cạnh tranh cao và có cơ hội thăng tiến.

### 11.2.2. Chính sách trả lương

Cơ chế trả lương cho người lao động làm việc tại TIG được áp dụng theo cơ chế như sau:

- Trả lương theo yêu cầu vị trí công việc: Căn cứ theo bảng cấp, chức vụ của người lao động;
- Trả lương theo năng lực, phẩm chất của nhân sự: Căn cứ vào thâm niên, năng lực, thái độ của người lao động;
- Trả lương theo thành tích và kết quả làm việc của nhân sự: Căn cứ vào đánh giá về thành tích, kết quả công việc của người lao động hàng tháng, hàng quý.

Năm 2020, thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động làm việc tại TIG là 11,68 triệu đồng/tháng. Tiền lương, BHXH và phụ cấp của người lao động luôn được Công ty chăm lo đầy đủ, đúng hạn. Tính đến hết 31/12/2020, Công ty không có nợ lương và nợ tiền BHXH đối với người lao động.

### 11.2.3. Chính sách trả thưởng

Người lao động làm việc tại TIG được nhận các khoản tiền thưởng theo Quy chế thi đua khen thưởng của Công ty như sau:

- Thưởng thành tích thi đua: Sáng kiến, lao động tiên tiến, chiến sĩ thi đua cơ sở;
- Tiền thưởng năm (tháng lương thứ 13);
- Tiền thưởng nhân các ngày Lễ, Tết trong năm.

### 11.2.4. Chính sách phúc lợi xã hội

- Người lao động được Công ty đảm bảo đầy đủ các chế độ, chính sách về phúc lợi xã hội theo quy định (BHXH, BHYT, BHTN, chính sách động viên, thăm hỏi khi nghỉ thai sản, ốm đau, hiếu, hi...)
- Ngoài ra, hàng năm Công ty đều có chính sách bồi dưỡng cho người lao động trong các dịp lễ, Tết; tổ chức cho người lao động đi tham quan, nghỉ mát; đồng thời có chính sách khen



thường, động viên kịp thời đối với nhân viên có thành tích xuất sắc trong công việc,...

#### 11.2.5. Công tác an toàn lao động

Công ty luôn chấp hành nghiêm chỉnh các quy định, nội quy, quy chế về an toàn lao động, bảo hộ lao động, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh công nghiệp và phòng chống dịch bệnh tại nơi làm việc.

#### 11.2.6. Chế độ đào tạo

Công ty duy trì đều đặn, thường xuyên chế độ đào tạo hội nhập đối với toàn thể CBNV và người lao động mới đến làm việc tại Công Ty. Ngoài ra, CBNV và người lao động còn được Công ty khuyến khích, tạo điều kiện và hỗ trợ trong việc tham dự các khóa đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ tại Công ty và tại các cơ sở đào tạo chuyên nghiệp để nâng cao kiến thức chuyên môn, kỹ năng nghề nghiệp và tay nghề.

11.3. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động: Hiện tại Công ty không có quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động.

### 12. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách chi trả cổ tức được thực hiện như sau:

- Công ty chỉ xem xét chi trả cho cổ đông khi hoạt động kinh doanh có lãi và Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- Việc chi trả cổ tức phải được xem xét dựa trên nguyên tắc đảm bảo hài hòa giữa lợi ích của cổ đông và quyền lợi của Công ty; đảm bảo sự phát triển ổn định, lâu dài của Công ty.
- Việc quyết định chia cổ tức và tỷ lệ cổ tức sẽ do Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua trên cơ sở Tờ trình của Hội đồng quản trị.

**Bảng 11: Tỷ lệ chia cổ tức hàng năm**

Năm	2019	2020
Tỷ lệ cổ tức	10%	10%
Hình thức trả cổ tức	Cổ phiếu	Cổ phiếu

*Nguồn: TIG*

### 13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

#### 13.1. Thông tin về đợt chào bán gần nhất

- Tên chứng khoán chào bán: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Dầu tư Thăng Long.
- Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/1 cổ phiếu.
- Tổng số lượng chào bán: Tối đa 30.000.000 cổ phiếu.
- Hình thức chào bán: chào bán riêng lẻ
- Đối tượng chào bán: Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp
- Số lượng nhà đầu tư: Dưới 100 nhà đầu tư

- Giá chào bán: 10.5000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: 315.000.000.000 VND (Ba trăm mười lăm tỷ đồng).

Công ty đã nhận được Công văn số 5153/UBCK-QLCB ngày 08/09/2021 của Ủy ban chứng khoán nhà nước về việc nhận được báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu riêng lẻ với số cổ phiếu phát hành riêng lẻ là 30.000.000 cổ phiếu.

**Phương án sử dụng vốn đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị TIG thông qua:**

Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị TIG đã thông qua sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho đầu tư Dự án quản thể du lịch sinh thái – Biệt thự nghỉ dưỡng vui chơi giải trí Vườn Vua – Vườn Vua Resort & Villas, cụ thể ở các hạng mục sau đây:

TT	Đối tượng sử dụng vốn	Số vốn sử dụng từ đợt chào bán (Đồng)	Tiến độ giải ngân dự kiến
1	Đầu tư xây dựng khu nhà biệt thự NO-05.1+16, NO-06 và khu TT-08	202.515.730.000	Quý III-Quý IV/2021
2	Đầu tư thi công san nền khu biệt thự NO-04, NO-05.17+24, NO-19.23+NO19.34, NO-20, NO-21	52.580.106.000	Quý III-Quý IV/2021
3	Thi công xây dựng các biệt thự khu NO-14.1+2,17+19, NO-15, NO-16, NO-17, NO-18.6+8)	53.610.417.000	Quý III-Quý IV/2021
4	Chi phí QLDA, chi phí tư vấn và chi phí khác	6.293.746.000	Quý III-Quý IV/2021
<b>Tổng cộng</b>		<b>315.000.000.000</b>	

### 13.2. Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2021

Công ty đã nhận được Công văn số 5153/UBCK-QLCB ngày 08/09/2021 của Ủy ban chứng khoán nhà nước về việc nhận được báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu riêng lẻ với số cổ phiếu phát hành riêng lẻ là 30.000.000 cổ phiếu.

Tính đến 31/12/2021, Công ty đã sử dụng hết số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2021, cụ thể như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Thời gian thực hiện	Số tiền (Đồng)
1	Chuyển tiền Hợp tác Kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (*)	14/09/2021	160.000.000.000
2	Chuyển tiền Hợp tác Kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (*)	24/11/2021	20.000.000.000
3	Chuyển tiền Hợp tác Kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (*)	28/12/2021	135.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>			<b>315.000.000.000</b>

(\*) Thuyết minh bổ sung cho nội dung chi lũy kể đến 31/12/2021:

- Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Thăng Long đã chuyển tiền cho Công ty Cổ phần Thăng Long Phú Thọ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/HĐHTKD ngày 24/07/2014 và Phụ lục của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12 về việc hợp tác đầu tư

xây dựng, khai thác, kinh doanh Dự án Khu Du lịch nghỉ dưỡng sinh thái tại Vườn Vua, xã Đồng Trung, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ.

Công ty Cổ phần Thăng Long Phú Thọ đã chuyển tạm ứng theo Phụ lục số 07 ngày 25/12/2019 của Hợp đồng số 01/2014/HDXL ngày 02/06/2014 cho Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holding số tiền 221 tỷ đồng.

**Ý kiến của Đơn vị kiểm toán về Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ năm 2021:**

Theo Báo cáo kiểm toán số 153/BCKT/TC/NV8 ngày 21/02/2022 của Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA) về Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ năm 2021 để tăng vốn điều lệ từ 1.000.068.340.000 đồng lên 1.300.068.340.000 đồng, "Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành tăng vốn điều lệ từ 1.000.068.340.000 đồng lên 1.300.068.340.000 đồng, báo cáo cho giai đoạn 09/09/2021 đến hết ngày 31/12/2021, phù hợp với mục đích sử dụng tại Phương án sử dụng vốn của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua."

**14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành**

*Nội dung quy định về thay đổi các quyền của cổ phần ưu đãi tại Điều 17 Điều lệ công ty chưa phù hợp với quy định tại Khoản 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp năm 2020:*

Hiện nay, toàn bộ số cổ phiếu đang lưu hành của TIG là cổ phiếu phổ thông, không có cổ phiếu ưu đãi vì vậy Điều 17 Điều lệ công ty không có ảnh hưởng đến cổ đông của công ty.

Tuy nhiên, để đảm bảo Điều lệ công ty phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp. Công ty cam kết sẽ cập nhật nội dung quy định về thay đổi các quyền của cổ phần ưu đãi tại Điều 17 Điều lệ công ty phù hợp với quy định tại Khoản 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp năm 2020 và thông qua Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

*Nội dung về việc tiến hành hợp ĐHĐCĐ trong trường hợp cuộc họp lần thứ nhất và lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành tại khoản 2, 3 Điều 19 Điều lệ công ty chưa phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 145 Luật Doanh nghiệp năm 2020:*

Để bổ sung, làm rõ hơn các nội dung về việc tiến hành hợp ĐHĐCĐ trong trường hợp cuộc họp lần thứ nhất và lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành tại khoản 2, 3 Điều 19 Điều lệ công ty, Công ty cam kết sẽ cập nhật và bổ sung nội dung này tại khoản 2, 3 Điều 19 Điều lệ công ty đảm bảo phù hợp với quy định tại khoản 2, 3 Điều 145 Luật Doanh nghiệp năm 2020.

**15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:**

Không có.

**16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích:**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long cam kết Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

**V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH**

**1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

**1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất**

**Bảng 12: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

**Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh theo BCTC hợp nhất**

*Đơn vị tính: VND*

TT	Chỉ tiêu	2019	2020	% tăng/ giảm	6 tháng đầu năm 2021	2021
1	Tổng giá trị tài sản	1.499.508.204.632	1.857.034.767.611	23,84%	1.909.047.501.472	3.010.445.862.675
2	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	303.786.059.230	471.497.866.281	55,21%	429.398.865.267	905.675.318.896
3	Giá vốn hàng bán	246.455.436.404	398.666.991.286	61,76%	332.243.905.045	746.643.356.753
4	Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ	57.330.622.826	72.830.874.995	27,04%	97.154.960.222	159.031.962.143
5	Doanh thu hoạt động tài chính	101.837.707.524	59.953.255.541	-41,13%	19.619.009.826	182.300.229.437
6	Chi phí tài chính	3.966.666.879	3.278.728.879	-17,34%	2.814.779.122	7.008.584.540
7	Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh liên kết	4.169.006.109	4.946.828.199	18,66%	347.807.998	(15.241.946.892)
8	Chi phí bán hàng	278.733.630	13.716.491.858	4821,00%	24.020.197.882	31.572.146.963
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.641.195.853	12.235.670.170	-3,21%	7.433.816.757	20.249.207.708
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	146.450.740.097	108.500.067.828	-25,91%	82.852.987.285	267.260.305.477
11	Thu nhập khác	4.617.343	449.622.015	9637,68%	83.873.699	2.706.507.266
12	Chi phí khác	1.052.256.213	2.803.536.197	166,43%	1.872.922.202	4.552.543.261
13	Lợi nhuận	(1.047.638.870)	(2.353.914.182)	-	(1.789.048.503)	(1.846.035.995)

TT	Chỉ tiêu	2019	2020	% tăng/ giảm	6 tháng đầu năm 2021	2021
	khác					
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	145.403.101.227	106.146.153.646	-27,90%	81.063.938.782	265.414.269.482
15	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	116.336.882.868	87.528.507.842	-24,76%	64.352.849.603	214.307.003.403
16	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	71,04%	103,87%	-	-	-
17	Tỷ lệ cổ tức	10%	10%	-	-	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC soát xét bán niên năm 2021 và BCTC quý 4/2021 hợp nhất của TIG).

### Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh theo BCTC riêng

Đơn vị tính: VND

T T	Chỉ tiêu	2019	2020	% tăng/ giảm	6 tháng đầu năm 2021	Năm 2021
1	Tổng giá trị tài sản	1.176.082.051.121	1.299.023.711.323	10,45%	1.352.122.146.951	2.572.551.053.198
2	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	268.040.505.173	314.379.810.820	17,29%	208.318.984.887	586.796.718.459
3	Giá vốn hàng bán	211.220.857.627	282.104.069.385	33,56%	170.199.997.197	484.121.681.967
4	Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ	56.819.647.546	32.275.741.435	-43,20%	38.118.987.690	102.675.036.492
5	Doanh thu hoạt động tài chính	101.534.564.301	42.526.763.002	-58,12%	26.035.949.283	124.445.613.483
6	Chi phí tài chính	2.662.715.115	3.248.613.965	22,00%	2.729.829.116	6.344.320.303
7	Chi phí bán hàng	278.733.630	144.416.360	-48,19%	93.279.288	172.491.107
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.084.277.237	7.562.911.084	-6,45%	4.692.156.852	12.395.736.733
9	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	147.328.485.865	63.846.563.028	-56,66%	56.639.671.717	208.208.101.832
10	Thu nhập khác	4.617.338	9.622.015	108,39%	13.504	2.351.174.318
11	Chi phí khác	941.847.735	2.673.256.365	183,83%	718.586.237	3.488.684.826
12	Lợi nhuận khác	(937.230.397)	(2.663.634.350)	184,20%	(718.572.733)	(1.137.510.508)
13	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	146.391.255.468	61.182.928.678	-58,21%	55.921.098.984	207.070.591.324

T T	Chỉ tiêu	2019	2020	% tăng/ giảm	6 tháng đầu năm 2021	Năm 2021
14	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	116.751.479.827	48.230.076.669	-58,69%	44.489.456.873	170.621.475.027
15	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	70,79%	188,50%	-	-	-
16	Tỷ lệ cổ tức	10%	10%	-	-	-

(Nguồn: BCTC riêng các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC soát xét bán niên năm 2021 và BCTC quý 4/2021 riêng của TIG).

- Về quy mô: năm 2020, tổng tài sản hợp nhất Công ty đạt 1.857,03 tỷ đồng, tăng 23,84% so với năm 2019; tổng tài sản Công ty mẹ đạt 1.299,02 tỷ đồng, tăng 10,45% so với năm 2019.

Về kết quả hoạt động kinh doanh:

Năm 2020, tổng doanh thu hợp nhất là 536,8 tỷ đồng bằng 131% so với năm 2019, tổng doanh thu công ty mẹ đạt 356,9 tỷ đồng, bằng 96,57% so với năm 2019. Tổng doanh thu năm 2020 tăng so với năm 2019 là do doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản tăng cao, cụ thể, năm 2020, doanh thu từ mảng kinh doanh bất động sản đạt 182,12 tỷ đồng bằng 184,51% so với năm 2019 và chiếm 33,93% trong tổng doanh thu của Công ty. Trong năm 2020, Công ty tiếp tục bán thành công dự án TIG Đại Mỗ Green Garden và mở bán thành công Dự án Vườn Vua Resort & Villas.

Năm 2020, Công ty mở rộng mảng xây lắp, bán hàng mảng thương mại, dịch vụ năm 2020 đạt 289,3 tỷ đồng bằng 141,1% so với năm 2019 và doanh thu mảng xây lắp, bán hàng mảng thương mại, dịch vụ năm 2020 công ty mẹ đạt 260,2 tỷ đồng, đạt 153,69% so với năm 2019. Trong năm 2020, cơ cấu doanh thu có sự dịch chuyển so với năm 2019, tỷ trọng doanh thu mảng bán hàng, dịch vụ, tỷ trọng doanh thu mảng kinh doanh bất động sản có xu hướng tăng và doanh thu tài chính có xu hướng giảm, cụ thể, năm 2019, mảng xây lắp, kinh doanh thương mại, dịch vụ chiếm 50% tổng doanh thu, năm 2020 tăng lên chiếm 53,9%, mảng kinh doanh bất động sản năm 2019 chiếm 24,09% tổng doanh thu, năm 2020 tăng lên chiếm 33,93%, mảng doanh thu từ hoạt động tài chính năm 2019 chiếm 24,85% tổng doanh thu, năm 2020 giảm còn chiếm 11,16%.

Năm 2020, lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt 106,14 tỷ đồng giảm 27% so với năm 2019 là do doanh thu hoạt động tài chính sụt giảm, ngoài ra Công ty đẩy mạnh hoạt động bán hàng, chi phí bán hàng tăng cao, một số doanh thu chưa thực hiện trong năm 2020 sẽ được ghi nhận vào năm 2021.

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập: Không có
- Về quy mô: năm 2021, tổng tài sản hợp nhất Công ty đạt 3.010,4 tỷ đồng, tăng 62% so với năm 2020; tổng tài sản Công ty mẹ đạt 2.572,6 tỷ đồng, tăng gần 98% so với năm 2020.

Về kết quả hoạt động kinh doanh:

Theo Báo cáo tài chính quý 4/2021 hợp nhất của TIG, Tổng doanh thu hợp nhất năm 2021 là 1.090,7 tỷ đồng tăng 103% so với tổng doanh thu hợp nhất năm 2020, vượt kế hoạch về doanh thu 18,36%. Lợi nhuận trước thuế năm 2021 đạt 265,4 tỷ đồng tăng 150% so với Lợi nhuận trước thuế năm 2020, vượt 0,22% Lợi nhuận trước thuế kế hoạch. Nguyên nhân trong năm 2021, Công ty đẩy mạnh bán hàng tại Dự án Vườn Vua.

## **1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành**

### **1.2.1. Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:**

Năm 2020, thế giới phải đương đầu với những thách thức lớn chưa từng có. Đại dịch Covid-19 bùng phát ở hầu hết các quốc gia khiến các Chính phủ phải áp đặt lệnh giãn cách xã hội và kiểm soát chặt biên giới để ngăn ngừa sự lây lan của dịch bệnh; xung đột Mỹ - Trung tiếp tục leo thang; khủng hoảng bầu cử Tổng thống Mỹ; sự chia rẽ sâu sắc giữa các nước lớn trong việc đối phó đại dịch và giải quyết các vấn đề toàn cầu... Những biến cố trên đã ảnh hưởng nặng nề đến các hoạt động kinh tế, dòng chảy thương mại và tài chính toàn cầu. Hầu hết các quốc gia trên thế giới đều rơi vào trạng thái tăng trưởng âm; nhu cầu về vật tư, nguyên liệu và hàng hóa tiêu dùng đều sụt giảm; tỷ lệ thất nghiệp gia tăng; đời sống người dân gặp khó khăn; mâu thuẫn và các tệ nạn xã hội bùng phát.

Tại Việt Nam, cùng với tác động của đại dịch Covid-19 và sự suy thoái kinh tế toàn cầu, thiên tai lũ lụt cũng liên tiếp hoành hành đã tác động mạnh tới các lĩnh vực của nền kinh tế, nhất là các lĩnh vực xuất nhập khẩu, vận tải, du lịch, dịch vụ, bất động sản... đẩy các doanh nghiệp vào tình cảnh khó khăn, phải thu hẹp hoặc tạm dừng sản xuất; khiến tỷ lệ thất nghiệp, thiếu việc làm ở mức cao; đời sống của người lao động bấp bênh. Tuy nhiên, với những giải pháp quyết liệt và hiệu quả trong việc thực hiện mục tiêu kép “vừa phòng chống dịch vừa phát triển kinh tế”, theo số liệu của Tổng Cục Thống kê, Việt Nam vẫn đạt tăng trưởng GDP ở mức 2,91%, tuy là mức thấp nhất trong vòng 10 năm qua nhưng vẫn nằm trong nhóm ít nước có tăng trưởng dương. Các gói hỗ trợ, kích cầu của Chính phủ cũng phần nào tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp và người lao động, giúp nhiều doanh nghiệp trụ vững và vượt qua khủng hoảng.

Đối với TIG, năm 2020 cũng phải hứng chịu những khó khăn chung của kinh tế, đặc biệt là đối với các lĩnh vực hoạt động chủ chốt của Tập đoàn như bất động sản, du lịch, dịch vụ, xây dựng... Năm 2020, với những kế hoạch phát triển đầy tham vọng. Tuy nhiên, tình hình dịch bệnh và khủng hoảng kinh tế đã làm chậm tiến độ triển khai các kế hoạch đầu tư, kinh doanh của TIG.

Với tinh thần hành động quyết liệt, khẩn trương, nhất quán, ngay khi dịch Covid-19 mới xuất hiện, Ban lãnh đạo TIG đã kịp thời, chủ động đưa ra các giải pháp ngăn ngừa dịch bệnh lây lan và ứng phó với những diễn biến bất thường của nền kinh tế, theo phương châm vừa đảm bảo an toàn trong phòng chống dịch vừa duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định. Nhờ các giải pháp toàn diện, đúng đắn nêu trên, cùng với tinh thần quyết liệt, ý chí quyết tâm, đồng lòng của Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV, kết thúc năm 2020, TIG đã cơ bản hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của năm, với những kết quả khả quan so với các doanh nghiệp cùng ngành.

### **1.2.2. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất.**

Từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất (31/12/2020), các biến động do dịch bệnh Covid-19 bùng phát có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

## **2. Tình hình tài chính**

## 2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

### 2.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định của pháp luật và đúng mục đích quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

**Bảng 13: Cơ cấu vốn kinh doanh**  
**Cơ cấu kinh doanh theo BCTC hợp nhất**

Chỉ tiêu	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>1.217.366.379.900</b>	<b>1.304.414.887.742</b>	<b>1.368.767.737.345</b>	<b>2.008.220.865.125</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>1.217.366.379.900</b>	<b>1.304.414.887.742</b>	<b>1.368.767.737.345</b>	<b>2.008.220.865.125</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	826.502.770.000	909.153.040.000	909.153.040.000	1.300.068.340.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	826.502.770.000	909.153.040.000	909.153.040.000	1.300.068.340.000
Thặng dư vốn cổ phần				15.000.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	7.150.700.951	7.150.700.951	7.150.700.951	7.150.700.951
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.065.033.362	1.065.033.362	1.065.033.362	1.065.033.362
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>137.780.376.240</b>	<b>127.481.262.279</b>	<b>183.553.391.627</b>	<b>232.383.850.188</b>
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	21.710.118.141	54.650.106.240	127.481.262.279	27.872.936.259
- LNST chưa phân phối kỳ này	116.070.258.099	72.831.156.039	56.072.129.348	204.510.913.929
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	244.867.499.347	259.564.851.150	267.845.571.405	452.552.940.624

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC soát xét bán niên năm 2021 và BCTC Quý 4/2021 hợp nhất của TIG).

**Cơ cấu kinh doanh theo BCTC riêng**

Chỉ tiêu	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>969.778.254.651</b>	<b>1.017.528.331.320</b>	<b>1.062.017.788.193</b>	<b>1.503.149.806.347</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>969.778.254.651</b>	<b>1.017.528.331.320</b>	<b>1.062.017.788.193</b>	<b>1.503.149.806.347</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	826.502.770.000	909.153.040.000	909.153.040.000	1.300.068.340.000



Chỉ tiêu	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	826.502.770.000	909.153.040.000	909.153.040.000	1.300.068.340.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	--	-	15.000.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	7.150.700.951	7.150.700.951	7.150.700.951	7.150.700.951
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.065.033.362	1.065.033.362	1.065.033.362	1.065.033.362
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>135.059.750.338</b>	<b>100.159.557.007</b>	<b>144.649.013.880</b>	<b>179.865.732.034</b>
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	18.308.270.511	51.929.480.338	100.159.557.007	9.244.257.007
- LNST chưa phân phối kỳ này	116.751.479.827	48.230.076.669	44.489.456.873	170.621.475.027

(Nguồn: BCTC riêng các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC soát xét bán niên năm 2021 và BCTC quý 4/2021 riêng của TIG).

### 2.1.2. Trích khấu hao tài sản

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính, tuân thủ quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

**Bảng 14: Thời gian khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định	Số năm khấu hao
Nhà cửa vật kiến trúc	25 năm
Máy móc thiết bị	5 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 năm

Nguồn: TIG

Công ty luôn thực hiện trích lập khấu hao tài sản theo đúng quy định của pháp luật.

### 2.1.3. Mức lương bình quân:

**Bảng 15: Mức lương bình quân**

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	2021
Mức lương bình quân (VND/người/tháng)	9.596.615	10.312.604	11.688.028	11.105.786

Nguồn: TIG

Thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động tăng qua các năm.

So sánh mức lương bình quân của Công ty với một số doanh nghiệp cùng ngành, cùng địa phương:

Công ty thực hiện so sánh mức lương bình quân với một số doanh nghiệp hoạt động cùng trong lĩnh vực bất động sản trên địa bàn Hà Nội và trên thị trường miền Bắc:

Chỉ tiêu	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (Mã CK: DXS)	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (Mã CK: TCH)	CTCP Tập đoàn Everland (Mã CK: EVG)
Mức lương bình quân năm 2020 (VND/người/tháng)	7.328.595	10.620.000	15.000.000

Nguồn: Bản cáo bạch chào bán cổ phiếu ra công chúng của các doanh nghiệp trên trong năm 2021.

#### 2.1.4. Tình hình công nợ hiện nay

##### 2.1.4.1. Các khoản phải thu

**Bảng 16: Số dư các khoản phải thu tại các thời điểm**  
Số dư các khoản phải thu tại các thời điểm theo BCTC hợp nhất

Chỉ tiêu	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
<b>I. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>354.289.701.800</b>	<b>487.059.243.788</b>	<b>449.442.736.866</b>	<b>632.321.590.285</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	85.597.295.970	181.180.433.682	97.769.557.384	164.497.475.292
Trả trước cho người bán ngắn hạn	245.554.965.395	254.637.225.056	295.606.482.793	287.018.612.993
Phải thu về cho vay ngắn hạn	122.925.255	8.500.000.000	11.070.000.000	6.500.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	23.014.515.180	42.741.585.050	44.996.696.689	174.305.502.000
<b>II. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>208.562.108.874</b>	<b>257.544.741.801</b>	<b>342.240.116.606</b>	<b>734.083.348.038</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	2.382.184.000	2.382.184.000	2.382.184.606	2.382.184.000
Trả trước cho người bán dài hạn	142.573.820.630	135.976.067.406	265.676.067.406	360.802.246.776
Phải thu về cho vay dài hạn	23.703.786.687	17.984.786.687	17.684.786.687	14.386.066.687
Phải thu dài hạn khác	39.902.317.557	101.201.703.708	56.497.078.513	356.512.850.575

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC soát xét bán niên năm 2021 và BCTC quý 4/2021 hợp nhất của TIG).

##### Số dư các khoản phải thu tại các thời điểm theo BCTC riêng

Chỉ tiêu	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
<b>I. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>89.432.117.734</b>	<b>192.191.084.475</b>	<b>171.142.284.420</b>	<b>131.798.215.877</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	83.433.690.972	130.019.330.663	93.972.912.120	50.110.242.989
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.439.768.209	40.620.901.903	46.292.287.297	36.050.314.105
Phải thu về cho vay ngắn hạn	122.925.255	8.500.000.000	11.070.000.000	6.500.000.000

Chỉ tiêu	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
Phải thu ngắn hạn khác	4.435.733.298	13.050.851.909	19.807.085.003	39.137.658.874
<b>II. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>139.892.906.144</b>	<b>142.719.906.144</b>	<b>193.834.461.144</b>	<b>509.008.948.032</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	2.383.184.000	2.383.184.000	2.382.184.000	2.382.184.000
Phải thu về cho vay dài hạn	11.396.066.687	14.386.066.687	14.386.066.687	14.386.066.687
Phải thu dài hạn khác	128.114.655.457	125.951.655.457	177.066.210.457	492.240.697.345

(Nguồn: BCTC riêng các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC soát xét bán niên năm 2021 và BCTC quý 4/2021 riêng của TIG).

Công ty không có các khoản phải thu quá hạn.

- ❖ **Chỉ tiêu phải thu khác (Phải thu ngắn hạn khác và Phải thu dài hạn khác); trên các BCTC năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC 6 tháng đầu năm đã được soát xét, Công ty xin làm rõ thêm như sau:**

Theo BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2019, 2020 và Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2021 của TIG, số dư các khoản phải thu khác tại thời điểm 31/12/2019, 31/12/2020 và 30/6/2021 như sau:

TT	Chỉ tiêu	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)	Ghi chú
1	Phải thu ngắn hạn khác	4.435.733.298	13.050.851.909	19.807.085.003	
	Tạm ứng	2.912.823.334	3.348.115.185	5.536.719.465	Các khoản tạm ứng, công tác phí của CBNV Công ty
	Lãi dự thu, cổ tức phải thu	467.318.342	3.180.810.493	12.452.403.808	Lãi dự thu từ các khoản cho vay, cổ tức phải thu từ công ty liên kết. 6 tháng đầu năm 2021 phát sinh thêm cổ tức được chia bằng tiền từ công ty liên kết theo thông báo số 30/2020/TB-HDE ngày 30/3/2021 của CTCP Đầu tư HDE Holdings
	Phí uỷ thác đầu tư	693.313.226	2.442.076.063	269.425.212	Phí uỷ thác đầu tư để tìm kiếm môi giới bất động sản, tìm kiếm cơ hội đầu tư cho công ty
	Uỷ thác đầu tư	42.133.575	2.610.000.000	-	Tiền uỷ thác cho các cá nhân tìm kiếm cơ hội đầu tư cho Công ty

	Đặt cọc	5.000.000	5.000.000	15.000.000	Chi phí đặt cọc
	Phải thu khác	315.144.821	1.464.850.168	1.533.536.518	
<b>2</b>	<b>Phải thu dài hạn khác</b>	<b>126.114.655.457</b>	<b>125.951.655.457</b>	<b>177.066.210.457</b>	
	Đặt cọc	5.314.416.800	5.314.416.800	5.314.416.800	Khoản đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Vân Tri theo Hợp đồng hợp tác số 124/2010/HĐ-HTKD ngày 24/6/2010, đặt cọc thuê văn phòng cho Tổng Công ty Sông Đà, đặt cọc tiền vé taxi tháng ở Taxi Mai Linh
	Ủy thác đầu tư	400.000.000	237.000.000	-	Ủy thác đầu tư không xác định thời hạn cho cá nhân. Đến thời điểm 30/6/2021 công ty đã thu hồi hết
	Phải thu dài hạn khác	513.627.657	513.627.657	565.182.657	
	Hợp tác thực hiện dự án Vườn Vua và Dự án Khu nhà ở CBCNV Báo Kinh tế Đô thị	119.886.611.000	119.886.611.000	171.186.611.000	Hợp tác thực hiện dự án Vườn Vua theo Hợp đồng hợp tác số 12/HĐHTKD ngày 24/7/2014 và các phụ lục với CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ và hợp tác thực hiện dự án nhà ở CBCNV Báo Kinh tế và đô thị Hợp đồng số 277-HĐ-HTĐT ngày 18/5/2011 với Công ty CP Tư vấn HANDIC – Đầu tư và PT Nhà Hà Nội
	<b>Cộng</b>	<b>130.550.388.755</b>	<b>139.002.507.366</b>	<b>196.873.295.460</b>	

Phải thu ngắn hạn khác của Công ty bao gồm: Các khoản tạm ứng, công tác phí của CBCNV Công ty; Lãi dự thu từ các khoản cho vay, cổ tức phải thu từ các công ty con, công ty liên kết; Phí ủy thác đầu tư, ủy thác đầu tư ngắn hạn để tìm kiếm môi giới bất động sản, chi phí đặt cọc ...

Phải thu dài hạn khác của Công ty bao gồm các khoản đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Vân Tri, đặt cọc tiền thuê văn phòng cho Tổng Công ty Sông Đà, đặt cọc tiền vé taxi tháng ở Taxi Mai Linh; Ủy thác đầu tư dài hạn để tìm kiếm nguồn môi giới bất động sản và chuyển tiền hợp tác thực hiện dự án Vườn Vua theo Hợp đồng hợp tác số 12/HĐHTKD ngày 24/07/2014 ký giữa TIG và CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ và phụ lục hợp đồng ngày 25/10/2020, giá trị hợp tác lũy kế đến 30/6/2021 là 167.846.150.000 VND và chuyển tiền hợp tác thực hiện dự án

nhà ở CBNV Báo Kinh tế và đô thị với Công ty CP Tư vấn HANDIC- Đầu tư và PT Nhà Hà Nội, giá trị hợp tác lũy kể đến 30/6/2021 là 3.340.461.000 VNĐ. Hoạt động hợp tác thực hiện dự án Vườn Vua và dự án nhà ở CBNV Báo Kinh tế và đô thị thực hiện theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh, theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, bên thực hiện góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát hạch toán Nợ TK 138 – Phải thu khác, Có TK 111, 112.

Theo BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2019, 2020 và Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2021 của TIG, số dư các khoản phải thu khác tại thời điểm 31/12/2019, 31/12/2020 và 30/6/2021 như sau:

TT	Chỉ tiêu	31/12/2019 (VNĐ)	31/12/2020 (VNĐ)	30/06/2021 (VNĐ)	Ghi chú
<b>1</b>	<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>23.014.515.180</b>	<b>42.741.585.050</b>	<b>44.996.696.689</b>	
	Tạm ứng	7.311.083.438	9.780.821.336	13.870.562.203	Các khoản tạm ứng, công tác phí của CBNV Công ty mẹ, công ty con
	Lãi dự thu	509.034.074	3.225.648.040	5.768.013.528	Lãi dự thu từ các khoản cho vay, cổ tức phải thu từ công ty liên kết, lãi từ uỷ thác đầu tư của Công ty mẹ và các công ty con
	Phí uỷ thác đầu tư	906.827.925	2.835.808.698	956.604.304	
	Uỷ thác đầu tư	13.941.033.575	25.358.900.000	22.748.900.000	Uỷ thác cho các cá nhân tìm kiếm cơ hội đầu tư cho Công ty
	Đặt cọc	5.000.000	5.000.000	15.000.000	
	Phải thu khác	341.536.168	1.535.406.976	1.637.616.654	
<b>2</b>	<b>Phải thu dài hạn khác</b>	<b>39.902.317.557</b>	<b>101.201.703.708</b>	<b>56.497.078.513</b>	
	Đặt cọc	5.314.416.800	5.314.416.800	5.314.416.800	Khoản đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Văn Trì theo Hợp đồng hợp tác số 124/2010/HĐ-HTKD ngày 24/6/2010, đặt cọc thuê văn phòng cho Tổng Công ty Sông Đà, đặt cọc tiền vé taxi tháng ở Taxi Mai Linh
	Uỷ thác đầu tư	30.733.812.100	38.929.430.156	44.950.018.056	Uỷ thác cho các cá nhân

					tìm kiếm cơ hội đầu tư cho Công ty không xác định thời hạn với lãi suất từ 7% - 9%/năm ở các Công ty con.
	Phải thu dài hạn khác	513.627.657	513.627.657	565.182.657	
	CTCP Đầu tư Tài chính Kim Lân	-	53.103.768.095	2.327.000.000	
	Hợp tác Dự án Khu nhà ở CBCNV Báo Kinh tế Đô thị	3.340.461.000	3.340.461.000	3.340.461.000	Hợp tác thực hiện dự án nhà ở CBCNV Báo Kinh tế và đô thị Hợp đồng số 277-HĐ-HTĐT ngày 18/5/2011 với Công ty CP Tư vấn HANDIC – Đầu tư và PT Nhà Hà Nội
	<b>Cộng</b>	<b>62.916.832.737</b>	<b>143.943.288.758</b>	<b>101.493.775.202</b>	

Phải thu ngắn hạn khác của Công ty bao gồm các khoản tạm ứng, công tác phí của CBCNV Công ty, lãi dự thu từ các khoản cho vay, cổ tức phải thu và uỷ thác đầu tư, phí uỷ thác đầu tư, hoạt động uỷ thác đầu tư và các khoản phải thu khác.

Hoạt động uỷ thác đầu tư là hoạt động Công ty uỷ thác cho các cá nhân không phải là người có liên quan của Công ty để tìm kiếm cơ hội đầu tư cho Công ty. Đối với hoạt động này, Công ty ký hợp đồng uỷ thác đầu tư với các cá nhân nhận uỷ thác, theo đó, bên nhận uỷ thác được tạm ứng một số vốn và cam kết sẽ tìm kiếm và mang cơ hội đầu tư về cho Công ty, Công ty sẽ trả cho các cá nhân đó phí uỷ thác đầu tư trong trường hợp bên nhận uỷ thác mang được cơ hội đầu tư về cho Công ty. Trường hợp hết thời hạn hợp đồng uỷ thác đầu tư, bên nhận uỷ thác không mang được cơ hội đầu tư về cho Công ty, Công ty thanh lý hợp đồng uỷ thác đầu tư và bên nhận uỷ thác phải hoàn trả số vốn Công ty đã tạm ứng đồng thời phải thanh toán lãi suất đối với số vốn Công ty tạm ứng theo hợp đồng trong thời gian của Hợp đồng. Chính hoạt động uỷ thác đầu tư này đã mang về cho Công ty nhiều cơ hội đầu tư hiệu quả.

❖ **Chỉ tiêu Phải thu về cho vay ngắn hạn (Phải thu về cho vay ngắn hạn và Phải thu về cho vay dài hạn) trên các BCTC năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC 6 tháng đầu năm đã được soát xét, Công ty xin giải trình làm rõ thêm như sau:**

*Theo BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2019, 2020 và Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2021 của TIG, số dư các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2019, 31/12/2020 và 30/6/2021 như sau:*

TT	Chỉ tiêu	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)
1	Phải thu về cho vay	122.925.255	8.500.000.000	11.070.000.000

	<b>ngắn hạn</b>			
	Phạm Thị Thu Nga		3.500.000.000	
	Lại Thu Huyền		5.000.000.000	
	Đỗ Thị Hải	122.925.255		
	Đỗ Thị Thanh Hương			4.570.000.000
	Phạm Quang Tiến			500.000.000
	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội			6.000.000.000
<b>2</b>	<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>	<b>11.396.066.687</b>	<b>14.386.066.687</b>	<b>14.386.066.687</b>
	CTCP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	10.393.940.000	13.383.940.000	13.383.940.000
	Các công ty khác	1.002.126.687	1.002.126.687	1.002.126.687
	<b>Cộng</b>	<b>11.518.991.942</b>	<b>22.886.066.687</b>	<b>25.456.066.687</b>

Theo BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2019, 2020 và Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2021 của TIG, số dư các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2019, 31/12/2020 và 30/6/2021 như sau:

TT	Chỉ tiêu	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)
<b>1</b>	<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>	<b>122.925.255</b>	<b>8.500.000.000</b>	<b>11.070.000.000</b>
	Phạm Thị Thu Nga		3.500.000.000	
	Lại Thu Huyền		5.000.000.000	
	Đỗ Thị Hải	122.925.255		
	Đỗ Thị Thanh Hương			4.570.000.000
	Phạm Quang Tiến			500.000.000
	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển			6.000.000.000

	nông nghiệp Hà Nội			
<b>2</b>	<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>	<b>23.703.786.687</b>	<b>17.984.786.687</b>	<b>17.984.786.687</b>
	CTCP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam	10.393.940.000	13.383.940.000	13.383.940.000
	Lại Thu Huyện	2.004.000.000	2.550.000.000	2.550.000.000
	Nguyễn Thị Phương	4.930.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
	Phạm Thị Kiên	5.373.720.000	49.720.000	49.720.000
	Các công ty khác	1.002.126.687	1.002.126.687	1.002.126.687
	<b>Cộng</b>	<b>23.826.711.942</b>	<b>26.484.786.687</b>	<b>29.054.786.687</b>

Tại thời điểm cho vay, TIG và các Công ty con có tiền nhàn rỗi và đã sử dụng nguồn tiền nhàn rỗi cho vay các cá nhân/tổ chức theo Hợp đồng, không có tài sản bảo đảm, có tính lãi suất khoảng từ 7% - 9%/năm với thời hạn xác định và chủ yếu ngắn hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, khi hết thời hạn có thể được gia hạn vay. TIG và các Công ty vẫn chủ động được việc sử dụng nguồn tiền phục vụ kế hoạch kinh doanh và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

Các cá nhân, tổ chức mà TIG và các Công ty con cho vay không phải là đối tượng quy định tại Điều 293 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Công ty cam kết hoạt động cho vay này phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều 293 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và các quy định có liên quan. Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam đã xác nhận việc cho vay tại TIG và Công ty con với kỳ hạn ngắn thông qua việc thể hiện trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, năm 2020 và Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2021 của riêng TIG và hợp nhất. Ý kiến của kiểm toán đối với Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, năm 2020 và Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2021 của riêng TIG và hợp nhất đều là ý kiến chấp thuận toàn phần.

#### 2.1.4.2. Các khoản phải trả

**Bảng 17: Số dư các khoản phải trả tại các thời điểm**

**Số dư các khoản phải trả tại các thời điểm theo BCTC hợp nhất**

Chỉ tiêu	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>282.141.824.732</b>	<b>552.619.879.869</b>	<b>540.279.764.127</b>	<b>1.002.224.997.550</b>



Chỉ tiêu	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>267.739.467.794</b>	<b>524.670.401.929</b>	<b>476.112.554.785</b>	<b>483.320.561.304</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	19.484.912.376	159.025.219.466	126.620.827.558	121.882.012.805
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	132.915.569.853	104.670.538.825	35.392.198.287	20.211.082.581
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	34.657.351.853	24.459.220.771	31.280.031.813	66.688.063.267
Phải trả người lao động	1.220.464.755	2.013.074.902	1.382.219.784	2.736.349.939
Chi phí phải trả ngắn hạn	489.757.159	25.406.053.434	105.334.286.364	146.205.394.879
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	104.705.714.414	27.444.506.887	83.722.822.616
Phải trả ngắn hạn khác	18.496.577.584	57.904.121.872	102.259.625.847	35.489.884.972
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	53.858.980.000	40.000.000.000	40.000.000.000	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi	6.615.854.945	6.486.458.245	6.398.858.245	6.384.950.245
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>14.402.356.938</b>	<b>27.949.477.940</b>	<b>64.167.209.342</b>	<b>518.904.436.246</b>
Phải trả người bán dài hạn	1.349.311.948	1.349.311.948	1.349.311.948	1.349.311.948
Người mua trả tiền trước dài hạn	-	-	-	362.652.710.910
Chi phí phải trả dài hạn	513.540.000	361.260.000	330.804.000	293.203.661
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	2.366.086.182	14.952.760.171	21.641.572.575	23.490.189.167
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	10.167.395.825	11.286.145.821	40.845.520.819	41.207.223.640

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC soát xét bán niên năm 2021 và BCTC quý 4/2021 hợp nhất của TIG).

**Số dư các khoản phải trả tại các thời điểm theo BCTC riêng**

Chỉ tiêu	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>206.303.796.470</b>	<b>281.495.380.003</b>	<b>290.104.358.758</b>	<b>1.069.401.246.851</b>

Chỉ tiêu	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>192.421.002.515</b>	<b>253.907.162.063</b>	<b>226.267.953.416</b>	<b>189.842.258.535</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	18.568.392.278	109.868.727.800	124.336.203.307	109.016.428.436
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	62.915.569.122	72.341.781.615	35.339.418.503	20.000.000.000
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	33.956.349.936	14.161.731.816	12.890.187.947	44.742.876.728
Phải trả người lao động	612.530.524	687.384.302	504.942.022	934.747.561
Chi phí phải trả ngắn hạn	489.757.159	219.104.795	963.850.684	2.974.731.458
Phải trả ngắn hạn khác	15.373.968.551	10.112.373.490	5.804.892.708	5.746.424.107
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	53.858.980.000	40.000.000.000	40.000.000.000	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi	6.645.454.945	6.516.058.245	6.428.458.245	6.427.050.245
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>13.882.793.955</b>	<b>27.588.217.940</b>	<b>63.836.405.342</b>	<b>879.558.988.316</b>
Phải trả người bán dài hạn	1.349.311.948	1.349.311.948	1,349,311,948	1,349,311,948
Người mua trả tiền trước dài hạn	-	-	-	214.859.487.201
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	2.366.086.182	14.952.760.171	21.641.572.575	23.490.189.167
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	10.167.395.825	11.286.145.821	40.845.520.819	639.860.000.000

(Nguồn: BCTC riêng các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC soát xét bán niên năm 2021 và BCTC quý 4/2021 riêng của TIG)

**Bảng 18: Số dư các khoản vay tại các thời điểm**

**Số dư các khoản vay tại các thời điểm theo BCTC hợp nhất**

Khoản mục	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)	31/12/2020 (VND)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	53.858.980.000	40.000.000.000	40.000.000.000	
Vay Ngân hàng Vietbank (*)	39.558.980.000	40.000.000.000	40.000.000.000	

Khoản mục	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)	31/12/2020 (VND)
Vay Ngân hàng Vietbank (**)	14.300.000.000	-	-	
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>10.167.395.825</b>	<b>11.286.145.821</b>	<b>40.845.520.819</b>	<b>639.860.000.000</b>
Vay Ngân hàng Vietbank (**)	9.750.000.000	9.050.000.000	1.900.000.000	60.000.000
Vay Ngân hàng Tienphong Bank (***)	417.395.825	236.145.821	145.520.819	639.860.000.000
Vay cá nhân	-	2.000.000.000	38.800.000.000	
<b>Tổng cộng</b>	<b>64.026.375.825</b>	<b>51.286.145.821</b>	<b>80.845.520.819</b>	<b>639.860.000.000</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC soát xét bán niên năm 2021 và BCTC quý 4/2021 hợp nhất của TIG).

(\*) Tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số PGDTHO.DN.01200619 với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (VietBank) – CN Hà Nội; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh thiết bị điện gia dụng và vật liệu xây dựng, thời hạn vay 6 tháng, giải ngân thành nhiều lần, thời hạn vay được tính từ ngày giải ngân, lần đầu tiên ngày 20/12/2019; lãi suất tại thời điểm giải ngân 8,5%/năm.

(\*\*) Tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số PGDTHO.DN.02220117 và Hợp đồng tín dụng số PGDTHO.DN.01231217 với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (VietBank) – CN Hà Nội; mục đích vay: thực hiện các dự án của Công ty, thời hạn vay 43 tháng, hoàn trả gốc vay chia 6 lần, mỗi lần cách nhau 6 tháng, lần đầu tiên ngày 24/9/2018; lãi suất tại thời điểm giải ngân 9,5%/tháng và được điều chỉnh 3 tháng/lần bằng lãi suất tiền gửi huy động thời hạn 13 tháng + biên độ 4,5%/năm.

(\*\*\*) Hợp đồng vay số 133/2015/HĐTD/TPBank.THNC và Khế ước nhận nợ số 01; Hợp đồng cho vay số 135/2017/HĐTD/THNC/01; Hợp đồng cho vay số 135/2017/HĐTD/THNC/02. Mục đích vay: Mua phương tiện vận tải. Lãi suất điều chỉnh 3 tháng/lần. Tài sản bảo đảm: các xe ô tô, kỳ hạn vay 48 – 60 tháng, nợ gốc được trả hàng tháng, tiền lãi được trả 01 lần/tháng.

**Số dư các khoản vay tại các thời điểm theo BCTC riêng**

Khoản mục	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>53.858.980.000</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>	

Khoản mục	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
Vay Ngân hàng Vietbank (*)	39.558.980.000	40.000.000.000	40.000.000.000	
Vay Ngân hàng Vietbank (**)	14.300.000.000			
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>10.167.395.825</b>	<b>11.286.145.821</b>	<b>40.845.520.819</b>	<b>41.207.223.640</b>
Vay Ngân hàng Vietbank (**)	9.750.000.000	9.050.000.000	1.900.000.000	60.000.000
Vay Ngân hàng Tienphong Bank (***)	417.395.825	236.145.821	145.520.819	41.147.223.640
Vay cá nhân		2.000.000.000	38.800.000.000	
<b>Tổng cộng</b>	<b>64.026.375.825</b>	<b>51.286.145.821</b>	<b>80.845.520.819</b>	<b>41.207.223.640</b>

(Nguồn: BCTC riêng các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC soát xét bán niên năm 2021 và BCTC quý 4/2021 riêng của TIG)

**Tình hình thanh toán các khoản nợ:** Công ty luôn thực hiện thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản công nợ. Đối với các khoản vay: Công ty luôn thực hiện thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi và gốc của các khoản vay nợ.

#### 2.1.4.3. Các khoản phải nộp theo luật định:

**Bảng 19: Số dư các khoản phải nộp theo luật định tại các thời điểm**  
**Số dư các khoản phải nộp theo luật định tại các thời điểm theo BCTC hợp nhất**

Khoản mục	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
Thuế GTGT	2.505.323.005	5.249.738.888	13.656.279.149	13.070.546.216
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.839.682.435	18.554.006.446	16.681.469.716	50.629.656.982
Thuế thu nhập cá nhân	2.088.571.941	652.750.965	942.282.948	1.227.860.069
Tiền thuế đất	-	-	-	-
Thuế, phí khác	223.774.472	2.724.472	(22.528.937)	
<b>Tổng cộng</b>	<b>34.657.351.853</b>	<b>24.459.220.771</b>	<b>31.257.502.876</b>	<b>64.928.063.267</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC soát xét bán niên năm 2021 và BCTC quý 4/2021 hợp nhất của TIG).

**Số dư các khoản phải nộp theo luật định tại các thời điểm theo BCTC riêng**

Khoản mục	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
Thuế GTGT	2.505.323.005	1.175.041.083	1.354.656.744	7.341.358.862
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.660.446.752	12.897.748.534	11.431.642.111	36.449.116.297
Thuế thu nhập cá nhân	1.787.855.707	86.217.727	103.889.092	952.401.569
Thuế, phí khác	2.724.472	2.724.472	(22.528.937)	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>33.956.349.936</b>	<b>14.161.731.816</b>	<b>12.867.659.010</b>	<b>44.742.876.728</b>

(Nguồn: BCTC riêng các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC soát xét bán niên năm 2021 và BCTC quý 4/2021 riêng của TIG)

Công ty đã thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản phải nộp theo luật định đúng quy định của Nhà nước.

**2.1.4.4. Trích lập các quỹ theo luật định**

Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo đúng Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật hiện hành.

**Bảng 20: Số dư các quỹ tại các thời điểm  
Số dư các quỹ tại các thời điểm theo BCTC hợp nhất**

CHỈ TIÊU	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
Quỹ khen thưởng phúc lợi	6.615.854.945	6.486.458.245	6.398.858.245	6.384.950.245
Quỹ đầu tư phát triển	7.150.700.951	7.150.700.951	7.150.700.951	7.150.700.951
Các quỹ khác thuộc Vốn chủ sở hữu	1.065.033.362	1.065.033.362	1.065.033.362	1.065.033.362

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC soát xét bán niên năm 2021 và BCTC quý 4/2021 hợp nhất của TIG).

**Số dư các quỹ tại các thời điểm theo BCTC riêng**

CHỈ TIÊU	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
Quỹ khen thưởng phúc lợi	6.645.454.945	6.516.058.245	6.428.458.245	6.427.618.245
Quỹ đầu tư phát triển	7.150.700.951	7.150.700.951	7.150.700.951	7.150.700.951
Các quỹ khác thuộc Vốn chủ sở hữu	1.065.033.362	1.065.033.362	1.065.033.362	1.065.033.362

(Nguồn: BCTC riêng các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC soát xét bán niên năm 2021 và BCTC quý 4/2021 riêng của TIG)

**2.1.4.5. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất**

Từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất (31/12/2020), các biến động do dịch bệnh Covid-19 bùng phát có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

**2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

**Bảng 21: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**  
**Các chỉ tiêu cơ bản tính theo Báo cáo tài chính hợp nhất**

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
<b>1. Khả năng thanh toán</b>				
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,91	1,70	3,09
Hệ số thanh toán nhanh ((TS ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,74	1,25	2,48
<b>2. Cơ cấu vốn</b>				
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,19	0,30	0,33
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,23	0,42	0,50
<b>3. Năng lực hoạt động</b>				
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,23	0,28	0,37
Vòng quay vốn lưu động (Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân)	Lần	0,78	0,67	0,76
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)	Lần	3,77	2,82	2,80
<b>4. Khả năng sinh lời</b>				
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) (Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần)	%	38,30%	18,56%	23,66%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA): Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	8,85%	5,22%	8,81%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	10,49%	6,94%	12,94%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	48,21%	23,01%	29,51%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng/cổ phần	1.408	963	1.648

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC quý 4/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long).

**Các chỉ tiêu cơ bản tính theo Báo cáo tài chính riêng**

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
<b>1. Khả năng thanh toán</b>				
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,08	1,26	1,58
Hệ số thanh toán nhanh ((TS ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,85	1,08	1,07
<b>2. Cơ cấu vốn</b>				
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,18	0,22	0,42
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,21	0,28	0,71
<b>3. Năng lực hoạt động</b>				
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,25	0,25	0,30
Vòng quay vốn lưu động (Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân)	Lần	1,29	1,19	1,89
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)	Lần	3,32	6,18	6,74
<b>4. Khả năng sinh lời</b>				
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) (Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần)	%	43,56%	15,34%	29,08%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA): Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	10,69%	3,90%	8,81%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	12,52%	4,85%	13,54%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	54,97%	20,31%	35,48%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng/cổ phần	1.413	530	1.312

(Nguồn: BCTC riêng các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán và BCTC quý 4/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long).

**3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành**

- Báo cáo tài chính kiểm toán riêng năm 2020: Báo cáo kiểm toán số 722/BCKT/TC/NV8 ngày 15/11/2021 thay thế Báo cáo kiểm toán số 372/BCKT/TC/NV8 ngày 31/03/2021

Số liệu trên hai báo cáo không có gì thay đổi, chỉ thay đổi người ký Báo cáo tài chính mới là Kế toán trưởng: Nguyễn Thị Thanh Hương

- Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2020: Báo cáo kiểm toán số 723/BCKT/TC/NV8 ngày 15/11/2021 thay thế Báo cáo kiểm toán số 373/BCKT/TC/NV8 ngày 31/03/2021

Số liệu trên hai báo cáo không có gì thay đổi, chỉ thay đổi người ký Báo cáo tài chính mới là Kế toán trưởng: Nguyễn Thị Thanh Hương

- Báo cáo tài chính riêng soát xét bán niên 2021: Báo cáo kiểm toán số 721/BCKT/TC/NV8 ngày 15/11/2021 thay thế Báo cáo kiểm toán số 623/BCKT/TC/NV8 ngày 20/08/2021

Số liệu trên hai báo cáo không có gì thay đổi, chỉ thay đổi người ký Báo cáo tài chính mới là Kế toán trưởng: Nguyễn Thị Thanh Hương

- Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên 2021: Báo cáo kiểm toán số 720/BCKT/TC/NV8 ngày 15/11/2021 thay thế Báo cáo kiểm toán số 622/BCKT/TC/NV8 ngày 20/08/2021

Số liệu trên hai báo cáo không có gì thay đổi, chỉ thay đổi người ký Báo cáo tài chính mới là Kế toán trưởng: Nguyễn Thị Thanh Hương

- Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2021 hợp nhất ký ngày 17/11/2021: Báo cáo này thay thế cho báo cáo ký ngày 29/10/2021

- Số liệu trên hai báo cáo không có gì thay đổi, chỉ thay đổi người ký Báo cáo tài chính mới là Kế toán trưởng: Nguyễn Thị Thanh Hương

- Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2021 riêng ký ngày 17/11/2021: Báo cáo này thay thế cho báo cáo ký ngày 29/10/2021

Số liệu trên hai báo cáo không có gì thay đổi, chỉ thay đổi người ký Báo cáo tài chính mới là Kế toán trưởng: Nguyễn Thị Thanh Hương

Công ty đã thực hiện công bố thông tin về việc thay đổi Báo cáo tài chính này theo quy định hiện hành.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của Tổ chức phát hành:

### **3.1. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019**

Theo Báo cáo kiểm toán số 375/BCKT/TC/NV8 ngày 08/4/2020, Báo cáo kiểm toán BCTC riêng năm 2019 của TIG và Báo cáo kiểm toán số 376/BCKT/TC/NV8 ngày 08/4/2020, Báo cáo kiểm toán BCTC hợp nhất năm 2019 của TIG, ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA) về BCTC riêng và BCTC hợp nhất của TIG như sau: Căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi, chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý xét trên khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### **3.2. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020**



Theo Báo cáo kiểm toán số 722/BCKT/TC/NV8 ngày 15/11/2021, Báo cáo kiểm toán BCTC riêng năm 2020 của TIG và Báo cáo kiểm toán số 723/BCKT/TC/NV8 ngày 15/11/2021, Báo cáo kiểm toán BCTC hợp nhất năm 2020 của TIG, ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA) về BCTC riêng và BCTC hợp nhất của TIG như sau: Căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi, chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý xét trên khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### 3.3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện soát xét Báo cáo tài chính bán niên năm 2021

Theo Báo cáo kiểm toán số 721/BCKT/TC/NV8 ngày 15/11/2021, Báo cáo kiểm toán BCTC riêng giữa niên độ năm 2021 của TIG và Báo cáo kiểm toán số 720/BCKT/TC/NV8 ngày 15/11/2021, Báo cáo kiểm toán BCTC hợp nhất giữa niên độ năm 2021 của TIG, ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA) về BCTC riêng và BCTC hợp nhất của TIG như sau:

Căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi, chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý xét trên khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

## 4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

**Bảng 22: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2021**

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	Thực hiện năm 2020 (Triệu VND)	Kế hoạch năm 2021 (Triệu VND)	% tăng/giảm so với năm 2020	Thực hiện năm 2020 (Triệu VND)	Kế hoạch năm 2021 (Triệu VND)	% tăng/giảm so với năm 2020
Tổng doanh thu (*)	356.916	580.667	62,69%	536.848	921.500	71,65%
Lợi nhuận trước thuế (*)	61.183	244.146	299,04%	106.146	264.833	149,50%
Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Tổng Doanh thu	17,14%	42,05%	-	19,77%	28,74%	
Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Vốn điều lệ	6,73%	21,54%	-	11,68%	23,29%	
Cổ tức tối thiểu	-	-	-	10%	15%	

Nguồn: TIG

*(\*) Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 đã thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2021. Tuy nhiên, ĐHĐCĐ thông qua chỉ tiêu Tổng Doanh thu và Lợi nhuận trước thuế, không thông qua chỉ tiêu Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế.*

#### **4.1. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên**

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận, cổ tức nêu trên được xây dựng và Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của TIG đã thông qua dựa trên kịch bản TIG phát hành thành công 1.000 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp và/hoặc phát hành thành công 60.000.000 cổ phiếu trong năm 2021; Đồng thời dịch bệnh Covid - 19 không xuất hiện trở lại, nền kinh tế thế giới và trong nước có sự tăng trưởng ổn định.

#### **4.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức**

Năm 2021 tình hình thế giới tuy vẫn có những diễn biến phức tạp, khó lường nhưng cũng đã xuất hiện những tín hiệu khá quan trọng hơn so với năm 2020. Chiến dịch triển khai tiêm vaccine ngừa covid-19 trên diện rộng ở các quốc gia đã mở ra viễn cảnh về kiểm soát hoàn toàn dịch bệnh trên toàn cầu. Dấu hiệu phục hồi sau đại dịch của các nền kinh tế đầu tàu như Mỹ, EU, Nhật Bản, Trung Quốc... đang dần hiện hữu, kinh tế thế giới năm 2021 được dự báo sẽ tăng trưởng ở mức 3%, kéo theo nhu cầu về thương mại, dịch vụ, nguồn cung nguyên liệu và sự dịch chuyển của các dòng vốn đầu tư. Nền kinh tế Việt Nam có độ mở tương đối cao; do đó, nhiều khả năng sẽ được hưởng lợi bởi xu hướng chung của kinh tế thế giới.

Ở trong nước, với những thành công trong chống dịch covid-19 và phát triển kinh tế trong năm 2020 đã đưa Việt Nam trở thành một điểm sáng trên bản đồ kinh tế thế giới. Năm 2021, Chính phủ đặt ra mục tiêu tăng trưởng GDP là 6,5%, lạm phát ở mức dưới 4%. Bên cạnh đó, Chính phủ Chính phủ sẽ có những chính sách điều hành kinh tế vĩ mô linh hoạt nhằm tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp và kích thích sự phục hồi của nền kinh tế. Điều này tạo cơ hội phát triển đối với lĩnh vực bất động sản, du lịch, dịch vụ, xây dựng... Trong năm 2021, Ngân hàng Nhà nước sẽ vẫn theo đuổi chính sách điều hành tiền tệ, lãi suất và ngoại hối một cách chủ động, linh hoạt, thận trọng, hài hòa với chính sách tài khóa và các chính sách kinh tế vĩ mô khác nhằm kiểm chế lạm phát, duy trì ổn định kinh tế vĩ mô, hỗ trợ tăng trưởng kinh tế, ổn định thị trường tiền tệ và ngoại hối; kiểm soát giới hạn tăng trưởng tín dụng khoảng 13%. Sự ổn định của kinh tế vĩ mô sẽ là môi trường thuận lợi để các doanh nghiệp trong nước phát triển.

Năm 2021 và các năm tiếp theo, TIG tiếp tục xác định hành trình phát triển bền vững doanh nghiệp; đẩy mạnh tiến độ thực hiện các dự án đầu tư, tích lũy các dự án giá trị để gia tăng nguồn lực phát triển dài hạn, hiện thực hoá doanh thu, lợi nhuận các dự án đã được triển khai tạo dòng tiền mạnh phục vụ tái đầu tư các dự án mới.

Để thực hiện được kế hoạch năm 2021, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của TIG đã thông qua các nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm về sản xuất, kinh doanh năm 2021 như sau:

##### **a. Về mảng bất động sản:**

- Dự án Vườn Vua Resort & Villas:

- + Điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 trong đó bổ sung thêm gần 100 căn shophouse và thêm khoảng gần 40 căn biệt thự du lịch nâng tổng số biệt thự lên hơn 555 căn để nâng cao hiệu quả đầu tư, tăng tính cạnh tranh trên thị trường.
  - + Phát triển 01 toà 2 tháp Condotel trong tổng số 03 toà Condotel theo quy hoạch được duyệt với gần 600 căn hộ du lịch.
  - + Nâng tổng mức đầu tư từ 1.450 tỷ đồng lên trên 3.000 tỷ đồng phù hợp với quy mô đầu tư điều chỉnh theo quy định.
  - + Tiếp tục đầu tư xây dựng hoàn thành 150 – 200 biệt thự bàn giao cho khách hàng: Nâng lượng phòng nghỉ lên 400 – 500 phòng, Xây dựng khu phức hợp onsen tiêu chuẩn 5 sao để phục vụ khách nghỉ dưỡng; Mở rộng hệ thống dịch vụ, tiện ích và đẩy mạnh khai thác nâng công suất sử dụng phòng và tăng trưởng dịch vụ.
  - + Phát triển các dự án đất nền và biệt thự nhà vườn đất ở tại Thanh Thủy - Phú Thọ, trong đó dự kiến sẽ phát triển 03 dự án mới bao gồm 01 dự án đất nền phân lô diện tích gần 10ha, 01 dự án liền kề, shophouse diện tích 4,5ha và 01 dự án Biệt thự đô thị sinh thái gần 30ha tại vùng nghỉ dưỡng khoáng nóng Thanh Thủy (đã và đang thực hiện thủ tục mua đất và hoàn thiện thủ tục đầu tư).
- Dự án TIG Đại Mỗ Green Garden: Chuyển nhượng hết quỹ căn dự trữ còn lại và bàn giao, hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho khách hàng.
  - Dự án Khu nhà ở lô 8.1 Mỹ Đình: Tiếp tục phối hợp với đối tác đầu tư xử lý dứt điểm các thủ tục đất đai và vướng mắc tranh chấp trong hợp tác đầu tư, xúc tiến đầu tư xây dựng công trình.
  - Dự án Vân Trì Thăng Long: Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý chuẩn bị đầu tư theo những quy định mới của pháp luật, cố gắng hoàn thành các thủ tục pháp lý và điều chỉnh dự án để bổ sung cho quỹ dự án gói đầu trong những năm tới.
  - Dự án toà nhà hỗn hợp Viettronics – Hà Thành: Tham gia phối hợp cùng đối tác hoàn thiện các thủ tục pháp lý chuẩn bị đầu tư và đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch tài chính để đầu tư phát triển dự án.
  - Xúc tiến hợp tác đầu tư, liên doanh liên kết, đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, tài trợ quy hoạch hoặc đề xuất chủ trương đầu tư dự án mới để đầu tư/sở hữu phát triển một số trong các dự án như: Dự án 238ha tại huyện Mỹ Đức – Hà Nội, dự án 50,5ha và một dự án 296,5ha tại Chương Mỹ - Hà Nội, Dự án khoáng 50ha tại Hoà Bình và một số dự án tại Bắc Ninh, Vĩnh Phúc, Hà Nam, Hà Nội, TP Hồ Chí Minh...
- b. Về mảng năng lượng tái tạo**
- Dự án Điện gió Thăng Long Hướng Sơn 1 và Thăng Long Hướng Sơn 2: Tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý để phân đấu triển khai đầu tư xây dựng dự án trong năm 2021 hoặc đầu năm 2022, đưa vào vận hành và khai thác trong năm 2023.

- Tiếp tục tìm kiếm đối tác, dự án đầu tư trong lĩnh vực năng lượng gió, năng lượng mặt trời, tạo nguồn năng lượng sạch, bền vững, góp phần vào sự phát triển của ngành năng lượng trong nước.

**c. Về mảng thương mại, dịch vụ, đầu tư khác**

- Phát triển ngành hàng gia dụng – dân dụng: Tái cấu trúc, hợp nhất, sát nhập và tích lũy cho HDE Holdings trở thành một công ty nắm giữ và phát triển các thương hiệu Hyundai, HDE,... trong các ngành điện tử gia dụng, điện lạnh, thiết bị điện, thiết bị nhà bếp; Tập trung đẩy mạnh mảng kinh doanh online, tái cấu trúc hệ thống sản phẩm, phát triển các sản phẩm mới phù hợp với nhu cầu thị trường.
- Bên cạnh đó, trong lộ trình phát triển bền vững, định hướng đầu tư kinh doanh dài hạn và hỗ trợ liên kết, thúc đẩy các hoạt động đầu tư phát triển dự án của TIG, Tập đoàn sẽ tiếp tục đẩy mạnh phát triển các mảng khai thác kinh doanh dịch vụ du lịch, lưu trú, nghỉ dưỡng Vườn Vua Resort & Villas và các dự án mới... Trong đó tập trung triển khai phát triển các sản phẩm dịch vụ nghỉ dưỡng thương hiệu Best Western và Wyndham sau khi đã ký kết hợp tác với 02 tập đoàn này.

**d. Về mảng tài chính doanh nghiệp, nguồn vốn**

- Tiếp tục cấu trúc và kiện toàn hệ thống tài chính doanh nghiệp theo hướng bền vững, lành mạnh, đảm bảo tính an toàn tài chính cao. Trong đó tập trung công tác quản trị dòng tiền, ưu tiên triển khai các hoạt động bán hàng/thoái vốn phù hợp để tích lũy tài chính, quay vòng vốn nhanh để tạo dòng tiền tốt phục vụ đầu tư phát triển. Bên cạnh đó tập trung hoàn thiện công tác quyết toán dự án để sớm chuyển dịch nguồn vốn đang treo thành tài sản theo đúng giá trị thực của thị trường, của dự toán định mức đầu tư theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, tiếp tục tăng cường kiểm soát rủi ro, tiết giảm chi phí, quản lý tốt giá thành để nâng cao tính cạnh tranh cho giá thành sản phẩm và tích lũy bền vững cho doanh nghiệp.
- Tuỳ theo thực tế tình hình 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 từ khách hàng – nguồn vốn chủ sở hữu (phát hành cổ phiếu, trái phiếu chuyển đổi) – nguồn vay tín dụng/trái phiếu doanh nghiệp...

**e. Về công tác quản trị**

Tiếp tục đổi mới, kiện toàn công tác quản trị doanh nghiệp, xác định rõ: với một doanh nghiệp có tính chất hoạt động và quy mô như TIG thì Hội đồng quản trị phải là “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; Công tác quản trị cần phải linh hoạt theo thực tiễn để đảm bảo cho doanh nghiệp đi đúng hướng và hiệu quả cao nhất, phản ứng kịp thời với các biến động của thị trường và nền kinh tế xã hội, tránh các rủi ro tình huống có thể xảy ra trong thực tiễn. Đặc biệt, trong giai đoạn tới, bắt đầu từ năm 2021, TIG sẽ đẩy mạnh tối ưu hoá hoạt động số hoá 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 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.

#### **4.3. Tình hình thực hiện kế hoạch**

Theo Báo cáo tài chính soát xét bán niên 2021 của Công ty mẹ, Tổng doanh thu của Công ty mẹ lũy kế 6 tháng đầu năm 2021 là 234.355 triệu VND đạt 40,36% Tổng doanh thu kế hoạch, lợi nhuận trước thuế 55.921 triệu VND đạt 22,9% kế hoạch lợi nhuận trước thuế. Theo Báo cáo tài chính soát xét bán niên 2021 hợp nhất, Tổng doanh thu hợp nhất lũy kế 6 tháng đầu năm 2021 là 449.102 triệu VND đạt 48,47% kế hoạch doanh thu năm 2021 và Lợi nhuận trước thuế lũy kế 6 tháng đầu năm 2021 là 81.064 triệu VND đạt 30,61% kế hoạch lợi nhuận.

Theo Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2021 của Công ty mẹ, Tổng doanh thu của Công ty mẹ lũy kế 9 tháng đầu năm 2021 là 385.424 triệu VND đạt 66,38 Tổng doanh thu kế hoạch, lợi nhuận trước thuế 86.210 triệu VND đạt 35,31% kế hoạch lợi nhuận trước thuế.

Theo Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2021 hợp nhất, Tổng doanh thu hợp nhất lũy kế 9 tháng đầu năm 2021 là 635.843 triệu VND đạt 69% kế hoạch doanh thu năm 2021 và Lợi nhuận trước thuế lũy kế 9 tháng đầu năm 2021 là 118.198 triệu VND đạt 44,63% kế hoạch lợi nhuận năm 2021.

Theo Báo cáo tài chính quý 4/2021 hợp nhất của TIG, Tổng doanh thu hợp nhất năm 2021 là 1.090.682 triệu VND vượt kế hoạch về doanh thu 18,36% song Lợi nhuận trước thuế năm 2021 đạt 265.414 triệu đồng vượt 0,22% Lợi nhuận trước thuế kế hoạch.

#### **4.4. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức**

Với tư cách là một tổ chức tư vấn tài chính, Công ty Cổ phần Chứng khoán MB đã tiến hành thu thập các thông tin; nghiên cứu, phân tích và đánh giá một cách cẩn trọng và hợp lý về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long đã xây dựng được một hệ thống cung ứng dịch vụ khép kín trong ngành du lịch. Trong lĩnh vực xây dựng và thương mại, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long đã tạo dựng được cho riêng mình một thương hiệu có uy tín với người tiêu dùng trong nước.

Tình hình đại dịch covid – 19 kéo dài, các tỉnh và thành phố trong cả nước liên tục phải thực hiện giãn cách xã hội, do đó sẽ ảnh hưởng đến khả năng hoàn thành kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2021 mà Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 đã thông qua.

Theo Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2021 của Công ty mẹ, Tổng doanh thu của Công ty mẹ lũy kế 9 tháng đầu năm 2021 là 385.424 triệu VND đạt 66,38 Tổng doanh thu kế hoạch, lợi nhuận trước thuế 86.210 triệu VND đạt 35,31% kế hoạch lợi nhuận trước thuế.

Theo Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2021 hợp nhất, Tổng doanh thu hợp nhất lũy kế 9 tháng đầu năm 2021 là 635.843 triệu VND đạt 69% kế hoạch doanh thu năm 2021 và Lợi nhuận trước thuế lũy kế 9 tháng đầu năm 2021 là 118.198 triệu VND đạt 44,63% kế hoạch lợi nhuận năm 2021.

Với tình hình thực tế như hiện nay, việc hoàn thành được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2021 đã đặt ra là thành công lớn của Công ty, của Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo

cùng toàn thể CBNV Công ty.

Khi nền kinh tế bắt đầu phục hồi, tốc độ tăng trưởng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long sẽ càng mạnh mẽ. Căn cứ trên năng lực hiện tại và triển vọng phát triển trong tương lai, nếu không có những biến động bất thường, thiên tai, dịch, hoạn gây ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đã đề ra trong những năm tới là phù hợp và hoàn toàn mang tính khả thi.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, căn cứ vào những thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính - chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những nhận xét nêu trên chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư. Nhà đầu tư cần tự mình phân tích và đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp với mục đích, chiến lược đầu tư của mình.

## **VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG**

### **1. Thông tin về cổ đông sáng lập**

Tổ chức phát hành không có cổ đông sáng lập đang trong thời gian hạn chế chuyển nhượng.

### **2. Thông tin về cổ đông lớn**

**Bảng 23: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty**

TT	Tên cổ đồng	Số ĐKKD/ CMND	Năm sinh/ Ngày thành lập	Quốc tịch	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL tại thời điểm trở thành cổ đồng lớn	Số cổ phần nắm giữ, số cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu /VĐL tại thời điểm hiện tại 28/10/2021	Dự kiến số cổ phần nắm giữ, số cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu /VĐL sau chào bán	Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức phát hành	Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Thời điểm trở thành cổ đồng lớn
1	Nguyễn Phúc Long	042074000 278	1974	Việt Nam	P908 Nhà 27 - Huỳnh Thúc Kháng - Hà Nội	63.000 (90%)	23.965.735 (18,43%)	29.495.999 (18,43%)	Không có	Không có	27/07/2001
2	Nguyễn Văn Nghĩa	130149322	1963	Việt Nam	P. Nông Trang, TP. Việt Trì, Phú Thọ	20.022.400 (15,4%)	20.022.400 (15,4%)	24.642.710 (15,4%)	Không có	Không có	08/09/2021
3	Park Jinku	IS1112	1954	Korea	AW 1505, 91 Nguyen Huu Canh, Phuong 12, Q, Binh Thanh, Tp. HCM	4.158.200 (5,03%)	12.112.221 (9,32%)	14.907.201 (9,32%)	Không có	Không có	30/12/2019
	Tổng cộng					56.100.356 (43,15%)	69.045.910 (43,15%)				

(Nguồn: Danh sách cổ đông TIG chốt ngày 28/10/2021)

Bảng 24: Danh sách người có liên quan của cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần

TT	Tên người có liên quan	Cổ đông lớn có liên quan	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Số ĐKKD/CMND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL trở thành cổ đông lớn	Số cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL tại thời điểm hiện tại 28/10/2021	Dự kiến số cổ phần nắm giữ, số cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL sau chào bán	Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức phát hành	Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành
1.	Hồ Thanh Hương	Nguyễn Phúc Long	Vợ	13027863	Phòng 908, tòa nhà 27 Huỳnh Thúc Kháng, Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội	0	2.269.818 (1,75%)	2.793.594 (1,75%)	Không có	Không có
2.	Nguyễn Hồ Hương Ly	Nguyễn Phúc Long	Con		Phòng 908, tòa nhà 27 Huỳnh Thúc Kháng, Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội	0	0	0	Không có	Không có
3.	Nguyễn Hồ Phúc Lân	Nguyễn Phúc Long	Con		Phòng 908, tòa nhà 27 Huỳnh Thúc Kháng, Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội	0	0	0	Không có	Không có
4.	Nguyễn Hồ Kim Phụng	Nguyễn Phúc Long	Con		Phòng 908, tòa nhà 27 Huỳnh Thúc Kháng, Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội	0	0	0	Không có	Không có



TT	Tên người có liên quan	Cố đồng lớn có liên quan	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Số ĐKKD/CMND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Số cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL tại thời điểm hiện tại 28/10/2021	Dự kiến số cổ phần nắm giữ, số cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL sau chào bán	Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức phát hành	Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành
5.	Nguyễn Văn Thương	Nguyễn Phúc Long	Bố đẻ	183811182	phường Hà Huy Tập, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	0	271.409 (0,21%)	334.038 (0,21%)	Không có	Không có
6.	Nguyễn Thị Minh Châu	Nguyễn Phúc Long	Mẹ đẻ	183811183	phường Hà Huy Tập, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	0	271.409 (0,21%)	271.409 (0,21%)	Không có	Không có
7.	Nguyễn Thị Hạnh Liên	Nguyễn Phúc Long	Chị gái	24001539	5/92A Nơ Trang Long, Phường 7 Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	0	0	0	Không có	Không có
8.	Nguyễn Xuân Biều	Nguyễn Phúc Long	Anh rể	24001538	5/92A Nơ Trang Long, Phường 7 Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	0	0	0	Không có	Không có
9.	Nguyễn Thị Hạnh Loan	Nguyễn Phúc Long	Em gái	183488284	Tổ 15 phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	0	0	0	Không có	Không có

TT	Tên người có liên quan	Cố đồng lớn có liên quan	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Số ĐKKD/CMND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VDL tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Số cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VDL tại thời điểm hiện tại 28/10/2021	Dự kiến số cổ phần nắm giữ, số cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VDL sau chào bán	Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức phát hành	Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành
10.	Trần Đức Dũng	Nguyễn Phúc Long	Em rể	183018986	Tổ 15 phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	0	0	0	Không có	Không có
11.	Hồ Văn Sơn	Nguyễn Phúc Long	Bố vợ	130242957	Minh Nông, Việt Trì, Phú Thọ	0	0	0	Không có	Không có
12.	BAEK SUNG WOOK	Park Jinku	Vợ	M45612885	L6-1607 - Vinhomes Central Park, 720A, Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, TPHCM	0	4.950 (0.00%)	6.092 (0.00%)	Không có	Không có
13.	PARK JOON SUNG	Park Jinku	Con trai	M26579991	C3-44.10 - Vinhomes Central Park, 720A, Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình	0	0	0	Không có	Không có

TT	Tên người có liên quan	Cổ đông lớn có liên quan	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Số ĐKKD/CMND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ, có phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL trở thành cổ đông lớn	Số cổ phần nắm giữ, có phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL tại thời điểm hiện tại	Dự kiến số cổ phần nắm giữ, số cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL sau chào bán	Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức phát hành	Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành
					Thành, TPHCM					
14.	YEOM HYE SUN	Park Jinku	Con dâu	MS6126926	C3-44.10 - Vinhomes Central Park, 720A, Điện Biên Phủ, Phường 22, Quận Bình Thạnh, TPHCM	0	0	0	Không có	Không có
15.	Nguyễn Thị Dung	Nguyễn Văn Nghĩa	Mẹ	130149274	Xã Cao Xá, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ	0	0	0	Không có	Không có
16.	Phạm Hữu Chương	Nguyễn Văn Nghĩa	Bố vợ	130251330	Xã Cao Xá, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ	0	0	0	Không có	Không có
17.	Nguyễn Thị Chi	Nguyễn Văn Nghĩa	Mẹ Vợ	130339079	Xã Cao Xá, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ	0	0	0	Không có	Không có

TT	Tên người có liên quan	Cổ đông lớn có liên quan	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Số ĐKKD/CMND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ, có phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Số cổ phần nắm giữ, có phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL tại thời điểm hiện tại 28/10/2021	Dự kiến số cổ phần nắm giữ, số cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL sau chào bán	Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức phát hành	Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành
					Thọ					
18.	Nguyễn Thị Hợp	Nguyễn Văn Nghĩa	Chị gái	130149330	Xã Cao Xá, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ	0	0	0	Không có	Không có
19.	Đỗ Đình Hùng	Nguyễn Văn Nghĩa	Anh rể	131282425	Khu Kiến Thiết, Xã Cao Xá, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ	0	0	0	Không có	Không có
20.	Nguyễn Thị Hải	Nguyễn Văn Nghĩa	Chị gái	131189978	Xã Cao Xá, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ	0	0		Không có	Không có
21.	Nguyễn Thị Tinh	Nguyễn Văn Nghĩa	Chị gái	130776953	Khu 2, phường Gia Cẩm, TP Việt Trì, tỉnh Phú Thọ	0	0	0	Không có	Không có

TT	Tên người có liên quan	Cố đồng lớn có liên quan	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Số ĐKKD/CMND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Số cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL tại thời điểm hiện tại 28/10/2021	Dự kiến số cổ phần nắm giữ, số cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL sau chào bán	Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức phát hành	Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành
22.	Nguyễn Hữu Nghị	Nguyễn Văn Nghĩa	Anh rể	130823176	Khu 2, phường Gia Cẩm, TP Việt Trì, tỉnh Phú Thọ	0	0	0	Không có	Không có
23.	Nguyễn Thị Kim Thanh	Nguyễn Văn Nghĩa	Em gái	135323951	Tam Hợp, Bình Xuyên, Vĩnh Phúc	0	0	0	Không có	Không có
24.	Nguyễn Ngọc Thoan	Nguyễn Văn Nghĩa	Em rể	131091135	Tam Sơn 1, Sơn Hùng, Thanh Sơn, Phú Thọ	0	0	0	Không có	Không có
25.	Nguyễn Văn Tâm	Nguyễn Văn Nghĩa	Em trai	131116178	Xã Cao Xá, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ	0	0	0	Không có	Không có
26.	Trương Thị Thủy Vinh	Nguyễn Văn Nghĩa	Em dâu	131104947	Nông Trang, Việt Trì, Phú Thọ	0	0	0	Không có	Không có

TT	Tên người có liên quan	Cổ đông lớn có liên quan	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Số ĐKKD/CMND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ, có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Số cổ phần nắm giữ, có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL tại thời điểm hiện tại 28/10/2021	Dự kiến số cổ phần nắm giữ, số cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL sau chào bán	Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức phát hành	Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành
27.	Phạm Thị Hồng Nhung	Nguyễn Văn Nghĩa	Vợ	130970518	Nông Trang, Việt Trì, Phú Thọ	0	0	0	Không có	Không có
28.	Nguyễn Minh Tuấn	Nguyễn Văn Nghĩa	Con trai	132330319	Nông Trang, Việt Trì, Phú Thọ	0	20.400 (0,02%)	25.107 (0,02%)	Không có	Không có
29.	Công ty TNHH thương mại xây dựng vận tải Thanh Long	Nguyễn Văn Nghĩa	Chủ tịch HĐQT	0304133227	Số 1, đường 14D, khu dân cư Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Tân Bình, TP.HCM	0	0	0	Không có	Không có
30.	Công ty cổ phần Licogi 16	Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên HĐQT	0302310209	24A Phan Đăng Lưu, Phường 6, Quận Bình Thạnh, TP HCM	0	0	0	Không có	Không có

TT	Tên người có liên quan	Cổ đông lớn có liên quan	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Số ĐKKD/CMND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ, có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Số cổ phần nắm giữ, có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL tại thời điểm hiện tại 28/10/2021	Dự kiến số cổ phần nắm giữ, số cổ phần có quyền biểu quyết, Tỷ lệ sở hữu/VĐL sau chào bán	Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức phát hành	Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành
31.	Công ty cổ phần gạch men Tasa	Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên HĐQT	2600896511	KCN Thụy Vân, xã Thụy Vân, TP Việt Trì, tỉnh Phú Thọ	0	0	0	Không có	Không có
32.	Công ty cổ phần cơ khí xây dựng Amecc	Nguyễn Văn Nghĩa	Chủ tịch HĐQT	0200786983	Km 35 quốc lộ 10, xã Quốc Tuấn, huyện An Lão, TP. Hải Phòng	0	0	0	Không có	Không có
33.	Công ty cổ phần Dệt may – đầu tư – thương mại thành công	Nguyễn Văn Nghĩa	Cổ đông lớn	0301446221	36 Tây Thành, Phường Tây Thành, Quận Tân Phú, TP.HCM	0	0	0	Không có	Không có

**3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng**

**3.1. Cơ cấu, thành phần Hội đồng quản trị.**

- Hội đồng quản trị Công ty gồm 5 thành viên. Danh sách các thành viên HĐQT cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Phúc Long	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Ông Lê Văn Châu	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
3	Ông Hồ Ngọc Hải	Thành viên Hội đồng quản trị
4	Bà Đào Thị Thanh	Thành viên Hội đồng quản trị
5	Ông Nguyễn Việt Việt	Thành viên Hội đồng quản trị

- Sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT:

**3.1.1. Ông Nguyễn Phúc Long - Chủ tịch HĐQT**

- Họ và tên:	Nguyễn Phúc Long		
- Giới tính:	Nam		
- Năm sinh:	1974		
- Quốc tịch:	Việt Nam		
- Trình độ học vấn:	12/12		
- Năng lực chuyên môn:	Cử nhân ngành Tài chính Ngân hàng, Học viện Tài chính Kế toán Hà Nội; Thạc sĩ Quản trị kinh doanh (MBA) Đại học Preston University (Hoa Kỳ).		
- Kinh nghiệm công tác:	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	1996 - 2001	Các cơ quan báo chí: Tạp chí Cộng sản, Báo An ninh Thủ đô, Tạp chí CSND, Báo Kinh tế & Đô thị.	CTV, Cán bộ TTQC
	2001 - 2002	Công ty Tài chính Bưu điện - Tập đoàn BCVT Việt Nam	CV Tín dụng & Đầu tư
	2002 - 2006	Công ty CP Văn hóa Thông tin Thăng Long.	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc
	2006 - 2008	Công ty CP Đầu tư Thăng Long	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc



	2008 9/2009	- Công ty CP Chứng khoán Thương mại & Công nghiệp VN	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc
	10/2009 đến 2013	Công ty CP Chứng khoán Thương mại & Công nghiệp VN	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc
	2008 1/7/2020	- Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
	2011 đến nay	Tạp chí Điện tử Kinh tế Chứng khoán Việt Nam (trước là Báo điện tử Thời báo Chứng khoán Việt Nam)	Phó Chủ tịch Hội đồng Biên tập
	6/2018 đến nay	Câu lạc bộ bóng đá Hội DNT Hà Nội (HaNoiBa FC)	Chủ tịch HaNoiBa FC
	10/2018 đến nay	Hội Doanh nghiệp trẻ Hà Nội	Phó Chủ tịch Hội Doanh nghiệp trẻ Hà Nội
	2019	Câu lạc bộ Xúc tiến thương mại và Đầu tư -Doanh nhân trẻ Việt Nam	Phó Chủ tịch Thường trực
	Từ 1/7/2020 đến nay	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long	Chủ tịch HĐQT
	2021 đến nay	Trung ương Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam	Ủy viên Ủy ban Trung ương Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Chủ tịch Hội đồng Quản trị		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Ông hiện đang đảm nhiệm một số vị trí lãnh đạo tại các tổ chức như:		
	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	10/2018 đến nay	Hội Doanh nghiệp trẻ Hà Nội	Phó Chủ tịch Hội Doanh nghiệp trẻ Hà Nội
	6/2018 đến nay	Câu lạc bộ bóng đá Hội DNT Hà Nội (HaNoiBa FC)	Chủ tịch HaNoiBa FC
	2019	Câu lạc bộ Xúc tiến thương mại và Đầu tư - Doanh nhân trẻ Việt Nam	Phó Chủ tịch Thường trực

	2011 đến nay	Tạp chí Điện tử Kinh tế Chứng khoán Việt Nam (trước là Báo điện tử Thời báo Chứng khoán Việt Nam)	Phó Chủ tịch Hội đồng Biên tập
	2021	TW Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam	Ủy viên Ủy ban Trung ương Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam
- Số cổ phần nắm giữ	23.965.735 cổ phần, chiếm 18.43% vốn điều lệ		
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%		
Sở hữu cá nhân	23.965.735 cổ phần, chiếm 18.43% vốn điều lệ		
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu			
+ Vợ: Hồ Thanh Hương	Số cổ phần: 2.269.818 cổ phần, chiếm 1,75 % vốn điều lệ		
+ Bố: Nguyễn Văn Thương	Số cổ phần: 271.409 cổ phần, chiếm 0,21 % vốn điều lệ		
+Mẹ: Nguyễn Thị Minh Châu	Số cổ phần: 271.409 cổ phần, chiếm 0,21 % vốn điều lệ		
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:			
+ Vợ: Hồ Thanh Hương	CMT 013027863 cấp ngày 22/10/2009 tại Công an Hà Nội Địa chỉ thường trú: P 908, tòa nhà 27 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội		
+ Bố: Nguyễn Văn Thương	CMT: 183811182 cấp ngày 19/10/2007 tại công an Hà Tĩnh Địa chỉ thường trú: Phường Hà Huy Tập, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh		
+Mẹ: Nguyễn Thị Minh Châu	CMT: 183811183 cấp ngày 19/10/2007 tại công an Hà Tĩnh Địa chỉ thường trú: Phường Hà Huy Tập, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh		
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Không		
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết	Không		

và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Năm 2019: 361.401.400 đồng Năm 2020: 346.053.100 đồng 6 tháng năm 2021: 177.191.500 đồng Năm 2021: 363.688.700 đồng
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có.

### 3.1.2. Ông Lê Văn Châu – Phó Chủ tịch Hội đồng Quản Trị

- Họ và tên:	Lê Văn Châu		
- Giới tính:	Nam		
- Năm sinh:	1936		
- Quốc tịch:	Việt Nam		
- Trình độ học vấn:	12/12		
- Năng lực chuyên môn:	Tiền sĩ khoa học		
- Kinh nghiệm công tác:	Thời gian	Nơi làm việc	Vị trí công việc
	Năm 1953	Thanh niên xung phong Hồ Chí Minh	
	Năm 1954	Tiếp quản Hà Nội sang công tác Ngân hàng Quốc gia Việt Nam	

	Tháng 1/1959	Cán bộ Ngân hàng tỉnh Hải Ninh	
	Tháng 5/1959	Công tác Văn phòng Thủ tướng	
	Tháng 9/1959	Công tác Cục Ngoại hối - Ngân hàng Nhà nước	
		Vụ Quản lý ngoại tệ, Vụ đối ngoại	Trưởng, Phó phòng
	1988-1990	Ngân hàng Thế giới ở Hoa Kỳ	Giám đốc điều hành
	1991-1997	Ngân hàng nhà nước	Phó Thống đốc
		Ủy viên uỷ ban hợp tác và đầu tư nước ngoài	Ủy viên uỷ ban hợp tác và đầu tư nước ngoài
		Ủy ban thẩm định quốc gia	Ủy viên
		Hội đồng tài chính tiền tệ quốc gia	Ủy viên
	1997-2000	Ủy ban chứng khoán nhà nước	Chủ tịch
	2000-2003	Cố vấn về kinh tế đối ngoại và thị trường tài chính của Thủ tướng	Cố vấn
		Hội nghiên cứu Kinh tế VN - Nhật Bản	Chủ tịch
	2003 đến nay	Hiệp hội Kinh Doanh Chứng khoán Việt Nam	Chủ tịch
	Từ tháng 12/2011 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long	Phó Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Thời gian	Nơi làm việc	Vị trí công việc
	2003 đến nay	Hiệp hội Kinh Doanh Chứng khoán Việt Nam	Chủ tịch

- Số cổ phần nắm giữ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%
Sở hữu cá nhân	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành	Không
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Không
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Năm 2019: 30.000.000 đồng Năm 2020: 30.000.000 đồng 6 tháng năm 2021: 15.000.000 đồng Năm 2021: 27.500.000 đồng

- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có.
--------------------------------	-----------

### 3.1.3. Ông Hồ Ngọc Hải – Thành viên Hội đồng Quản trị

- Họ và tên:	Hồ Ngọc Hải		
- Giới tính:	Nam		
- Năm sinh:	1980		
- Quốc tịch:	Việt Nam		
- Trình độ học vấn:	12/12		
- Năng lực chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng		
- Kinh nghiệm công tác:	<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
	2010 -2014	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long	Kỹ sư BQLDA
	2014- 2018	Công ty Cổ phần Tài nguyên Khoáng sản và BĐS Thăng Long	Chủ tịch HĐQT
	2018 – 2020	Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings	Chủ tịch HĐQT
	Từ 18/6/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long	Quyền Tổng Giám đốc
	Từ 29/6/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long	Thành viên HĐQT,
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Quyền Tổng Giám đốc		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không		
- Số cổ phần nắm giữ	178 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ		
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%		
Sở hữu cá nhân	178 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ		
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không		
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành	Không		

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Không
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHDCĐ. Năm 2019: 0 Năm 2020: 221.540.000 đồng 6 tháng năm 2021: 181.832.500 đồng Năm 2021: 413.899.500 đồng
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có.

### 3.1.4. Bà Đào Thị Thanh – Thành viên Hội đồng Quản trị

- Họ và tên:	Đào Thị Thanh		
- Giới tính:	Nữ		
- Năm sinh:	1974		
- Quốc tịch:	Việt Nam		
- Trình độ học vấn:	12/12		
- Năng lực chuyên môn:	Thạc sĩ Học viện tài chính chuyên ngành tài chính		
- Kinh nghiệm công tác:	<b>Thời gian</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Đơn vị công tác</b>
	Từ tháng 8/1996 đến tháng 4/2009	Phó phòng Kế toán	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng công

			trình giao thông 208
	Từ tháng 4/2009 đến tháng 8/2013	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần Chứng khoán Thương mại và Công nghiệp Việt Nam
	Từ tháng 11/2013 đến tháng 3/2014	Chuyên viên phòng quản lý khách hàng Doanh nghiệp	Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu điện Liên Việt
	Từ tháng 4/2014 đến tháng 4/2018	Giám đốc Tài chính	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long
	Từ tháng 5/2018 đến tháng 9/2019	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần Chứng khoán Stanley Brothers
	Từ tháng 11/2019 đến nay	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên
	Từ tháng 6/2020 đến nay	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Tài chính	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Thành viên Hội đồng Quản trị, Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Tài chính		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không		
- Số cổ phần nắm giữ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ		
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%		
Sở hữu cá nhân	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ		
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không		
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành	Không		
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Không		



Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Năm 2019: 0 Năm 2020: 231.419.311 đồng 6 tháng năm 2021: 200.943.200 đồng Năm 2021: 502.991.100 đồng
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có.

### 3.1.5. Nguyễn Viết Việt – Thành viên Hội đồng Quản trị

- Họ và tên:	Nguyễn Viết Việt		
- Giới tính:	Nam		
- Năm sinh:	1982		
- Quốc tịch:	Việt Nam		
- Trình độ học vấn:	12/12		
- Năng lực chuyên môn:	Thạc sĩ chính trị		
- Kinh nghiệm công tác:	<b>Thời gian</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Đơn vị công tác</b>
	11/2017– nay	Phó tổng biên tập	Báo điện tử Thời báo Chứng khoán Việt Nam (nay là Tạp chí điện tử Kinh tế Chứng khoán Việt)

			Nam)
	05/2015 – 10/2017	Thư ký tòa soạn	Báo Pháp luật và Xã hội
	04/2013 – 04/2015	Trưởng ban cuối tuần	Báo Người Hà Nội
	04/2004 -03/2013	Phóng viên, biên tập viên	Báo Đời sống và Pháp luật
	05/2018 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long	Thành viên Hội đồng Quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Thành viên Hội đồng Quản trị		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	<b>Thời gian</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Đơn vị công tác</b>
	05/2021 đến nay	Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam
- Số cổ phần nắm giữ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ		
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%		
Sở hữu cá nhân	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ		
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không		
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành	Không		
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Không		
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm	Không		

quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Năm 2019: 20.000.000 đồng Năm 2020: 24.000.000 đồng 6 tháng năm 2021: 12.000.000 đồng Năm 2021: 22.000.000 đồng
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có.

### 3.2. Ban kiểm soát

Ban kiểm soát của Công ty gồm 3 thành viên. Danh sách các Kiểm soát viên (thành viên Ban kiểm soát) của Công ty cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Ông Trần Xuân Đại Thắng	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Bà Hồ Thị Thu Hà	Thành viên Ban Kiểm soát

Sơ yếu lý lịch các thành viên Ban Kiểm soát:

#### 3.2.1. Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết – Trưởng Ban kiểm soát

- Họ và tên:	Nguyễn Thị Ánh Tuyết
- Giới tính:	Nữ
- Năm sinh:	1988
- Quốc tịch:	Việt Nam

- Trình độ học vấn:	12/12		
- Năng lực chuyên môn:	Cử nhân kinh tế		
- Kinh nghiệm công tác:	<b>Thời gian</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Đơn vị công tác</b>
	10/2016 – nay	Kế toán	Công ty CP chứng khoán Thương mại và Công nghiệp Việt Nam – Chi nhánh thành phố Hà Nội
	04/2012 -09/2016	Chuyên viên giao dịch, lưu ký	Công ty CP Chứng khoán VSM
	01/2011 -04/2012	Kế toán	Công ty TNHH Thịnh Phát Hà Nội
	10/2010 -12/2010	Kế toán giao dịch	Công ty CP chứng khoán Quốc Gia
	04/2021 đến nay	Trưởng Ban Kiểm soát	CTCP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Trưởng Ban kiểm soát		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không		
- Số cổ phần nắm giữ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ		
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%		
Sở hữu cá nhân	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ		
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không		
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành	Không		
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Không		
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa	Không		

Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Năm 2019: 0 Năm 2020: 0 đồng 6 tháng năm 2021: 8.000.000 đồng Năm 2021: 28.000.000 đồng
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có.

### 3.2.2. Ông Trần Xuân Đại Thắng – Thành viên Ban kiểm soát

- Họ và tên:	Trần Xuân Đại Thắng		
- Giới tính:	Nam		
- Năm sinh:	1975		
- Quốc tịch:	Việt Nam		
- Trình độ học vấn:	12/12		
- Năng lực chuyên môn:	Cử nhân Tài chính		
- Kinh nghiệm công tác:	Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
	Từ năm 1997 đến 2006	Kế toán viên Kế toán Tổng hợp, Phó kế toán	Cảng Khuyến Lương
	Từ năm 2006-2006	Phụ trách mảng tài chính, nguồn vốn	Công ty Sông đá 12
	Từ năm 2007 đến 2009	Kế toán trưởng	Công ty cổ phần văn hóa thông tin Thăng

			Long
	Từ năm 2009 đến năm 2010	Tổng giám đốc	Công ty CP văn hóa thông tin Thăng Long
	Từ 2010 - 2018	Kế toán trưởng, Phó Tổng giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long
	Từ 2018 - 2020	Thành viên HĐQT	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long
	Từ tháng 6/2020 đến nay	Thành viên BKS	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành.	Thành viên ban kiểm soát		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không		
- Số cổ phần nắm giữ	271.409 cổ phần, chiếm 0,21% vốn điều lệ		
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%		
Sở hữu cá nhân	271.409 cổ phần, chiếm 0,21% vốn điều lệ		
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không		
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành	Không		
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Không		
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên	Không		

50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHDCD. Năm 2019: 445.773.500 đồng Năm 2020: 164.781.400 đồng 6 tháng năm 2021: 12.000.000 đồng Năm 2021: 16.000.000 đồng
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có.

### 3.2.3. Bà Hồ Thị Thu Hà – Thành viên Ban kiểm soát

- Họ và tên:	Hồ Thị Thu Hà		
- Giới tính:	Nữ		
- Năm sinh:	1980		
- Quốc tịch:	Việt Nam		
- Trình độ học vấn:	12/12		
- Năng lực chuyên môn:	Cử nhân khoa học/kế toán		
- Kinh nghiệm công tác:	<b>Thời gian</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Đơn vị công tác</b>
	Từ năm 1999- tháng 9/2018:	Thư ký Hội đồng	Trung tâm GDTX Huyện Thanh Ba
	Từ tháng 9/2018 - nay	Thư ký Hội đồng	Tại trường THCS Thụy Vân, Phú Thọ
	Từ 2014 đến nay	Thành viên BKS	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Thành viên Ban kiểm soát		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không		

- Số cổ phần nắm giữ	178 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%
Sở hữu cá nhân	178 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành	Không
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Không
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	Năm 2019: 24.000.000 đồng Năm 2020: 24.000.000 đồng 6 tháng năm 2021: 12.000.000 đồng Năm 2021: 16.000.000 đồng



- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có.
--------------------------------	-----------

### 3.3. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Hồ Ngọc Hải	Quyền Tổng Giám đốc
2	Bà Đào Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Tài chính
3	Ông Nguyễn Minh Quân	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Dương Quang Trung	Phó Tổng Giám đốc
5	Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Kế toán trưởng

#### Sơ yếu lý lịch Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

##### 3.3.1. Ông Hồ Ngọc Hải – Quyền Tổng Giám đốc

(Chi tiết tại mục Thành viên HĐQT).

##### 3.3.2. Bà Đào Thị Thanh – Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Tài chính

(Chi tiết tại mục Thành viên HĐQT).

##### 3.3.3. Ông Nguyễn Minh Quân – Phó Tổng giám đốc

- Họ và tên:	Nguyễn Minh Quân		
- Giới tính:	Nam		
- Năm sinh:	1962		
- Quốc tịch:	Việt Nam		
- Trình độ học vấn:	12/12		
- Năng lực chuyên môn:	Kiến trúc sư		
- Kinh nghiệm công tác:	<b>Thời gian</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Đơn vị công tác</b>
	1991 - 1992	Chủ trì đồ án	Phòng nghiên cứu thiết kế kiến trúc - Viện thiết kế - bộ Nội thương
	1992 - 1994	Chủ trì đồ án	Trung tâm thiết kế ứng dụng KHKT- Liên hiệp bê tông xây dựng Hà nội – bộ Xây dựng
	1995 - 2003	Chủ trì, chủ nhiệm đồ án	Công ty tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng – Tổng công ty xây dựng Hà Nội. nay là CDH

	2004 - 2005	Trưởng ban kỹ thuật	Xí nghiệp tư vấn thiết kế Sông Đà - Công ty CP xây dựng Sông Đà - Tổng công ty xây dựng Sông Đà - bộ Xây dựng
	2006 - 2010	Chủ nhiệm đồ án	Công ty CP kiến trúc đô thị Việt Nam - Hội kiến trúc sư Hà Nội
	2013 - nay	Phó Tổng Giám đốc, trưởng ban QLCDA	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Phó Tổng Giám đốc		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không		
- Số cổ phần nắm giữ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ		
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%		
Sở hữu cá nhân	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ		
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không		
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành	Không		
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Không		
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan	Không		

trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhân theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHĐCD. Năm 2019: 116.400.000 đồng Năm 2020: 115.117.500 đồng 6 tháng năm 2021: 55.107.500 đồng Năm 2021: 121.039.500 đồng
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có.

### 3.3.4. Ông Dương Quang Trung – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên:	Dương Quang Trung		
- Giới tính:	Nam		
- Năm sinh:	1975		
- Quốc tịch:	Việt Nam		
- Trình độ học vấn:	12/12		
- Năng lực chuyên môn:	Cử nhân kế toán		
- Kinh nghiệm công tác:	<b>Thời gian</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Đơn vị công tác</b>
	Từ năm 1997 đến năm 2000	Kế toán tổng hợp	Công ty TNHH VIT-METAL
	Từ năm 2001 đến năm 2003	Kế toán tổng hợp	Công ty Xuất nhập khẩu Thủy sản Hà Nội
	Từ năm 2006 đến năm 2008	Giám đốc tài chính	Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc gia
	Từ năm 2008 đến năm 2009	Phó Tổng giám đốc	Công ty Cổ phần Chứng khoán Thương mại và Công nghiệp Việt Nam
	Từ năm 2009 đến năm 2011	Phó Tổng giám đốc	Công ty Cổ phần Chứng khoán Vincom
	Năm 2011 - 2011	Tổng giám đốc	Công ty Cổ phần Chứng khoán FLC
	2011-2015	Trưởng phòng	Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt
	2015-2021	Trưởng phòng	Công ty CP Xuất nhập khẩu Hàng không

	Từ 1/2022 đến nay	Phó Tổng giám đốc	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Phó Tổng Giám đốc		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không		
- Số cổ phần nắm giữ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ		
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%		
Sở hữu cá nhân	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ		
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không		
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành	Không		
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Không		
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không		
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được			

nhân theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có.

### 3.3.5. Nguyễn Thị Thanh Hương – Kế toán trưởng

- Họ và tên:	Nguyễn Thị Thanh Hương		
- Giới tính:	Nữ		
- Năm sinh:	1980		
- Quốc tịch:	Việt Nam		
- Trình độ học vấn:	12/12		
- Năng lực chuyên môn:	Cử nhân kế toán		
- Kinh nghiệm công tác:	<b>Thời gian</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Đơn vị công tác</b>
	2003 -2007	Kế toán thuế	Công ty TNHH TM và SX Hán Sơn
	2008- 2016	Kế toán tổng hợp	Công ty Cổ phần thông tin Việt Nam và Quốc tế
	2017- 2018	Kế toán tổng hợp	Công ty Cổ phần phân phối HDE
	2018 – nay	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần đầu tư Thăng Long Phú Thọ
	Từ tháng 11/2021 đến nay	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Kế toán trưởng		
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ		
- Số cổ phần nắm giữ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ		
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%		
Sở hữu cá nhân	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ		

- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành	Không
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Không
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHDCĐ. Năm 2021: 4.300.000 đồng
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có.



**VII. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN**

**1. Loại cổ phiếu**

Cổ phiếu phổ thông.

**2. Mệnh giá**

10.000 đồng/1 cổ phiếu.

**3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán**

Tổng số lượng chào bán	30.000.000 cổ phiếu
- Cho cổ đông hiện hữu	30.000.000 cổ phiếu

**4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:**

300.000.000.000 đồng (Ba trăm tỷ đồng).

**5. Giá chào bán dự kiến**

- Cho cổ đông hiện hữu 10.000 đồng/1 cổ phiếu

**6. Phương pháp tính giá**

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:

**❖ Phương pháp tính giá**

*Giá trị sổ sách: Tại thời điểm 30/06/2021*

Căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên 2021 của Công ty, tại thời điểm 30/06/2021 để xác định giá trị sổ sách của Công ty như sau:

STT	Khoản mục	Đơn vị	Theo BCTC 30/06/2021
I	Vốn chủ sở hữu	Đồng	1.368.767.737.345
II	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đồng	267.845.571.405
III	Số lượng CP lưu hành	CP	90.915.304
IV	Giá trị sổ sách mỗi CP (IV)=[(I)-(II)]/(III)	Đồng/CP	12.109

Tại thời điểm kết thúc đợt chào bán, nếu tốc độ tăng vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần sau đợt phát hành thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần sẽ giảm. **Giá trị thị trường của cổ phiếu Công ty**

+ Trường hợp giá đóng cửa cổ phiếu TIG tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền lớn hơn giá phát hành, giá tham chiếu của cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$P_{pl} = \frac{P_t + P_{r1} * I_1}{1 + I_1}$$

*Trong đó:*

- ✓ Ppl: Giá cổ phiếu pha loãng.
- ✓ Pt: Giá đóng cửa ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền (Giá định: 16.000 đồng/ cổ phiếu);
- ✓ Pr<sub>1</sub>: Giá phát hành đối với quyền mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu (10.000 đồng/ cổ phần);
- ✓ I<sub>1</sub>: Tỷ lệ tăng vốn tăng thêm với việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu (23,08%);

Với giá định trên, tại thời điểm chốt danh sách để thực hiện quyền mua và quyền nhận cổ tức bằng cổ phần, giá thị trường của cổ phiếu Công ty sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\begin{aligned}
 Ppl &= \frac{Pt + [Pr_1 * 23,08\%]}{1 + 23,08\%} \\
 &= \frac{16.000 + 10.000 * 23,08\%}{1 + 23,08\%} \\
 &= 14.874 \text{ đồng/ cổ phần}
 \end{aligned}$$

Cổ phiếu của Công ty được chào bán cho cổ đông hiện hữu, do tính chất ưu tiên của đối tượng phân phối, đồng thời căn cứ vào tình hình thị trường chứng khoán, nhu cầu sử dụng vốn, giá trị thị trường và giá trị sổ sách của cổ phiếu, cũng như trên cơ sở phân tích mức độ pha loãng giá, giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu được Công ty xác định bằng 10.000 đồng/1 cổ phiếu.

## 7. Phương thức phân phối

Cổ phiếu phát hành thêm được chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền với tỷ lệ thực hiện quyền là 4,33356:1 (cổ đông sở hữu 01 cổ phần tương ứng với 01 quyền, 4,33356 quyền được mua 01 cổ phần mới).

Thời điểm cụ thể chốt danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Công ty công bố tới tất cả các cổ đông trong vòng 07 ngày kể từ ngày Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

### *Nguyên tắc làm tròn:*

Đối với cổ phiếu lẻ (nếu có) phát sinh khi thực hiện quyền, để đảm bảo không vượt quá số lượng chào bán, số lượng cổ phiếu chào bán thêm mà cổ đông hiện hữu được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

### ***Phương án xử lý cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ phát sinh***

Số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết gồm:



- Số cổ phiếu còn dư do cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua, không đăng ký mua, không nộp tiền mua;
- Số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống khi tính toán cổ phiếu được mua cho cổ đông hiện hữu.

Số cổ phiếu còn lại này sẽ được Hội đồng quản trị chào bán cho nhà đầu tư khác với giá bán là 10.000 đồng/cổ phần, bằng mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo đợt chào bán phân phối hết toàn bộ số cổ phần chào bán.

Hội đồng quản trị thông qua tiêu chí Nhà đầu tư khác để chào bán số cổ phần còn lại chưa phân phối như sau:

- Các tổ chức, cá nhân trong nước quan tâm đến cổ phiếu TIG và đủ năng lực tài chính để đầu tư cổ phiếu TIG;
- Các nhà đầu tư có khả năng đóng góp cho sự phát triển của Công ty;
- Các nhà đầu tư không có hoạt động kinh doanh ảnh hưởng tới lợi ích của Công ty.

Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn nhà đầu tư theo tiêu chí trên.

Số cổ phần còn lại chưa phân phối hết hời trên khi chào bán cho nhà đầu tư khác theo quyết định của Hội đồng quản trị sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

Việc phân phối cổ phiếu không chào bán hết cho nhà đầu tư phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020: “Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các Công ty con của cùng một công ty mẹ không đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau”.
- Đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP do Chính Phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán

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 phân phối hết này được huỷ và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt chào bán.

## **8. Đăng ký mua cổ phiếu**

### **8.1. Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu:**

Thời gian đăng ký mua cổ phiếu sẽ phụ thuộc vào thời gian phân phối cổ phiếu. Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long sẽ thông báo thời gian đăng ký cụ thể trong Bản thông báo phát hành và đảm bảo thời hạn đăng ký mua chứng khoán cho nhà đầu tư tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày theo đúng quy định.

### **8.2. Số lượng cổ phiếu đăng ký mua:**

Là số lượng cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu được quyền mua theo tỷ lệ hoặc/và số lượng cổ phiếu từ việc nhận chuyển nhượng quyền mua hoặc/và số cổ phiếu không bán hết được

HDQT quyết định phân phối tiếp.

### 8.3. Phương thức thanh toán, chuyển giao cổ phiếu

#### *Phương thức thanh toán*

Trong thời hạn ít nhất 20 ngày kể từ ngày quyền mua có hiệu lực, cổ đông thuộc Danh sách người sở hữu quyền mua sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần và nộp tiền theo tỷ lệ được mua đã quy định. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở Thành viên Lưu ký nào sẽ đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phần tại Thành viên Lưu ký đó. Cổ đông chưa thực hiện lưu ký chứng khoán sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần tại trụ sở Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long và nộp tiền mua cổ phần vào tài khoản phong toà (*chi tiết về tài khoản phong toà tại mục VII.12 dưới đây*).

#### *Chuyển giao cổ phiếu:*

Sau khi Công ty hoàn thành đợt chào bán và hoàn thành thay đổi đăng ký chứng khoán; cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam phân bổ vào tài khoản chứng khoán của các cổ đông đã lưu ký chứng khoán; các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán sẽ nhận được giấy chứng nhận sở hữu cổ phiếu phát hành thêm tại Trụ sở của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long, hoặc bổ sung thông tin về số cổ phiếu mới vào Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần đã cấp.

### 8.4. Quyền lợi của người mua cổ phiếu:

Cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng.

#### ▪ Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu:

Không giới hạn số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu.

#### ▪ Phương thức xử lý cổ phần còn lại chưa phân phối hết:

Số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết gồm:

- Số cổ phiếu còn dư do cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua, không đăng ký mua, không nộp tiền mua;
- Số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống khi tính toán cổ phiếu được mua cho cổ đông hiện hữu.

Số cổ phiếu còn lại này sẽ được Hội đồng quản trị chào bán cho nhà đầu tư khác với giá bán là 10.000 đồng/cổ phần, bằng mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo đợt chào bán phân phối hết toàn bộ số cổ phần chào bán.

Hội đồng quản trị thông qua tiêu chí Nhà đầu tư khác để chào bán số cổ phần còn lại chưa phân phối như sau:

- Các tổ chức, cá nhân trong nước quan tâm đến cổ phiếu TIG và đủ năng lực tài chính để đầu tư cổ phiếu TIG;
- Các nhà đầu tư có khả năng đóng góp cho sự phát triển của Công ty;
- Các nhà đầu tư không có hoạt động kinh doanh ảnh hưởng tới lợi ích của Công ty.

Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn nhà đầu tư theo tiêu chí trên.

Số cổ phần còn lại chưa phân phối hết hời trên khi chào bán cho nhà đầu tư khác theo quyết định của Hội đồng quản trị sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

Việc phân phối cổ phiếu không chào bán hết cho nhà đầu tư phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020: “Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các Công ty con của cùng một công ty mẹ không đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau”.
- Đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP do Chính Phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán

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 phân phối hết này được huỷ và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt chào bán.

#### **8.5. Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phiếu trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu:**

Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán cho cổ đông hiện hữu là 30.000.000 cổ phiếu.

Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của đợt chào bán là: 70% tổng số cổ phiếu chào bán, số lượng cổ phiếu chào bán thành công tối thiểu là 21.000.000 cổ phiếu (=70% x 30.000.000).

Trường hợp Công ty đã thực hiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và thực hiện xử lý cổ phiếu còn dư mà đợt chào bán không đạt tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu (70%), trong vòng 5 (năm) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời gian xử lý cổ phiếu còn dư (tính cả thời gian gia hạn xử lý cổ phiếu còn dư (nếu có)), Công ty sẽ báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và công bố thông tin về việc đợt chào bán không đạt tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu và thực hiện huỷ bỏ đợt chào bán.

Công ty sẽ thực hiện hoàn trả tiền cho nhà đầu tư đã nộp tiền mua cổ phiếu theo các bước như sau:

(1) Lập danh sách nhà đầu tư đã mua cổ phiếu trong đợt phát hành tại ngày kết thúc thời gian xử lý cổ phiếu còn dư.

Danh sách gồm hai bộ phận là danh sách nhà đầu tư đã lưu ký và nhà đầu tư chưa lưu ký.

(2) Thực hiện hoàn trả tiền cho nhà đầu tư mua cổ phiếu trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày công bố thông tin về việc đợt chào bán không đạt tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu.

(3) Phương thức hoàn trả:

- Đối với các nhà đầu tư chưa lưu ký:

Công ty liên hệ trực tiếp với các nhà đầu tư này do khi thực hiện mua cổ phiếu các nhà đầu tư này đã có đơn đăng ký mua cổ phiếu và có đầy đủ thông tin cá nhân cũng như thông tin

tài khoản chuyển tiền.

Công ty sẽ thực hiện xác nhận bằng văn bản thông tin cá nhân cũng như thông tin tài khoản chuyển tiền của nhà đầu tư, sau đó, Công ty sẽ thực hiện chuyển tiền vào tài khoản mà nhà đầu tư chỉ định.

- Đối với các nhà đầu tư đã lưu ký:

Công ty sẽ đề nghị Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam hỗ trợ trong việc liên hệ với các công ty chứng khoán nơi các nhà đầu tư đã lưu ký mở tài khoản. Công ty sẽ thực hiện xác nhận bằng văn bản thông tin tài khoản chứng khoán của các nhà đầu tư với các công ty chứng khoán nói trên.

Sau khi xác nhận thông tin các nhà đầu tư, tùy theo thoả thuận của Công ty với Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và các công ty chứng khoán nói trên mà Công ty sẽ chuyển số tiền mà các nhà đầu tư đã nộp tiền mua cổ phiếu kèm theo phí chuyển tiền dự kiến cho từng nhà đầu tư cho Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam hoặc cho từng công ty chứng khoán nơi các nhà đầu tư đã lưu ký mở tài khoản.

(4) Công ty sẽ thực hiện công bố thông tin trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày hoàn thành việc hoàn trả tiền cho nhà đầu tư.

#### 9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Việc phân phối cổ phần chào bán thêm dự kiến sẽ được tiến hành trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực. Thời gian phát hành dự kiến là Quý IV/2021.

**Bảng 25: Lịch trình phân phối cổ phiếu**

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Nhận Giấy chứng nhận đăng ký chào bán từ UBCKNN.	D
2	Xác định ngày lập Danh sách sở hữu cuối cùng và thông báo với Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSD), Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) để triển khai chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu trả cổ tức.	D đến D+2
3	Công bố thông tin về đợt chào bán trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo viết trong 03 số báo liên tiếp.	D đến D+7
4	Ngày giao dịch không hưởng quyền.	D + 12
5	Ngày đăng ký cuối cùng.	D+13
6	Phối hợp cùng VSD phân bổ quyền mua cổ phiếu và thông báo quyền mua cổ phiếu đến các thành viên lưu ký và các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán.	D+19 đến D+26

STT	Nội dung công việc	Thời gian
7	Các cổ đông hiện hữu tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền mua và nộp tiền mua cổ phần.	D+20 đến D+40
8	Tổng hợp việc thực hiện quyền mua của cổ đông hiện hữu. Lập báo cáo trình HĐQT để HĐQT quyết định phương thức xử lý số cổ phiếu không chào bán hết (nếu có).	D+41 đến D+50
9	Xử lý số cổ phần lẻ và số cổ phần không chào bán hết (nếu có).	D+50 đến D+51
10	– Báo cáo UBCKNN kết quả đợt chào bán. – Công bố thông tin về kết quả chào bán kèm theo xác nhận của ngân hàng thương mại nơi mở tài khoản phong tỏa về số tiền thu được từ đợt chào bán.	D+66
11	– Nộp Hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký giao dịch bổ sung – Trao trả giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký	D+88

#### 10. Phương thức thực hiện quyền

- Điều kiện thực hiện quyền: Các cổ đông hiện hữu có tên trong Danh sách người sở hữu cuối cùng tại ngày chốt danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu.
- Thời gian thực hiện quyền: Theo thời gian nêu trong lịch trình dự kiến ở trên.
- Phương thức thực hiện quyền: Cổ đông đã lưu ký chứng khoán đăng ký mua cổ phần, chuyển nhượng quyền mua cổ phần, thực hiện quyền mua cổ phần tại Thành viên Lưu ký nơi cổ đông mở tài khoản chứng khoán. Cổ đông chưa thực hiện lưu ký chứng khoán sẽ thực hiện các quyền tương tự trên tại trụ sở Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long.
- Quyền lợi người mua cổ phiếu: Cổ đông hiện hữu được quyền mua cổ phiếu có quyền từ chối quyền mua hoặc chuyển nhượng quyền mua của mình trong thời gian quy định. Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình (nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần – không chuyển nhượng cho người thứ ba) cho người khác theo giá thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng quyền.

#### 11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

- Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình nhưng chỉ được

chuyển nhượng một lần và không chuyển nhượng cho người thứ ba.

- Số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu thông qua chào bán trong đợt này là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày phân phối.
- Số cổ phần còn lại chưa phân phối hết nói trên khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
- Số lượng cổ phần do đơn vị bảo lãnh nhận bảo lãnh phát hành (nếu có) được tự do chuyển nhượng.

#### **12. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu**

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa như sau:

Tên Ngân hàng : Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Phòng Giao dịch Trung Hòa

Tài khoản số : 000001661425

Chủ tài khoản : Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long.

#### **13. Huỷ bỏ đợt chào bán**

Đợt chào bán bị huỷ bỏ trong trường hợp số lượng cổ phiếu được chào bán cho nhà đầu tư không đạt tối thiểu 15.336.076 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 70% số cổ phần chào bán để thực hiện dự án.

Thời hạn, phương thức thu hồi và hoàn trả tiền cho nhà đầu tư được làm rõ tại Mục 8.5 Phần VII trên đây.

Trong trường hợp quá thời hạn hoàn trả, Công ty chưa thực hiện thanh toán, Công ty cam kết thanh toán lãi cho nhà đầu tư đối với số tiền phải hoàn trả cho số ngày thực tế chậm trả theo lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Hội sở chính - Hà Nội công bố tại ngày hoàn trả.

#### **14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài**

Căn cứ công văn số 2800/UBCK-PTTT ngày 11/06/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 0%.

Công ty sẽ thông báo đến Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam để các cơ quan Nhà nước điều chỉnh room sở hữu nước ngoài đối với cổ phiếu của Công ty theo đúng quy định.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long cam kết sử dụng các biện pháp theo quy định của pháp luật để giữ tỷ lệ sở hữu nước ngoài sau khi thực hiện chào bán chứng khoán ra công chúng đảm bảo phù hợp với quy định tại Luật Chứng khoán 2019 và Điều lệ của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long.

Đối với đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2021, cổ đông hiện hữu có tên trong Danh sách cổ đông chốt thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu được thực hiện quyền mua của mình. Khi xử lý cổ phiếu chưa chào bán hết, HĐQT Công ty cam kết sẽ cân trọng trong việc lựa chọn các nhà đầu tư khác để chào bán số cổ phần còn lại chưa phân phối hết, Công ty sẽ chào bán cho các nhà đầu tư trong nước, không chào bán cho nhà đầu tư nước ngoài để đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định.

Cổ đông hiện hữu được chuyển nhượng quyền mua 1 lần duy nhất cho các đối tượng khác trong thời gian đăng ký mua cổ phiếu, đối tượng nhận chuyển nhượng quyền mua phải là tổ chức/cá nhân trong nước, không được là tổ chức/cá nhân nước ngoài. Kể cả trường hợp cổ đông hiện hữu là cổ đông nước ngoài thực hiện chuyển nhượng quyền mua. Các tổ chức/cá nhân trong nước nhận chuyển nhượng quyền mua từ cổ đông hiện hữu không được chuyển nhượng quyền mua cho bất cứ cá nhân/tổ chức nào khác.

Theo danh sách cổ đông chốt ngày 28/10/2021, tỷ lệ sở hữu nước ngoài trong Công ty là 10,37%.

## **15. Các loại thuế liên quan**

### **Đối với nhà đầu tư cá nhân**

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 0,1% trên giá bán chứng khoán từng lần được quy định tại điểm 2 Điều 16 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi bổ sung một số điều của các Luật về Thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về Thuế.

- Thu nhập từ cổ tức:

Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%. Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

### **Đối với nhà đầu tư tổ chức**

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp là 20%.

## **16. Thông tin về các cam kết**

Công ty cam kết thực hiện niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch chứng khoán, đảm bảo tuân thủ quy định việc Tổ chức phát hành phải hoàn thiện hồ sơ đăng ký

niêm yết hoặc đăng ký giao dịch cổ phiếu trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

Kế hoạch cụ thể:

Ngay sau khi được Ủy ban chứng khoán chấp thuận kết quả phát hành, Công ty sẽ thực hiện phát hành báo cáo kiểm toán vốn chủ sở hữu và tiến hành nộp hồ sơ đăng ký niêm yết để đảm bảo hoàn thiện hồ sơ đăng ký niêm yết trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

#### 17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt

Không có.

### VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

#### 1. Mục đích chào bán

- Đầu tư Dự án khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua (Vuon Vua Resort & Villas);
- Bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

#### 2. Phương án khả thi

##### 2.1. Thông tin về phương án khả thi

<b>Tên dự án:</b>	<b>Dự án quần thể du lịch sinh thái – Biệt thự nghỉ dưỡng vui chơi giải trí Vườn Vua – Vuon vua Resort &amp; Villas</b>
<b>Chủ đầu tư:</b>	CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (TIG chiếm 60%)
<b>Vị trí dự án:</b>	Xã Đồng Trung, huyện Thanh Thủy, Tỉnh Phú Thọ
<b>Tổng diện tích khu đất:</b>	828,976 m <sup>2</sup>
<b>Quy mô đầu tư:</b>	Dự án được quy hoạch thành một quần thể Du lịch sinh thái, công viên vui chơi giải trí ngoài trời và hệ thống biệt thự nghỉ dưỡng với quy mô hơn 500 căn biệt thự, nhà vườn sinh thái.
<b>Cơ quan lập dự án:</b>	CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ
<b>Cấp có thẩm quyền phê duyệt:</b>	UBND Huyện Thanh Thủy, UBND Tỉnh Phú Thọ, Sở Kế hoạch & Đầu tư Tỉnh Phú Thọ
<b>Tổng mức đầu tư:</b>	1.452,2 tỷ đồng

Theo Quyết định số 2335/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Phú Thọ ngày 04/09/2012 về việc thu hồi và giao đất, mặt nước cố định cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ để đầu tư xây dựng Khu du lịch, biệt thự sinh thái – nghỉ dưỡng Vườn Vua, tại địa bàn xã: Đồng Luận, Trung Nghĩa và Trung Thịnh, huyện Thanh Thủy với diện tích đất



được và mặt nước cố định được giao là 886.889m<sup>2</sup>, Nhà nước cho thuê đất và mặt nước cố định trả tiền thuê hàng năm, thời hạn thuê đất: 50 năm kể từ ngày ký quyết định này.

Ngày 02/04/2014, Ủy ban Nhân dân tỉnh Phú Thọ đã ra Quyết định số 712/QĐ-UBND về việc thu hồi một phần diện tích đất thuộc dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua của Công ty cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ tại xã Trung Thịnh, huyện Thanh Thủy giao UBND xã Trung Thịnh quản lý, theo đó, thu hồi diện tích 17.640m<sup>2</sup> đất nông nghiệp (đất nuôi trồng thủy sản và đất mặt nước cố định) thuộc dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua trong tổng diện tích 886.889m<sup>2</sup> đất đã giao và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ tại địa bàn xã Trung Thịnh, huyện Thanh Thủy.

Ngày 13/12/2019, Ủy ban Nhân dân tỉnh Phú Thọ đã ra Quyết định số 3223/QĐ-UBND về việc điều chỉnh ranh giới, diện tích, loại đất và chuyển mục đích sử dụng đất cho Công ty cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ tại các xã: Đồng Luận, Trung Nghĩa và Trung Thịnh, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ, theo đó điều chỉnh ranh giới, diện tích từ 849.249m<sup>2</sup> thành 828.976m<sup>2</sup>.

#### **2.1.1. Quá trình thay đổi Tổng mức đầu tư Dự án Khu Du lịch Biệt thự Sinh thái Nghỉ dưỡng Vườn Vua (Gọi tắt là “Dự án Vườn Vua”):**

- Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 181021000464 do UBND tỉnh Phú Thọ cấp lần đầu ngày 28/7/2011 thì Tổng mức đầu tư dự án là 287.407.432.000 VND;
- Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 181021000464 do UBND tỉnh Phú Thọ cấp thay đổi lần 1 ngày 20/09/2011 thì tổng mức đầu tư dự án là 287.407.432.000 VND.
- Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 181021000464 do UBND tỉnh Phú Thọ cấp thay đổi lần 2 ngày 3/2/2012 thì tổng mức đầu tư dự án được điều chỉnh là 159.944.735.000 VND (Do điều chỉnh giảm quy mô công trình và theo suất đầu tư thời điểm đó).
- Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 181021000464 do UBND tỉnh Phú Thọ cấp thay đổi lần 3 ngày 22/07/2014 thì tổng mức đầu tư dự án vẫn giữ nguyên là 159.944.735.000 VND.
- Theo giấy chứng nhận đầu tư số 181021000464 do UBND tỉnh Phú Thọ cấp lần đầu ngày 28/7/2011 cấp thay đổi lần 4 ngày 05/09/2014 tổng mức đầu tư dự án là 159.944.735.000 VND.
- Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 3483773081 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Thọ cấp thay đổi lần 5 ngày 23/7/2019 thì tổng mức đầu tư dự án được điều chỉnh là 1.452.248.314.000 VND (Do điều chỉnh tăng quy mô công trình).

Hiện nay, Dự án thực hiện theo Giấy chứng nhận đầu tư số 3483773081 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Thọ cấp thay đổi lần 6 ngày 31/01/2020 thì tổng mức đầu tư dự án là 1.452.248.314.000 VND.

#### **2.1.2. Nguồn vốn để thực hiện Dự án Vườn Vua:**

Đối với Tổng mức đầu tư 1.452.248.314.000 VND, nguồn vốn để Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ để thực hiện Dự án như sau:

<b>Nguồn vốn</b>	<b>Giá trị vốn (VND)</b>	<b>Đã giải ngân để thực hiện dự án</b>	<b>Nhu cầu vốn</b>
------------------	--------------------------	--	--------------------

<b>Tổng mức vốn đầu tư</b>	<b>1.452.248.314.000</b>	<b>1.371.305.223.622</b>	
<i>Trong đó:</i>			
1. Vốn tự có	640.000.000.000	640.000.000.000	
<i>Trong đó: TIG góp 60% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ</i>	<i>384.000.000.000</i>	<i>384.000.000.000</i>	
2. Vốn huy động từ TIG thông qua hợp đồng hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/HĐHTKD ngày 24/7/2014 và các Phụ lục Hợp đồng	650.632.951.378	482.846.150.000	167.786.801.378
3. Vốn huy động từ nguồn khác (lợi nhuận chưa phân phối lũy kế của Công ty, doanh thu từ các hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ, tiền huy động từ khách hàng mua biệt thự)	248.459.073.622 (đã bao gồm tiền thuê đất trả tiền một lần là 86.843.711.000)	248.459.073.622 (đã bao gồm tiền thuê đất trả tiền một lần là 86.843.711.000)	

### 2.1.3. Quá trình góp vốn của TIG vào Dự án Vườn Vua:

#### a. TIG góp vốn vào vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ:

Thời điểm	Giá trị vốn góp theo mệnh giá (Theo vốn điều lệ) (VND)	Giá vốn (VND) (Số tiền thực tế mua cổ phần)
Năm 2014	36.000.000.000	59.400.000.000
Năm 2018	114.000.000.000	114.000.000.000
Tháng 9/2021	120.000.000.000	120.000.000.000
Tháng 12/2021	114.000.000.000	114.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>384.000.000.000</b>	<b>407.400.000.000</b>

#### b. TIG góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh:

Thời điểm	Số vốn góp (VND)
<b>I. Số vốn TIG đã góp theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/HĐHTKD ngày</b>	

<b>24/7/2014 và các Phụ lục Hợp đồng đến thời điểm 31/12/2021</b>	
Từ 24/7/2014 đến 25/10/2020	116.546.150.000
Quý 2/2021	51.300.000.000
Quý 3/2021	160.000.000.000
Quý 4/2021	155.000.000.000
<b>Tổng cộng (I)</b>	<b>482.846.150.000</b>
<b>II. Số vốn còn phải góp theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh</b>	
Dự kiến Quý 1 đến Quý 3 năm 2022	167.786.801.378
<b>Tổng cộng (I)+(II)</b>	<b>650.632.951.378</b>

## 2.2. Hiệu quả kinh doanh, khai thác của Dự án

Đơn vị tính: VND

STT	Nội dung	Giá trị
1	Doanh thu dự án (không bao gồm VAT)	14.018.500.000.000
2	Tổng mức đầu tư (không bao gồm VAT)	1.452.248.314.000
3	Lợi nhuận trước thuế	8.536.000.000.000
4	Thời gian phân tích dự án	40 năm
5	Hệ số chiết khấu – r	12%
6	Giá trị hiện tại ròng – NPV	297.600.000.000
7	Suất thu hồi nội tại – IRR	14,39%
8	Thời gian hoàn vốn dự án - Thv	7 năm 5 tháng

Chú ý đối với các thông tin thuyết minh dự án: Các thông số tài chính của dự án được trình bày theo thời điểm và căn cứ trên Bản Thuyết minh/Đề xuất đầu tư chủ trương dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tại thời điểm triển khai, một số thông số có thể thay đổi, đặc biệt khi công ty huy động vốn thành công thông qua đợt chào bán, công ty sẽ sử dụng nguồn vốn tự có để giảm chi phí lãi vay, tăng hiệu quả đầu tư tương ứng. Đồng thời với việc quản lý vận hành hiệu quả, có kế hoạch marketing bài bản, uy tín trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và khi thị trường bất động sản thuận lợi hỗ trợ giá bán tăng lên, các chỉ số hiệu quả đầu tư dự án sẽ cải thiện tích cực.

## 2.3. Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi: Không có

### 3. Thông tin về tình hình triển khai dự án

#### 3.1. Cơ sở pháp lý của dự án:

##### 3.1.1. Giấy chứng nhận đầu tư:

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án 3483773081 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Phú Thọ cấp lần đầu ngày 28/7/2011, cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 30/1/2020;

### **3.1.2. Quy hoạch:**

- Quyết định số 2476/QĐ-UBND ngày 30/10/2019 của UBND Huyện Thanh Thủy về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch biệt thự sinh thái, nghỉ dưỡng Vườn Vua huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ;

### **3.1.3. Về đất đai:**

- Quyết định 3223/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 về việc điều chỉnh ranh giới, diện tích, loại đất và chuyển mục đích sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ tại các xã Đồng Luận, Trung Nghĩa, Trung Thịnh, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ;
- Biên bản giao đất ngày 14/05/2020 theo QĐ số 3223/QĐ-UBND ngày 13/12/2019
- Hợp đồng thuê đất số 85/2020/HĐTĐ ngày 09/07/2020;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 829987 và DC 829988 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Phú Thọ cấp ngày 15/9/2021;

### **3.1.4. Nộp thuế:**

- Thông báo số 2646/TB-CT ngày 7/5/2020 về việc nộp thuế một lần;
- Thông báo số 1236/TB-CCT ngày 21/9/2020 về việc xác nhận số tiền đã nộp NSNN cho NNT;

### **3.1.5. Các văn bản pháp lý khác**

- Văn bản số 1030/UBND-KT&HT ngày 23/7/2020 của UBND huyện Thanh Thủy về việc miễn Giấy phép xây dựng dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua;
- Văn bản số 1123/SXD-KTQH&QLN ngày 14/7/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ trả lời công văn số 348/2020/TLTP ngày 06/7/2020 của Công ty CP đầu tư Thăng Long Phú Thọ trong đó có nội dung kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai;
- Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 2450/QĐ-UBND ngày 15/09/2020 của UBND tỉnh Phú Thọ.

### **3.4. Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại**

Dự án có tổng diện tích 828,976 m<sup>2</sup> với quy mô đầu tư là một quần thể du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, biệt thự du lịch gồm hơn 500 biệt thự, 3 tòa Condotel và gần 100 Shophouse cùng toàn bộ hệ thống dịch vụ resort, du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí hoàn chỉnh. Dự án đã hoàn thành đền bù GPMB, sở hữu đất sạch 100%, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Dự án đã đầu tư xây dựng, hoàn thành đưa vào khai thác kinh doanh khu resort trung tâm, dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, lưu trú, vui chơi giải trí với hơn 300 phòng nghỉ và đầy đủ công trình hạ tầng, dịch vụ, phụ trợ phục vụ dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, lưu trú, ẩm thực, vui chơi giải trí và tổ chức sự kiện...; Công ty cũng đã ký kết hợp tác quản lý vận hành với Tập đoàn Best Western International và thương hiệu “King Garden Thanh Thủy, BW Signature Collection By Best Western”; Ký kết hợp tác quản lý vận hành và nhượng quyền thương hiệu với Tập đoàn Wyndham Hotel & Resorts, Phát triển hệ thống Biệt thự nghỉ dưỡng 5 sao thương hiệu: “Wyndham Vuon Vua Thanh Thủy”.

### **3.5. Tổng mức đầu tư của dự án; tiến độ và kế hoạch giải ngân vốn thực hiện dự án:**

Đơn vị tính: VND

STT	NỘI DUNG	Tổng mức đầu tư	Số tiền đã giải ngân cho dự án lũy kế từ năm 2011 đến 31/12/2021	Số tiền dự kiến giải ngân trong Quý 1 – Quý 3/2022
1	Chi phí xây lắp	1.054.971.090.582	1.054.971.090.582	
2	Chi phí mua sắm thiết bị	106.859.350.000	106.859.350.000	
3	Chi phí GPMB	7.300.000.000	7.300.000.000	
4	Chi phí QLDA, chi phí tư vấn và chi phí khác	161.639.508.638	54.585.736.040	107.053.772.598
5	Chi phí nộp tiền thuê đất 1 lần		86.843.711.000	
6	Chi phí dự phòng	121.478.364.780	60.745.336.000	60.733.028.780
	<b>Tổng vốn đầu tư</b>	<b>1.452.248.314.000</b>	<b>1.371.305.223.622</b>	<b>167.786.801.378</b>

**3.6. Nhu cầu vốn cần huy động cho Dự án Quý 1 – Quý 3/2022:**

Đơn vị tính: VND

TT	Đối tượng sử dụng vốn	Giá trị đầu tư
1	Chi phí QLDA, chi phí tư vấn và chi phí khác	107.053.772.598
2	Chi phí dự phòng	60.733.028.780
	<b>Tổng cộng</b>	<b>167.786.801.378</b>

**IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng là 300.000.000.000 VND (Bằng chữ: Ba trăm tỷ đồng) sẽ được Công ty sử dụng theo kế hoạch như sau:

TT	Nội dung	Giá trị (đồng)	Tiến độ sử dụng vốn
<b>1</b>	<b>Đầu tư dự án khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua (Vuon Vua Resort &amp; Villas)</b>	<b>167.786.801.378</b>	
1.1	Chi phí QLDA, chi phí tư vấn và chi phí khác	107.053.772.598	Năm 2022 Sau khi kết thúc đợt chào bán và theo tiến độ sử dụng vốn thực tế
1.2	Chi phí dự phòng	60.733.028.780	Năm 2022 Sau khi kết thúc đợt chào bán và theo tiến độ sử dụng vốn thực tế
<b>2</b>	<b>Bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty</b>	<b>132.213.198.622</b>	Năm 2022 Sau khi kết thúc đợt chào bán
2.1	Chi phí tiền lương, thưởng, phụ cấp cho người lao động	15.000.000.000	Năm 2022 Sau khi kết thúc đợt chào bán
2.2	Mua nguyên vật liệu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	90.000.000.000	Năm 2022 Sau khi kết thúc đợt chào bán
2.3	Tạm ứng các hoạt động kinh doanh khác như thuê VP, KD môi giới BĐS	27.213.198.622	Năm 2022 Sau khi kết thúc đợt chào bán
	<b>Tổng cộng</b>	<b>300.000.000.000</b>	

Thứ tự ưu tiên sử dụng vốn trong trường hợp Công ty không huy động đủ 100% số tiền dự kiến: Công ty sẽ ưu tiên sử dụng vốn trong trường hợp Công ty không huy động đủ 100% số tiền dự kiến theo thứ tự như sau: (i) Công ty sẽ ưu tiên sử dụng tiền thu được để đầu tư dự án khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua (Vuon Vua Resort & Villas); (ii) Thanh toán lương, thưởng, phụ cấp cho người lao động; (iii) Mua nguyên vật liệu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; (iv) Tạm ứng các hoạt động kinh doanh khác như thuê văn phòng, kinh doanh môi giới bất động sản.

**1.1. Đầu tư dự án Khu du lịch, Biệt thự Sinh thái Nghỉ dưỡng Vườn Vua (Vuon Vua Resort & Villas): 167.786.801.378 VND**

Dự án Khu du lịch, Biệt thự Sinh thái Nghỉ dưỡng Vườn Vua (Vuon Vua Resort & Villas)

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

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ

Tỷ lệ sở hữu của TIG tại Chủ đầu tư: 60% Vốn điều lệ

Quan hệ giữa TIG và Chủ đầu tư: Công ty mẹ

Hình thức cấp vốn: Hợp tác kinh doanh theo thoả thuận giữa CTCP Tập đoàn Thăng Long và CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/HĐHTKD ngày 24/7/2014 và Phụ lục Hợp đồng ký giữa CTCP Tập đoàn Thăng Long và CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ.

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/HĐHTKD ngày 24/7/2014, tổng giá trị góp vốn của CTCP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long là 60.000.000.000 VND vào Dự án Vườn Vua, song trong quá trình triển khai Dự án Vườn Vua thực tế có nhiều thay đổi, hai Bên (CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ và CTCP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long) đã ký kết Phụ lục Hợp đồng ngày 25/10/2020 để xác định tính đến thời điểm 25/10/2020 tổng giá trị TIG đã đầu tư vào Dự án Vườn Vua là 116.546.150.000 VND và Hai Bên thống nhất thoả thuận TIG sẽ góp vốn tối đa theo nhu cầu sử dụng vốn thực tế để xây dựng dự án. Khi có nhu cầu về vốn thực hiện dự án, CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ sẽ gửi Thông báo tới TIG, TIG sẽ thu xếp vốn và chuyển khoản góp vốn đầu tư theo Thông báo của CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ.

Tính đến 31/12/2021, Tổng mức đầu tư của dự án; tiến độ và kế hoạch giải ngân vốn thực hiện dự án như sau:

Đơn vị tính: VND

STT	Nội dung	Tổng mức đầu tư	Số tiền đã giải ngân cho dự án lũy kế từ năm 2011 đến 31/12/2021	Kế hoạch giải ngân vốn Quý 1 - Quý 3/2022
1	Chi phí xây lắp	1.054.971.090.582	1.054.971.090.582	
2	Chi phí mua sắm thiết bị	106.859.350.000	106.859.350.000	
3	Chi phí GPMB	7.300.000.000	7.300.000.000	
4	Chi phí QLDA, chi phí tư vấn và chi phí khác	161.639.508.638	54.585.736.040	107.053.772.598
5	Chi phí nộp tiền thuê đất 1 lần (*)		86.843.711.000	
6	Chi phí dự phòng	121.478.364.780	60.745.336.000	60.733.028.780
	<b>Tổng vốn đầu tư</b>	<b>1.452.248.314.000</b>	<b>1.371.305.223.622 (**)</b>	<b>167.786.801.378</b>

Nguồn: TIG

(\*) Ngày 04/09/2012, Ủy ban Nhân dân tỉnh Phú Thọ đã ban hành Quyết định số 2335/QĐ-UBND về việc thu hồi và giao đất, mặt nước cố định cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ để đầu tư xây dựng Khu du lịch, biệt thự sinh thái – nghỉ dưỡng Vườn Vua, tại địa bàn xã: Đồng Luận, Trung Nghĩa và Trung Thịnh, huyện Thanh Thủy với diện tích đất và mặt nước

cổ định được giao là 886.889m<sup>2</sup>, Nhà nước cho thuê đất và mặt nước cố định trả tiền thuê hàng năm, thời hạn thuê đất: 50 năm kể từ ngày ký quyết định này.

Ngày 02/04/2014, Ủy ban Nhân dân tỉnh Phú Thọ đã ban hành Quyết định số 712/QĐ-UBND, trong đó có nội dung “thu hồi 17.640m<sup>2</sup> đất thuộc dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua của Công ty cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ tại xã Trung Thịnh, huyện Thanh Thủy giao UBND xã Trung Thịnh quản lý”, theo đó, diện tích đất sau khi thu hồi còn 849.249m<sup>2</sup>.

Ngày 23/7/2019, Sở KHĐT tỉnh Phú Thọ cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư với mã số dự án 3483773081, trong đó có nội dung: Diện tích thực hiện dự án: 849.249m<sup>2</sup>; Tổng mức đầu tư của dự án: 1.452.248.314.000 đồng. Thời điểm này hình thức thuê đất vẫn là trả tiền hàng năm, do vậy, tổng mức đầu tư của dự án nêu trên không tính khoản tiền thuê đất trả tiền một lần.

Ngày 13/12/2019, Ủy ban Nhân dân tỉnh Phú Thọ đã ra Quyết định số 3223/QĐ-UBND về việc điều chỉnh ranh giới, diện tích, loại đất và chuyển mục đích sử dụng đất cho Công ty cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ tại các xã: Đồng Luận, Trung Nghĩa và Trung Thịnh, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ, theo đó điều chỉnh ranh giới, diện tích từ 849.249m<sup>2</sup> thành 828.976m<sup>2</sup>, và chuyển hình thức thuê đất từ trả tiền hàng năm sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho hết thời gian thuê đối với diện tích 171.989,2 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ.

Căn cứ Quyết định số 817/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân Tỉnh Phú Thọ cấp ngày 17/4/2020 về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần và theo Thông báo số 2646/TB-CT của Cục thuế tỉnh Phú Thọ ngày 7/5/2020 về việc nộp tiền thuê đất một lần, thì CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ đã nộp 86.843.711.000 VND cho diện tích 171.989,2 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ.

Như vậy, số tiền 86.843.711.000 VND là số tiền nộp cho phần thuê đất trả tiền một lần cho diện tích 171.989,2 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ, không nằm trong tổng mức đầu tư 1.452.248.314.000 VND như đã nêu trên.

Vi vậy, tại Bảng Tổng mức đầu tư của dự án; tiến độ và kế hoạch giải ngân vốn thực hiện dự án trên đây, có chênh lệch 86.843.711.000 VND giữa Tổng mức đầu tư và Tổng số tiền đã giải ngân cộng với Nhu cầu vốn cho Dự án Vườn Vua giai đoạn từ T5/2021 - năm 2022 đúng bằng Chi phí nộp tiền thuê đất 1 lần đối với diện tích 171.989,2 m<sup>2</sup> đất thuê trả tiền một lần của Dự án.

Hiện nay, CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ đang làm việc với Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Phú Thọ để điều chỉnh Tổng mức đầu tư của Dự án Vườn Vua theo thực tế của Dự án, đưa số tiền thuê đất trả tiền một lần cho diện tích 171.989,2 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ (86.843.711.000 VND) vào tổng mức đầu tư của dự án phù hợp với thực tế triển khai.

(\*\*) Tổng số tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ đã giải ngân cho Dự án Vườn Vua lũy kế từ năm 2011 đến 31/12/2021 là 1.371.305.223.622 VND bao gồm vốn tự có của CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ từ vốn điều lệ, lợi nhuận chưa phân phối lũy kế của Công ty, doanh thu từ các hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ, tiền huy động từ khách hàng mua biệt thự và vốn CTCP Thăng Long Phú Thọ huy động từ việc hợp tác đầu tư kinh doanh với TIG theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 12/HĐHTKD ngày 24/7/2014 và các Phụ lục Hợp đồng số 12/HĐHTKD, cụ thể như sau:

<b>Nguồn vốn</b>	<b>Giá trị vốn (VND)</b>	<b>Đã giải ngân để thực hiện dự án</b>	<b>Nhu cầu vốn</b>
<b>Tổng mức vốn đầu tư</b>	<b>1.452.248.314.000</b>	<b>1.371.305.223.622</b>	



<b>Trong đó:</b>			
1. Vốn tự có	640.000.000.000	640.000.000.000	
<i>Trong đó: TIG góp 60% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ</i>	<i>384.000.000.000</i>	<i>384.000.000.000</i>	
2. Vốn huy động từ TIG thông qua hợp đồng hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/HĐHTKD ngày 24/7/2014 và các Phụ lục Hợp đồng	650.632.951.378	482.846.150.000	167.786.801.378
3. Vốn huy động từ nguồn khác (lợi nhuận chưa phân phối lũy kế của Công ty, doanh thu từ các hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ, tiền huy động từ khách hàng mua biệt thự)	248.459.073.622 (đã bao gồm tiền thuê đất trả tiền một lần là 86.843.711.000)	248.459.073.622 (đã bao gồm tiền thuê đất trả tiền một lần là 86.843.711.000)	

Ngày 28/04/2021, CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ đã gửi Thông báo số 125/CV-TLPT tới TIG về việc Thông báo nhu cầu sử dụng vốn thực tế để xây dựng Dự án Vườn Vua giai đoạn từ tháng 5/2021 - năm 2022, theo đó Tổng số tiền cần cho dự án giai đoạn từ Tháng 5/2021 đến hết năm 2022 là 534.086.801.378 VND và đề nghị TIG thực hiện góp vốn toàn bộ số tiền này để thực hiện Dự án theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/HĐHTKD ngày 24/7/2014.

Ngày 04/05/2021, TIG đã có Công văn số 164/CV-TIG về việc xác nhận TIG sẽ góp vốn tối đa theo nhu cầu sử dụng vốn thực tế để xây dựng dự án theo Thông báo của CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ.

Ngày 05/05/2021, TIG và CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ đã thống nhất ký Phụ lục hợp đồng số 02 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/HĐHTKD ngày 24/7/2014, theo đó, Hai bên đã thống nhất TIG sẽ góp 30% Tổng số tiền CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ yêu cầu tại Thông báo số 125/CV-TLPT tới TIG về việc Thông báo nhu cầu sử dụng vốn thực tế để xây dựng Dự án Vườn Vua giai đoạn từ tháng 5/2021 - năm 2022 trong thời gian Quý 2 – Quý 3/2021.

Ngày 29/07/2021, TIG và CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ đã thống nhất ký Phụ lục hợp đồng số 03 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/HĐHTKD ngày 24/7/2014, theo đó, Hai bên đã thống nhất TIG sẽ góp 30% Tổng số tiền CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ yêu cầu tại Thông báo số 125/CV-TLPT tới TIG về việc Thông báo nhu cầu sử dụng vốn thực tế để xây dựng Dự án Vườn Vua giai đoạn từ tháng 5/2021 - năm 2022 trong thời gian Quý 3 – Quý 4/2021.

Ngày 30/10/2021, TIG và CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ đã thống nhất ký Phụ lục hợp đồng số 04 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/HĐHTKD ngày 24/7/2014, theo đó, Hai bên đã thống nhất TIG sẽ góp Tổng số tiền còn lại CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ yêu cầu

tại Thông báo số 125/CV-TLPT tới TIG về việc Thông báo nhu cầu sử dụng vốn thực tế để xây dựng Dự án Vườn Vua giai đoạn từ tháng 5/2021 - năm 2022 trong thời gian Quý 4/2021 – Quý 1/2022.

Tại các thời điểm ký Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/HĐHTKD, Hội đồng quản trị Công ty đều hợp và thông qua giá trị góp vốn từng đợt và theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và quy định pháp luật có liên quan, giá trị góp vốn đều thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị.

Vì vậy, TIG đã phát hành riêng lẻ huy động 315.000.000.000 VND và đang thực hiện các thủ tục để đăng ký phát hành cổ phiếu ra công chúng huy động vốn để thực hiện Dự án Vườn Vua.

Số tiền còn lại cần để góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư dự kiến: 167.786.801.378 VND.

Nguồn vốn cấp: Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết 150/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long

Thời gian thực hiện: Sau khi kết thúc đợt chào bán và theo tiến độ sử dụng vốn thực tế của Dự án.

**Chi tiết Chi phí QLDA, chi phí tư vấn và chi phí khác:**

STT	Hạng mục xây dựng/Đối tượng sử dụng vốn	Giá trị trước thuế (VND)	Thuế VAT (VND)	Thành tiền sau thuế (VND)
1	Chi phí quản lý dự án bao gồm tiền công cho cán bộ chịu trách nhiệm quản lý dự án, sửa chữa, mua sắm tài sản phục vụ quản lý dự án, tổ chức các hội nghị liên quan đến dự án đầu tư, thanh toán các dịch vụ công cộng (điện, nước...)	43.777.848.129	4.377.784.813	48.155.632.942
2	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng bao gồm: chi phí thiết kế, thẩm tra bản vẽ thi công, lập hồ sơ mời thầu, thẩm định hồ sơ mời thầu, thẩm tra dự toán công trình, giám sát lắp đặt thiết bị	51.408.118.207	5.140.811.821	56.548.930.028
3	Chi phí khác bao gồm: Chi phí thẩm định thiết kế, thẩm định dự toán, thẩm tra phê duyệt quyết toán, Chi phí kiểm toán độc lập	2.135.645.116	213.564.512	2.349.209.628
	<b>Tổng cộng</b>	<b>97.321.611.453</b>	<b>9.732.161.145</b>	<b>107.053.772.598</b>

**Chi tiết Chi phí dự phòng:**

STT	Hạng mục xây dựng/Đối tượng sử dụng vốn	Giá trị trước thuế (VND)	Thuế VAT (VND)	Thành tiền sau thuế (VND)
1	Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	28.745.741.716	2.874.574.172	31.620.315.888
2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	26.466.102.629	2.646.610.263	29.112.712.892
	<b>Tổng cộng</b>			<b>60.733.028.780</b>

**1.2. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án**

Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán để thực hiện dự án.

Trường hợp tỷ lệ chào bán không đạt mức tối thiểu này, đợt chào bán được xác định là không thành công. Công ty sẽ thực hiện hoàn trả tiền cho các nhà đầu tư đã nộp tiền mua cổ phiếu.

Việc bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án, tùy vào tình hình thực tế, Công ty sẽ thực hiện riêng rẽ một cách tuần tự hoặc đồng thời các giải pháp như sau:

- Tiến hành bổ sung phần vốn còn thiếu hụt thông qua vay vốn ngân hàng, các tổ chức tài chính theo các Hợp đồng tín dụng; và/hoặc
- Phát hành trái phiếu doanh nghiệp; và/hoặc
- Các giải pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Công ty.

**1.3. Bổ sung vốn lưu động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long là 132.213.198.622 VND**

Bên cạnh hoạt động đầu tư dài hạn tại các dự án bất động sản, trong năm 2022 Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long cần tập trung nguồn lực để phục hồi hoạt động dịch vụ du lịch, kinh doanh đồ gia dụng thiết yếu và các hoạt động khác. Bên cạnh đó, Tập đoàn cần kiện toàn bộ máy nhân sự và mở rộng hoạt động bán hàng bất động sản tại các dự án do Tập đoàn đầu tư và các dự án của các chủ đầu tư khác.

Do vậy, ngoài số vốn lưu động hiện tại thì việc bổ sung nguồn vốn lưu động của TIG thêm 132.213.198.622 VND vào nguồn vốn lưu động của TIG là cần thiết để Công ty luôn chủ động nguồn vốn đảm bảo thực hiện kế hoạch kinh doanh đạt hiệu quả.

Nhu cầu vốn lưu động của TIG trong Quý IV/2021 và năm 2022 như sau:

*Đơn vị tính: VND*

<b>Nhu cầu vốn lưu động</b>	<b>Quý I/2022</b>	<b>Quý II/2022</b>	<b>Quý III/2022</b>	<b>Quý IV/2022</b>
Chi phí tiền lương, thưởng, phụ cấp cho người lao động	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Mua nguyên vật liệu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	65.000.000.000	65.000.000.000	65.000.000.000	65.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>75.000.000.000</b>	<b>75.000.000.000</b>	<b>75.000.000.000</b>	<b>75.000.000.000</b>

Kế hoạch sử dụng vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng:

<b>Bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty</b>	<b>Số tiền (VNĐ)</b>	<b>Tiến độ giải ngân sử dụng</b>
Chi phí tiền lương, thưởng, phụ cấp cho người lao động	15.000.000.000	Quý I, Quý II, Quý III/2022
Mua nguyên vật liệu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	90.000.000.000	Quý I, Quý II/ 2022
Tạm ứng các hoạt động kinh doanh khác như thuê VP, KD môi giới BDS	27.213.198.622	Quý I, Quý II, Quý III/2022
<b>Tổng cộng</b>	<b>132.213.198.622</b>	

#### **X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN**

##### **Tổ chức tư vấn**

##### **Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (MBS)**

Điện thoại : (84-24) 7304 5688.

Fax: (84-24) 3726 2601.

Địa chỉ : Tầng 7-8, Toà nhà MB, số 21 Cát Linh, phường Cát Linh, quận

Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Website : www.mbs.com.vn

Bloomberg : MBSV<GO>

##### **Tổ chức kiểm toán**

##### **Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam**

Địa chỉ : Tầng 14 Toà nhà Sudico, đường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại : (84-24) 38689566

Fax: (84-24) 38689588

Website : www.kiemtoanava.com.vn

## XI. PHỤ LỤC

1. Phụ lục 1: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của TIG;
2. Phụ lục 2: Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long;
3. Phụ lục 3: Báo cáo tài chính đã kiểm toán của các năm 2019, 2020, Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2021 của Công ty mẹ và hợp nhất; BCTC quý 4/2021;
4. Phụ lục 4: Báo cáo tình hình sử dụng vốn cho giai đoạn 09/09/2021 đến 31/12/2021;
5. Phụ lục 5: Báo cáo vốn đầu tư của chủ sở hữu tại ngày 26/8/2021 đã được kiểm toán và Báo cáo vốn đầu tư cho chủ sở hữu tại ngày 01/09/2021 đã được kiểm toán;
6. Phụ lục 6: Văn bản xác nhận tài khoản phong toả ;
7. Phụ lục 7: Nghị quyết số 150/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ;
8. Phụ lục 8: Nghị quyết số 794/2021/NQ-HĐQT ngày 29/9/2021 của Hội đồng quản trị thông qua việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ;
9. Phụ lục 9 : Nghị quyết số 850/2021/NQ-HĐQT ngày 02/11/2021 của Hội đồng quản trị thông qua hồ sơ đăng ký chào bán và bổ sung, điều chỉnh một số nội dung triển khai phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ tại Nghị quyết số 794/2021/NQ-HĐQT ngày 29/9/2021;
10. Phụ lục 10: Nghị quyết HĐQT số 27/2022/HĐQT ngày 11/02/2022
11. Phụ lục 11 : Các tài liệu liên quan đến sử dụng vốn:
  - a. Hình thức đầu tư vào Dự án Vườn Vua
    - Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/HĐHTKD ngày 24/7/2014 ký giữa CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ và CTCP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long và các Phụ lục Hợp đồng;
    - Nghị quyết số 237/2014-NQ-HĐQT ngày 23/7/2014 và các Nghị quyết thông qua Phụ lục Hợp đồng;
  - b. Hồ sơ pháp lý Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ:
    - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2600840484 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Phú Thọ cấp thay đổi lần 4 ngày 30/06/2021;
    - Quyết định số 1003/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 20/11/2019 của ĐHĐCĐ CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ thông qua đầu tư Dự án Vườn Vua.
  - c. Hồ sơ pháp lý Dự án Vườn Vua:
    - Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án 3483773081 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Phú Thọ cấp lần đầu ngày 28/7/2011, cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 30/1/2020;
    - Quyết định số 2476/QĐ-UBND ngày 30/10/2019 của UBND Huyện Thanh Thủy về việc

phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch biệt thự sinh thái, nghỉ dưỡng Vườn Vua huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ;

- Quyết định số 2335/QĐ-UBND ngày 04/9/2012 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc thu hồi và giao đất, mặt nước cố định cho CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ để đầu tư xây dựng dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua tại địa bàn các xã Đồng Luận, Trung Nghĩa, Trung Thịnh Huyện Thanh Thủy, Phú Thọ;
- Quyết định số 712/QĐ-UBND ngày 02/4/2014 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc thu hồi một phần diện tích đất thuộc Dự án Vườn Vua giao cho UBND xã Trung Thịnh quản lý;
- Quyết định 3223/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 về việc điều chỉnh ranh giới, diện tích, loại đất và chuyển mục đích sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ tại các xã Đồng Luận, Trung Nghĩa, Trung Thịnh, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ;
- Biên bản giao đất ngày 14/05/2020 theo QĐ số 3223/QĐ-UBND ngày 13/12/2019
- Hợp đồng thuê đất số 85/2020/HĐTD ngày 09/07/2020;
- Thông báo số 2646/TB-CT ngày 7/5/2020 về việc nộp thuế một lần;
- Thông báo số 1236/TB-CCT ngày 21/9/2020 về việc xác nhận số tiền đã nộp NSNN cho NNT;
- Văn bản số 1030/UBND-KT&HT ngày 23/7/2020 của UBND huyện Thanh Thủy về việc miễn Giấy phép xây dựng dự án Khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua;
- Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 2450/QĐ-UBND ngày 15/09/2020 của UBND tỉnh Phú Thọ.
- Và các tài liệu liên quan đến phương án sử dụng vốn từ đợt chào bán.

XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH,  
TỔ CHỨC TƯ VẤN

Hà Nội, ngày 22 tháng 2 năm 2022

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
CHỨNG KHOÁN MB  
TU. TỔNG GIÁM ĐỐC



PGĐ K. DỊCH VỤ NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ  
Nguyễn Thị Thanh Vân

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Phú Long  
Q. TỔNG GIÁM ĐỐC

Huy!

Hồ Ngọc Hải  
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

Amk

Đài Thị Thanh  
KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Thanh Hằng