

KIẾN TẠO  
GIÁ TRỊ VỮNG BỀN  
DÒNG CHẢY TÀI CHÍNH BỀN VỮNG



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

## MỤC LỤC

|   |            |
|---|------------|
| Thông điệp chung: Kiến tạo giá trị vững bền   | 04         |
| Thông điệp của Chủ tịch HĐQT  | 05         |
| <b>Chương 1: GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY</b>  | <b>07</b>  |
| Tổng quan về Công ty  | 08         |
| Dấu ấn lịch sử hành trình kiến tạo và vươn tầm  | 09         |
| Tâm nhìn - sứ mệnh - giá trị cốt lõi  | 11         |
| Sự kiện nổi bật   | 13         |
| Giải thưởng tiêu biểu   | 14         |
| Lĩnh vực hoạt động  | 15         |
| Sơ đồ tổ chức   | 16         |
| Nhân sự chủ chốt  | 17         |
| Các công ty con, công ty liên kết   | 21         |
| <b>Chương 2: BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023</b>                                      | <b>37</b>  |
| Tổng quan tình hình hoạt động chung   | 38         |
| Hoạt động kinh doanh và chỉ tiêu tài chính cơ bản   | 39         |
| Cơ cấu tài sản & nguồn vốn  | 42         |
| Vốn điều lệ Vốn chủ sở hữu các đợt tăng vốn và phát hành                                    | 46         |
| Cơ cấu Cổ đông  | 47         |
| Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án   | 49         |
| <b>Chương 3: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TGD / HĐQT / BAN KS</b>                               | <b>63</b>  |
| Báo cáo hoạt động của Ban Tổng Giám đốc   | 64         |
| Báo cáo đánh giá hoạt động năm 2023 của Hội đồng Quản trị                                   | 70         |
| Báo cáo đánh giá hoạt động năm 2023 của Ban Kiểm soát                                       | 79         |
| <b>Chương 4: KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024</b>   | <b>83</b>  |
| Triển vọng kinh tế năm 2024   | 84         |
| Chiến lược năm 2024   | 85         |
| Thách thức và cơ hội  | 86         |
| Kế hoạch hành động  | 86         |
| Mục tiêu doanh thu, lợi nhuận năm 2024  | 87         |
| <b>Chương 5: BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b>  | <b>89</b>  |
| Thông tin chung   | 90         |
| Báo cáo kiểm toán độc lập   | 95         |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất   | 96         |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất   | 100        |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất   | 101        |
| <b>Chương 6: BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG</b>  | <b>129</b> |
| Thông điệp của Chủ tịch HĐQT về Báo cáo phát triển bền vững                                 | 130        |
| Giai đoạn và phạm vi báo cáo  | 131        |
| Đánh giá các vấn đề trọng yếu theo tiêu chuẩn GRI và Hiệu quả hoạt động phát triển bền vững | 131        |
| Sự tham gia và cam kết với các bên liên quan  | 135        |



# DÒNG CHẢY TÀI CHÍNH BỀN VỮNG TRƯỚC MỌI THỬ THÁCH



Năm 2023 là một năm khó khăn chung cho nền kinh tế thế giới, với sự giảm sút cả tăng trưởng GDP, thương mại và đầu tư toàn cầu; trong khi nợ xấu tăng và lạm phát vẫn duy trì ở mức cao, gắn với những diễn biến căng thẳng của các xung đột địa chính trị và phân mảnh công nghệ, thời tiết cực đoan và dịch bệnh diện rộng... Tuy nhiên, bằng tư duy, bản lĩnh và sự nỗ lực không ngừng nghỉ, TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG (TIG) vẫn tạo được những dấu ấn ấn tượng, khẳng định vị thế của Tập đoàn kinh tế đa ngành, kiến tạo những giá trị bền vững cho Cổ đông, quý nhà đầu tư và đối tác.

# THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



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

Năm 2023 tiếp tục là một năm đầy thách thức và biến động đối với nền kinh tế toàn cầu do tác động kéo dài của các cú sốc tiêu cực chồng chéo, như đại dịch Covid-19, xung đột giữa Nga - Ukraine và chính sách thắt chặt tiền tệ của các nước phát triển nhằm kiềm chế lạm phát và hướng tới tài chính công bền vững; xu hướng thu hẹp tiêu dùng và sụt giảm lượng đơn hàng xuất khẩu; những vấn đề về cơ cấu kinh tế và sự suy giảm mạnh thị trường bất động sản... Việt Nam mặc dù vẫn là điểm sáng trong bức tranh kinh tế chung và không ngừng nâng tầm vị thế quốc tế. Tuy vậy, nhiều động lực tăng trưởng chính chậm lại, đối mặt với nhiều khó khăn; nợ xấu có xu hướng tăng; các thị trường bất động sản, trái phiếu doanh nghiệp tiềm ẩn rủi ro.

Đứng trước khủng hoảng chung của thị trường và nền kinh tế, TIG bằng tất cả nội lực cùng sự đồng hành tin tưởng của Quý cổ đông, Nhà đầu tư, đối tác vẫn vững vàng trên lộ trình đã chọn. Dự án trọng điểm Vườn Vua Resort & Villas vẫn tiếp tục được triển khai đầu tư xây dựng để bàn giao và hợp tác khai thác kinh doanh tạo lợi nhuận ổn định cho khách hàng. Thị trường bất động sản định cư châu Âu đầy tiềm năng vẫn được TIG đầu tư và phát triển hàng trăm sản phẩm BĐS căn hộ phố cổ Budapest (Hungary). Bên cạnh đó, TIG cũng duy trì ổn định các hoạt động đầu tư kinh doanh cơ bản như đầu tư tài chính; tiếp tục xúc tiến công tác phát triển dự án, hợp tác với các đối tác tiềm năng để tích lũy thêm quỹ đất trong tương lai.

Bước sang năm 2024, dù hành lang pháp lý đã hoàn thiện nhưng thị trường bất động sản được đánh giá sẽ vẫn còn nhiều khó khăn và chỉ có thể chuyển mình sang trạng thái phục hồi chứ chưa thể sôi động hay đột phá. Dự báo bối cảnh chung như vậy, nên TIG cũng xác định rất rõ đường đi, nước bước để thích nghi trong tình hình mới. Năm 2024, TIG sẽ tiếp tục đầu tư thêm các hạng mục mở rộng tại dự án Vườn Vua Resort & Villas (Phú Thọ), hoàn thiện thủ tục pháp lý, xúc tiến cho một số dự án khác. Đầu tư và giúp khai thác bất động sản dòng tiền tại châu Âu, trọng tâm ở Budapest (Hungary) cũng sẽ được TIG đẩy mạnh hơn nữa. Dù đây là thị trường ngách, nhưng tính ổn định lại cao, sản phẩm mà TIG hướng đến chủ yếu là các sản phẩm nhà ở có thể khai thác du lịch, tạo ra dòng tiền cho nhà đầu tư. Trải qua các biến động của thị trường thời gian qua, chúng tôi càng thấy được giá trị của việc đầu tư trọng điểm, không dàn trải, không dùng đòn bẩy tài chính lớn. Và điều này vẫn sẽ được TIG thực hiện trong thời gian tới.

Thay mặt HĐQT, tôi trân trọng gửi lời tri ân sâu sắc đến Quý cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng, đối tác đã luôn tin nhiệm và đồng hành sẻ chia cùng TIG trong thời gian qua. Mong rằng Quý vị sẽ tiếp tục ủng hộ, tin tưởng TIG vượt qua mọi khó khăn thách thức, cùng nhau tạo nên những giá trị vững bền. Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Trân trọng,

Chủ tịch Hội đồng quản trị

NGUYỄN PHÚC LONG

## CHƯƠNG I

GIỚI THIỆU  
VỀ CÔNG TY**1. TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY**

|  |  |
|--|--|
| TÊN GIAO DỊCH:                           | CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG   |
| 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 30 ngày 19/01/2024. |
| VỐN ĐIỀU LỆ:                             | 1.936.062.050.000 đồng   |
| ĐỊA CHỈ:                                 | Tầng 8, tháp B tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội              |
| SỐ ĐIỆN THOẠI:                           | 024.35558855   |
| SỐ FAX:                                  | 024.37672887   |
| WEBSITE:                                 | <a href="http://www.tig.vn">www.tig.vn</a>   |
| MÃ CỔ PHIẾU:                             | TIG  |

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

2.1. Giai đoạn Khởi nghiệp: 2001-2005



Khởi nghiệp thành lập với vốn điều lệ: 700 triệu đồng

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

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

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

2.2. Giai đoạn Chuyển mình: 2006-2010



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

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

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

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

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

2.3. Giai đoạn Tích lũy: 2011-2015



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

Tích lũy tài sản; Mở rộng và phát triển nhanh quỹ đất; Bảo tồn phát triển vốn CSH; Vượt qua giai đoạn khủng hoảng tài chính thế giới;

- Phát triển hệ sinh thái doanh nghiệp với các ngành nghề đầu tư tài chính, tư vấn tài chính và phát triển doanh nghiệp, đầu tư phát triển bất động sản; sở hữu 8 Công ty con và Công ty liên kết cùng hàng chục dự án bất động sản, tài nguyên với quỹ đất hàng trăm ha tại Hà Nội và lân cận;

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

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

2.4. Giai đoạn Kiến tạo: 2016-2020



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

Bắt đầu thực hiện đầu tư phát triển các dự án, khai thác quỹ đất và kiến tạo thành công các công trình, sản phẩm dịch vụ tiêu biểu của Tập đoàn.

- Tập trung hoàn thành thủ tục pháp lý dự án hiện có và bắt đầu triển khai đầu tư xây dựng các dự án: TIG Đại Mỹ Green Garden, Vườn Vua Resort & Villas...;

Tiếp tục phát triển, đầu tư sở hữu thành công các DA mới: Tòa nhà hỗn hợp TIG - Viettronics Hà Thành; Tích lũy sở hữu thêm quỹ đất gần 30ha tại khu vực khoáng nóng Thanh Thủy (3 dự án) 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, TP Hồ Chí Minh...;

- Thực hiện tái cấu trúc thành công hệ thống công ty thành viên và các dự án đầu tư: Chuyển nhượng thành công phần vốn các dự án ThangLong Royal Plaza, CuaTung Resort,...;

- 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 hàng điện tử gia dụng, điện lạnh, thiết bị điện, thiết bị phòng tắm/nhà bếp;

Kiến tạo hệ sinh thái doanh nghiệp tiềm năng, phát triển các ngành nghề kinh doanh cơ bản: Hàng tiêu dùng gia dụng thiết yếu, bất động sản xanh, năng lượng xanh;

- Hàng tiêu dùng gia dụng thiết yếu: TIG ký kết với Tập đoàn Hyundai sở hữu thương quyền và thương hiệu của Hyundai electronics và M&A sở hữu công ty HUYNDAI VN CO.,LTD; 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, HUYNDAI 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;

- 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 80 MW tại Quảng Trị, đồng thời tiếp tục tìm kiếm phát triển một số dự án năng lượng tái tạo mới;

- Bất động sản xanh: TIG định hướng phát triển dòng sản phẩm BĐS xanh trên toàn bộ quỹ đất và dự án của mình, tạo nên những sản phẩm có tên tuổi và hiệu quả như: Dự án TIG Đại Mỹ Green Garden (Hà Nội); Dự án Vườn Vua Resort & Villas (Thanh Thủy Phú Thọ) và các sản phẩm BĐS xanh khác trong thời gian tới!

2.5. Giai đoạn Vươn tầm: 2021-2025



Vốn điều lệ tăng từ 909,15 tỷ đồng dự kiến lên 5.000 tỷ đồng.

- Tích lũy quỹ đất trên 1.000 ha và phát triển 3-5 dự án BĐS lớn, quy mô đầu tư hàng trăm ha;

- Đầu tư phát triển một số lĩnh vực mới và niêm yết trên thị trường chứng khoán một số doanh nghiệp giá trị trong các lĩnh vực công nghiệp, hàng tăng, logistics, Khu công nghiệp, tài chính...;

- Vươn ra thị trường quốc tế với hoạt động đầu tư và phát triển sản phẩm BĐS định cư Châu Âu và quản lý tài sản, hoạt động đầu tư kinh doanh quốc tế.

- Vươn tầm trở thành một Tập đoàn kinh tế đa ngành mạnh, hiệu quả và phát triển bền vững

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

#### TẦM NHÌN:

TIG hướng tới trở thành một trong những doanh nghiệp đa ngành kinh doanh cơ bản, hiệu quả cao, tài chính lành mạnh, sở hữu hệ sinh thái kinh doanh tiềm năng và những thương hiệu giá trị, phát triển bền vững dài hạn và tạo ra những sản phẩm, dịch vụ xanh, thực sự thiết yếu và hữu ích cho cộng đồng, xã hội.

#### SỨ MỆNH:

Tạo nên những giá trị đích thực bao gồm những sản phẩm dịch vụ chất lượng, thân thiện môi trường và hữu ích cho cuộc sống;  
Tạo ra giá trị lợi ích và cơ hội gia tăng giá trị cho nhà đầu tư; Đóng góp tích cực vào công cuộc xây dựng và phát triển đất nước, cộng đồng, xã hội.

#### GIÁ TRỊ CỐT LÕI:

- HOÀN THIỆN - CHU TOÀN** ● TIG luôn chú trọng từ tổng thể cho đến chi tiết nhất toàn bộ quá trình xây dựng và phát triển sản phẩm dịch vụ để đảm bảo sản phẩm đầu tư có được sự hoàn thiện cao nhất với sự chu toàn nhất khi đến tay người tiêu dùng.
- THỰC TIỄN - SÁNG TẠO** ● TIG luôn bám sát, nhìn nhận sâu sắc sự vận động của thực tiễn thị trường và xu thế xã hội để luôn tiên phong đổi mới, sáng tạo trong phát triển các dự án, sản phẩm và dịch vụ nhằm đáp ứng tốt nhất nhu cầu của xã hội.
- PHÁT TRIỂN TỰ CƯỜNG** ● TIG hiểu rằng giá trị lớn nhất của một doanh nghiệp là nền tảng kinh doanh được gây dựng bởi chính tinh thần tự cường, phát triển bằng nội lực, đi lên bằng bàn tay và khối óc của chính mình, chỉ điều đó mới tạo nên một doanh nghiệp bền vững. Đó cũng chính là giá trị cốt lõi và tôn chỉ hoạt động của TIG.
- HỢP TÁC BỀN VỮNG** ● TIG xác định mọi mối quan hệ hợp tác với đối tác, khách hàng phải được xây dựng bằng quan điểm dài hạn và TIG nỗ lực tối đa vì sự bền vững của những mối quan hệ đó.
- CHIA SẺ THÀNH CÔNG** ● TIG luôn nắm bắt, chia sẻ cơ hội để cùng đối tác khách hàng hướng tới thành công, coi thành công của khách hàng chính là thước đo sự thành đạt của TIG.

**4. SỰ KIẾN NỔI BẬT**

**4.1. Khai trương, ra mắt quần thể dịch vụ khoáng nóng "The Little Onsen Town" và sản phẩm "Biệt thự Villas Onsen" tại Vườn Vua resort & villas**

Quần thể The Little Onsen Town: tổ hợp dịch vụ khoáng nóng 5 sao độc đáo đầu tiên tại Việt Nam với 05 sản phẩm dịch vụ khoáng nóng: Thác Onsen, Suối khoáng Onsen, Hang động Onsen, King Garden Onsen Spa Wellness và Onsen villas.

Biệt thự Onsen villa là sản phẩm bất động sản đặc biệt tích hợp đầy đủ các dịch vụ chăm sóc sức khỏe tại gia như bể bơi khoáng nóng, bể sục khoáng nóng, phòng xông hơi khô và ướt và spa tại biệt thự. Đây là sản phẩm mới sẽ được đầu tư và phát triển nhân rộng hàng trăm biệt thự giai đoạn tới.



**4.2. Phát hành thành công 17.599.720 cổ phiếu chi trả cổ tức**

Tháng 12/2023, TIG đã phát hành thành công 17.599.720 cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với giá 10.000 đồng/cổ phiếu, tăng vốn điều lệ của Công ty lên 1.936.062.050.000 đồng. Toàn bộ lợi nhuận để lại được dùng để bổ sung vốn lưu động phục vụ cho nhu cầu sản xuất kinh doanh, đầu tư tài chính, đầu tư vào các Công ty con và công ty liên kết, củng cố năng lực tài chính của Công ty.



**4.3. Đầu tư phát triển sản phẩm "Hệ thống thông tin dữ liệu tài chính chứng khoán FI Trade"**

"Hệ thống thông tin dữ liệu tài chính chứng khoán FI Trade" là sản phẩm công nghệ độc quyền về dịch vụ thông tin dữ liệu Big Data tài chính – chứng khoán trên thị trường chứng khoán Việt Nam được phát triển bởi TIG và hai thành viên là Tạp chí Điện tử Kinh tế Chứng khoán Việt Nam (kinhtechungkhoan.vn) và Công ty Chứng khoán Đầu tư Tài chính Việt Nam (VIG). Đây là cổng thông tin dữ liệu tài chính chứng khoán đầu tiên và duy nhất trên thị trường chứng khoán Việt Nam được phát triển bởi một cơ quan báo chí truyền thông chính thống là Tạp chí Điện tử Kinh tế Chứng khoán Việt Nam và một định chế trung gian của thị trường chứng khoán có chức năng và uy tín là Công ty chứng khoán VIG. FI Trade sử dụng công nghệ AI kết hợp với hệ thống công nghệ phần mềm giao dịch chứng khoán tiên tiến do Lotte phát triển trên nền tảng giao diện Tạp chí Điện tử Kinh tế Chứng khoán Việt Nam. Sản phẩm sẽ cung cấp cho Nhà đầu tư mọi dữ liệu thông tin về các cổ phiếu và các doanh nghiệp niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam cũng như mọi phân tích, tư vấn online chuyên sâu cho Nhà đầu tư trên thị trường chứng khoán. Đây hứa hẹn sẽ là sản phẩm Fintech hàng đầu trên thị trường chứng khoán Việt Nam trong thời gian tới.

**4.4. Thành lập các Công ty con và Chi nhánh TIG tại Hungary**  
 Năm trong chiến lược vươn tầm thế giới, năm 2023 TIG đã xúc tiến thành lập các Công ty con: Công ty TLG International Kft, Công ty TNHH sử dụng bất động sản REG, Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long, với các hoạt động kinh doanh chính: mua bán tài sản, cho thuê quản lý vận hành tài sản Airbnb và các hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ. Các Công ty tại Hung đại diện cho TIG triển khai các hoạt động kinh doanh, hợp tác kinh doanh với đối tác của TIG là Cavaland để phát triển các sản phẩm bất động sản định cư và dịch vụ quản lý bất động sản tại châu Âu mà bước đầu là Hungary, mang đến cho khách hàng lựa chọn tối ưu cho nhu cầu BĐS định cư với dịch vụ đồng bộ khép kín: Làm thẻ xanh định cư – Đầu tư BĐS – Khai thác quản lý vận hành, kinh doanh BĐS, mở ra hướng thị trường mới theo xu thế "GO GLOBAL" tất yếu.



**4.5. Nhận bằng khen của Thủ tướng Chính phủ**

Tháng 11/2023, Tập đoàn Đầu tư Thăng Long vinh dự là 1 trong 4 đơn vị ngoài Quốc doanh trong tổng số 30 đơn vị tập thể doanh nghiệp thuộc thành phố Hà Nội được nhận Bằng khen của Thủ tướng Chính Phủ vì có thành tích xuất sắc trong công tác từ năm 2018 đến 2022, góp phần vào sự nghiệp xây dựng chủ nghĩa xã hội và bảo vệ Tổ Quốc. Đây là sự ghi nhận của lãnh đạo cấp cao của Nhà nước đối với những nỗ lực và thành tích của TIG trong giai đoạn vừa qua.



**4.6. TIG lần đầu tiên lọt TOP 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam (VNR500) và TOP 50 doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất Việt Nam 2023 (Fast500)**

Lần đầu tiên, Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (TIG) vinh dự được lọt Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam (VNR500). Đây là giải thưởng ghi nhận và tôn vinh những thành tích xứng đáng của các doanh nghiệp có quy mô lớn, hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả, ổn định và tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam theo từng năm.



**5. GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU NĂM 2023**



● Bằng khen của Thủ tướng Chính Phủ khen thưởng đã có thành tích trong công tác từ năm 2018 đến năm 2022, góp phần vào sự nghiệp xây dựng chủ nghĩa xã hội và bảo vệ Tổ quốc;



● Bằng khen của UBND thành phố Hà Nội khen thưởng Công ty CP TD đầu tư Thăng Long đã có thành tích trong phòng trào thi đua kỷ niệm 30 năm Hội Doanh nghiệp trẻ Hà Nội;



● Top 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất VN (VNR500)



● Bằng khen của Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam khen thưởng ông Nguyễn Phúc Long - Phó Chủ tịch Hội Doanh nghiệp Trẻ Hà Nội đã có thành tích xuất sắc trong công tác, đóng góp cho sự phát triển cộng đồng doanh nghiệp và kinh tế - xã hội tại Thủ đô;



● Bằng khen của UBND thành phố Hà Nội tặng Công ty CP TD đầu tư Thăng Long đã có thành tích trong phòng trào thi đua khối DN trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2022;

| TOP 50 VIỆT NAM BEST GROWTH 2024                |                    |
|---|--------------------|
| Top 1000 doanh nghiệp                           | Top 50 tăng trưởng |
| CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀO SỬ DỤNG BẤT ĐỘNG SẢN | 1000000000         |
| CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀO SỬ DỤNG BẤT ĐỘNG SẢN | 1000000000         |
| CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀO SỬ DỤNG BẤT ĐỘNG SẢN | 1000000000         |
| CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀO SỬ DỤNG BẤT ĐỘNG SẢN | 1000000000         |
| CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀO SỬ DỤNG BẤT ĐỘNG SẢN | 1000000000         |
| CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀO SỬ DỤNG BẤT ĐỘNG SẢN | 1000000000         |

● + Top 500 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam và Top 50 doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất Việt Nam (Fast 500);



● Bằng khen của Trung ương Đoàn Thanh niên cộng sản Hồ Chí Minh cho Chủ tịch Công ty về thành tích đóng góp trong công tác hội và phong trào Doanh nhân trẻ Việt Nam;



● Bằng khen của UBND thành phố Hà Nội khen thưởng ông Nguyễn Phúc Long - Chủ tịch HĐQT Công ty CP TD đầu tư Thăng Long đã có thành tích trong phòng trào thi đua kỷ niệm 30 năm Hội Doanh nghiệp trẻ Hà Nội



6. LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG



6.1 BẤT ĐỘNG SẢN:

Đầu tư kinh doanh Bất động sản là hoạt động kinh doanh chủ đạo của TIG. Với 20 năm kinh nghiệm hoạt động trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, hiện TIG đang quản lý, sở hữu và hợp tác đầu tư nhiều dự án bất động sản trong nước với quỹ đất hàng trăm hecta có vị trí đẹp ở Thủ đô Hà Nội và các địa phương. Đồng thời, với chiến lược vươn ra toàn cầu "GO GLOBAL", TIG đã thành lập các công ty con, chi nhánh tại Châu Âu để phát triển sản phẩm Bất động sản quốc tế, hiện thực hóa mục tiêu phát triển và trở thành Tập đoàn kinh doanh toàn cầu.

6.2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH:

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

6.3. CHỨNG KHOÁN VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH:

- TIG đã đầu tư và tham gia tái cấu trúc, quản trị điều hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư tài chính Việt Nam (VISC - mã chứng khoán VIG), chính thức tham gia cung cấp các dịch vụ chứng khoán và dịch vụ ngân hàng đầu tư trên thị trường chứng khoán;  
 - Thông qua VISC, TIG cung cấp các dịch vụ tài chính, thu xếp vốn và tư vấn M&A, IPO cho các doanh nghiệp.

6.4. DU LỊCH, THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ:

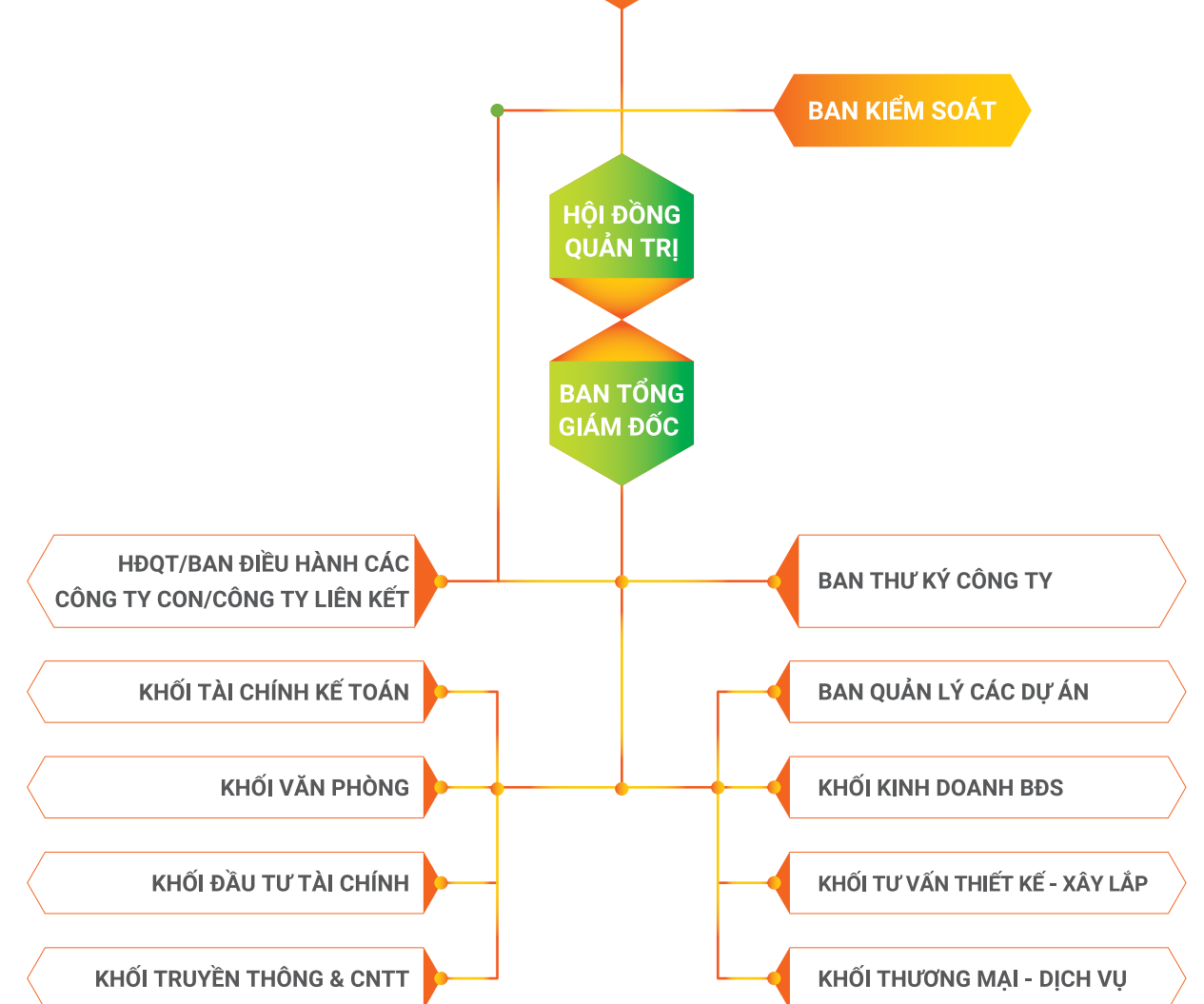
- TIG phát triển lĩnh vực quản lý và khai thác kinh doanh dịch vụ du lịch, lưu trú, ẩm thực, vui chơi giải trí của dự án Vườn Vua Resort & Villas; đồng thời đã ký kết hợp tác với các Tập đoàn quản lý khách sạn quốc tế như: Best Western và Wyndham để vận hành quản lý khai thác dự án Vườn Vua Resort & 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.  
 - TIG đã mở chi nhánh và đang thành lập các doanh nghiệp tại Châu Âu để phát triển mảng quản lý khai thác bất động sản (Văn phòng, khách sạn, căn hộ Airbnb) tại Hungary và hướng tới mở rộng ra các nước châu Âu khác. Hiện TIG đang quản lý khai thác một số căn hộ Airbnb và tòa nhà văn phòng tại Budapest (Hungary).

6.5. TRUYỀN THÔNG TÀI CHÍNH VÀ FINTECH

TIG cùng hai thành viên là Tạp chí Điện tử Kinh tế Chứng khoán Việt Nam và Công ty Chứng khoán VISC đã đầu tư phát triển sản phẩm công nghệ FI Trade - Một nền tảng Big Data thông tin dữ liệu tài chính, chứng khoán toàn diện, ứng dụng công nghệ AI, tối ưu hóa giải pháp tìm kiếm, phân tích thông tin dữ liệu tài chính, chứng khoán chuyên sâu để cung cấp cho các nhà đầu tư trên thị trường chứng khoán Việt Nam. FI Trade là sản phẩm đầu tiên, duy nhất trên thị trường chứng khoán Việt Nam được phát triển bởi một cơ quan báo chí chính thống hàng đầu của thị trường chứng khoán là Tạp chí Điện tử Kinh tế Chứng khoán Việt Nam kết hợp với công nghệ phần mềm Lotte và chuyên môn nghiệp vụ của một định chế trung gian của thị trường chứng khoán là Công ty Chứng khoán VISC.



7. SƠ ĐỒ TỔ CHỨC





**8. NHÂN SỰ CHỦ CHỐT**

**8.1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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



**ÔNG NGUYỄN PHÚC LONG**

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

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

Ông hiện đang đảm nhiệm vị trí lãnh đạo tại các tổ chức như:

Ủy viên đoàn Chủ tịch Ủy ban Trung ương Hội Doanh nghiệp Trẻ Việt Nam; Chủ tịch Câu lạc bộ Sao Vàng Đất Việt; Phó Chủ tịch hội Doanh nghiệp trẻ Hà Nội; Phó chủ tịch HDBT Tạp chí Điện tử Kinh tế Chứng khoán Việt Nam;

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 38.110.093 cổ phần chiếm 19,68% tổng vốn điều lệ.

Chức danh đang nắm giữ tại các Công ty khác:

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

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

Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai Việt Nam.



**ÔNG DƯƠNG QUANG TRUNG**

**Chức danh:** Thành viên Hội đồng quản trị / Ngày bầu giữ chức vụ: 19/04/2023

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

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

Chức danh nắm giữ tại các Công ty khác:

Phó chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP chứng khoán đầu tư Tài chính Việt Nam.



**Ông HỒ NGỌC HẢI**

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

Ông Hồ Ngọc Hải có gần 20 năm kinh nghiệm và đảm nhiệm các vị trí Giám đốc dự án, phụ trách lĩnh vực thi công xây dựng. Ông Hải còn là thành viên Hội đồng quản trị của nhiều doanh nghiệp. Ông hiện đang giữ chức vụ: Quyền Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 491.439 cổ phần chiếm 0,23% tổng vốn điều lệ.

Chức danh nắm giữ tại các Công ty khác: Không



**Ông NGUYỄN VIỆT VIỆT**

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

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

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

Chức danh nắm giữ tại các Công ty khác: Không có.



**Bà ĐÀO THỊ THANH**

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

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

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

Chức danh nắm giữ tại các Công ty khác: Không.

**8.2. BAN ĐIỀU HÀNH**

**Ông HỒ NGỌC HẢI**  
Quyền Tổng Giám đốc

Nội dung chi tiết xem tại:  
Chương I / Giới thiệu về công ty / Nhân sự chủ chốt / Hội đồng quản trị



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

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



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

Nội dung chi tiết xem tại:  
Chương I / Giới thiệu về công ty / Nhân sự chủ chốt / Hội đồng quản trị



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

Bà Nguyễn Thị Thanh Hương - Cử nhân kế toán. Bà Hương có kinh nghiệm làm việc trên 15 năm trong lĩnh vực tài chính, kế toán với nhiều loại hình doanh nghiệp khác nhau gồm: Sản xuất, thương mại, dịch vụ, bất động sản, truyền thông, xây dựng, lắp đặt,....  
Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần chiếm 0% tổng vốn điều lệ.

**8.3. BAN KIỂM SOÁT**

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

Bà Tuyết là cử nhân kế toán, có kinh nghiệm hơn 10 năm tại các vị trí Kế toán, thành viên Ban kiểm soát nhiều Công ty.  
Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần chiếm 0 % tổng vốn điều lệ.  
Được ĐHĐCĐ bầu làm thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2021 - 2026 từ ngày 26/04/2021.



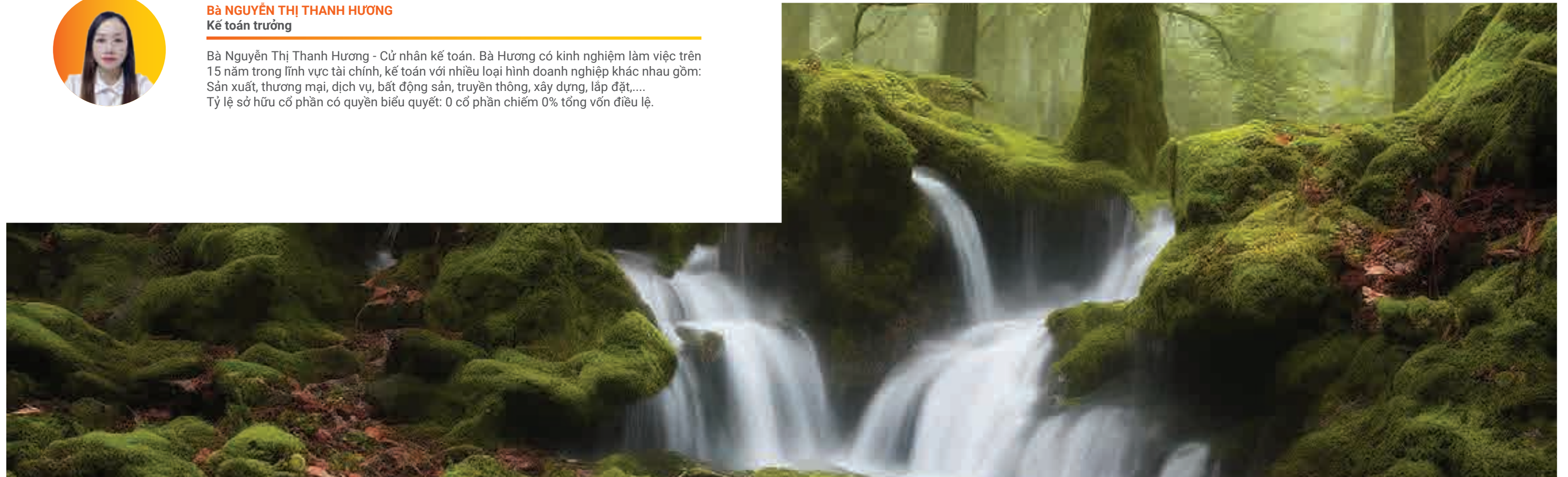
**ÔNG VŨ NGỌC ANH**  
Thành viên Ban kiểm soát

Ông Vũ Ngọc Anh là cử nhân kinh tế, có gần 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, chứng khoán, là thành viên Ban kiểm soát của nhiều Công ty.  
Hiện tại, Ông Ngọc Anh đang giữ chức vụ Trưởng phòng Môi giới – Công ty Cổ phần chứng khoán VNDirect.  
Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần chiếm 0% tổng vốn điều lệ,  
Chức danh nắm giữ tại các Công ty khác: Không  
Được ĐHĐCĐ bầu làm thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2021-2026 từ ngày 19/04/2023



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

Bà Hồ Thị Thu Hà - Cử nhân khoa học. Bà Hà có nhiều năm kinh nghiệm trong các lĩnh vực với các mô hình hoạt động kinh doanh khác nhau.  
Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 214 cổ phần chiếm 0,00 % tổng vốn điều lệ,  
Thành viên Ban kiểm soát bầu bổ sung nhiệm kỳ 2011 - 2016 tại ĐHĐCĐ thường niên ngày 25/04/2013, tiếp tục được ĐHĐCĐ bầu làm thành viên BKS nhiệm kỳ 2021 - 2026 ngày 26/04/2021.



## 9. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT, CHI NHÁNH



### 9.1. CÔNG TY CON: 4 CÔNG TY

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

**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:** 0210.653.8888 /  
**FAX :** 0210.387.8464

**WEBSITE:** www.vuonvua.vn  
**GIẤY PHÉP ĐKKD:** 2600840484 do Sở kế  
hoạch Đầu tư tỉnh Phú Thọ cấp lần đầu  
ngày 28/7/2011, thay đổi lần 6 ngày  
29/12/2021.

**VỐN ĐIỀU LỆ:** 640.000.000.000 đồng  
(Sáu trăm bốn mươi tỷ đồng),  
**TỶ LỆ SỞ HỮU TIG TẠI CÔNG TY:** 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

Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ cùng với TIG là Chủ đầu tư Vườn Vua Resort & Villas tại xã Đồng Trung (trước là các xã: Trung Thịnh, Trung Nghĩa, Đồng Luận) huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ. Dự án có tổng diện tích 828,976 m<sup>2</sup> với tổng mức đầu tư lên hơn 4.247,8 tỷ đồng với quy mô đầu tư là một quần thể du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, biệt thự du lịch gồm hơn 580 biệt thự 3 tòa Condotel cao 24,5 tầng và 81 căn Shophouse cùng toàn bộ hệ thống dịch vụ resort, du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí hoàn chỉnh. Dự án đã hoàn thành đền bù GPMB, sở hữu đất sạch 100%, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Dự án đã đầu tư xây dựng, hoàn thành đưa vào khai thác kinh doanh khu resort trung tâm, dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, lưu trú, vui chơi giải trí với hơn 500 phòng nghỉ và đầy đủ công trình hạ tầng, dịch vụ, phụ trợ phục vụ dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, lưu trú, ẩm thực, vui chơi giải trí và tổ chức sự kiện...;

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



**9. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT**

**9.1. CÔNG TY CON: 4 CÔNG TY**

**b. CÔNG TY TNHH QUỐC TẾ TLG INTERNATIONAL**

Công ty TNHH quốc tế TLG International là Công ty con của TIG, được thành lập tháng 09/12/2022 tại Hungary, hoạt động chính trong lĩnh vực Kinh doanh bất động sản, Cho thuê và vận hành tài sản sở hữu, đi thuê. Công ty chịu trách nhiệm hoạt động kinh doanh bất động sản của TIG tại Hungar, bao gồm: mua - bán, cho thuê AirBnB.

|  |  |
|--|--|
| <b>TÊN TIẾNG ANH:</b>                    | <b>TLG INTERNATIONAL KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG</b>   |
| <b>TRỤ SỞ:</b>                           | 1068 Budapest, Felsóerdősor utca 8;  |
| <b>GIẤY CHỨNG NHẬN ĐKKD:</b>             | Cg.01-09-409630 đăng ký ngày 09/12/2022, được lưu giữ trong sổ đăng ký của Tòa án Công ty của Tòa án Thành phố Metropolitan; |
| <b>VỐN ĐIỀU LỆ:</b>                      | 3.000.000 HUF;   |
| <b>TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA TIG TẠI CÔNG TY:</b> | 100% vốn điều lệ;  |
| <b>NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:</b>      | Đầu tư kinh doanh bất động sản, Cho thuê và vận hành tài sản sở hữu, đi thuê.  |

**9. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT**

**9.1. CÔNG TY CON: 4 CÔNG TY**

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

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

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

CAVALAND Property Kft

TLG INTERNATIONAL KFT

TIG GLOBAL

**ĐẦU TƯ BĐS HUNGARY** Sở hữu thẻ xanh THƯỜNG TRÚ NHÂN

Cho cả gia đình 3 thế hệ Châu Âu

**ĐẶC BIỆT: THỜI HẠN THẺ LÊN TỚI 20 NĂM!**

(THỜI HẠN 10 NĂM + 10 NĂM GIA HẠN)

**Hoàn tất toàn bộ thủ tục trong 3 tháng**

**100% Thành công**



9. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

9.1. CÔNG TY CON: 4 CÔNG TY

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

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

|  |  |
|--|--|
| <b>TÊN TIẾNG ANH:</b>                    | <b>THANG LONG INVESTMENT GROUP JOINT STOCK COMPANY MAGYARORSZÁGI FIÓKTELEPE</b>                              |
| <b>TRỤ SỞ:</b>                           | 1068 Budapest, Felsődör útca 8;  |
| <b>GIẤY CHỨNG NHẬN ĐKKD:</b>             | 01-17-001551 đăng ký ngày 24/02/2023 được lưu giữ tại Toà án Thành phố Budapest, Phòng Đăng ký doanh nghiệp; |
| <b>VỐN ĐIỀU LỆ:</b>                      | 500.000 HUF;   |
| <b>TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA TIG TẠI CÔNG TY:</b> | 100% vốn điều lệ;  |
| <b>NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:</b>      | Mua bán bất động sản, các hoạt động của Công ty mẹ.  |



9. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

9.2. CÔNG TY LIÊN KẾT: 10 CÔNG TY

a. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THỜI BÁO CHỨNG KHOÁN VIỆT NAM

Công ty CP Đầu tư TBCK Việt Nam (Vietnam Securities Times Invest JSC) là thành viên liên kết do TIG và các thành viên đối tác đầu tư hợp tác với Hiệp hội Kinh doanh Chứng khoán Việt Nam để thành lập Thời báo Chứng khoán Việt Nam (nay là tạp chí điện tử kinh tế Chứng khoán Việt Nam), là đơn vị vận hành, thực hiện và quản lý khai thác hoạt động thương mại, kinh doanh, quảng cáo của tạp chí điện tử kinh tế Chứng khoán Việt Nam. Tạp chí điện tử kinh tế Chứng khoán Việt Nam là cơ quan báo chí có pháp nhân riêng, chuyên ngành về Chứng khoán và Thị trường Chứng khoán gồm Báo in và Báo Điện tử, được Bộ VHNT & TT cấp giấy phép Báo điện tử số 628/GP-BTTTT ngày 17/04/2012; số 62/GP-BTTTT ngày 21/02/2020 (Tạp chí điện tử Kinh tế Chứng khoán Việt Nam). Hiện Công ty đang phối hợp vận hành Tạp chí điện tử Kinh tế Chứng khoán Việt Nam tại địa chỉ: www.kinhtechungkhoan.vn

|  |  |
|--|--|
| <b>TÊN TIẾNG ANH:</b>                    | <b>VIETNAM SECURITIES TIMES INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY</b>   |
| <b>TRỤ SỞ:</b>                           | Tầng 8, tháp B tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội;   |
| <b>GIẤY CHỨNG NHẬN ĐKKD:</b>             | 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 11 ngày 17/02/2022;   |
| <b>VỐN ĐIỀU LỆ:</b>                      | 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng);  |
| <b>TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA TIG TẠI CÔNG TY:</b> | 26% vốn điều lệ;   |
| <b>NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:</b>      | Công 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). |



**9. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT**

**9.2. CÔNG TY LIÊN KẾT: 10 CÔNG TY**

**b. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐIỆN GIÓ THĂNG LONG HƯỚNG SƠN 1**

Công ty CP Cổ phần điện gió Thăng Long Hướng Sơn 1 được thành lập để đề xuất đầu tư, thực hiện Dự án Nhà máy điện gió Thăng Long Hướng Sơn 1 với công suất thiết kế 42MW tại xã Hướng Sơn, huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị

|  |   |
|--|---|
| <b>TÊN TIẾNG ANH:</b>                    | <b>THANG LONG HUONG SON 1 WIND POWER JSC</b>  |
| <b>TRỤ SỞ:</b>                           | Đường K2- Khu Công nghiệp Nam Đông Hà, phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị;                  |
| <b>GIẤY CHỨNG NHẬN ĐKKD:</b>             | 3200694985 do Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Quảng Trị cấp lần đầu ngày 10/6/2019 và thay đổi lần 2 ngày 25/12/2020; |
| <b>VỐN ĐIỀU LỆ:</b>                      | 410.000.000.000 đồng (Bốn trăm mười tỷ đồng);   |
| <b>TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA TIG TẠI CÔNG TY:</b> | 40% vốn điều lệ;  |
| <b>NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:</b>      | Sản xuất điện.  |



**9. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT**

**9.2. CÔNG TY LIÊN KẾT: 10 CÔNG TY**

**c. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐIỆN GIÓ THĂNG LONG HƯỚNG SƠN 2**

Công ty CP Cổ phần điện gió Thăng Long Hướng Sơn 2 được thành lập để đề xuất đầu tư, thực hiện Dự án Nhà máy điện gió Thăng Long Hướng Sơn 2 với công suất thiết kế 38MW tại xã Hướng Sơn, huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị

|  |   |
|--|---|
| <b>TÊN TIẾNG ANH:</b>                    | <b>THANG LONG HUONG SON 2 WIND POWER JOINT STOCK COMPANY</b>  |
| <b>TRỤ SỞ:</b>                           | Đường K2- Khu Công nghiệp Nam Đông Hà, phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị;                  |
| <b>GIẤY CHỨNG NHẬN ĐKKD:</b>             | 3200695107 do Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Quảng Trị cấp lần đầu ngày 10/6/2019 và thay đổi lần 2 ngày 25/12/2020; |
| <b>VỐN ĐIỀU LỆ:</b>                      | 410.000.000.000 đồng (Bốn trăm mười tỷ đồng);   |
| <b>TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA TIG TẠI CÔNG TY:</b> | 43% vốn điều lệ;  |
| <b>NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:</b>      | Sản xuất điện.  |

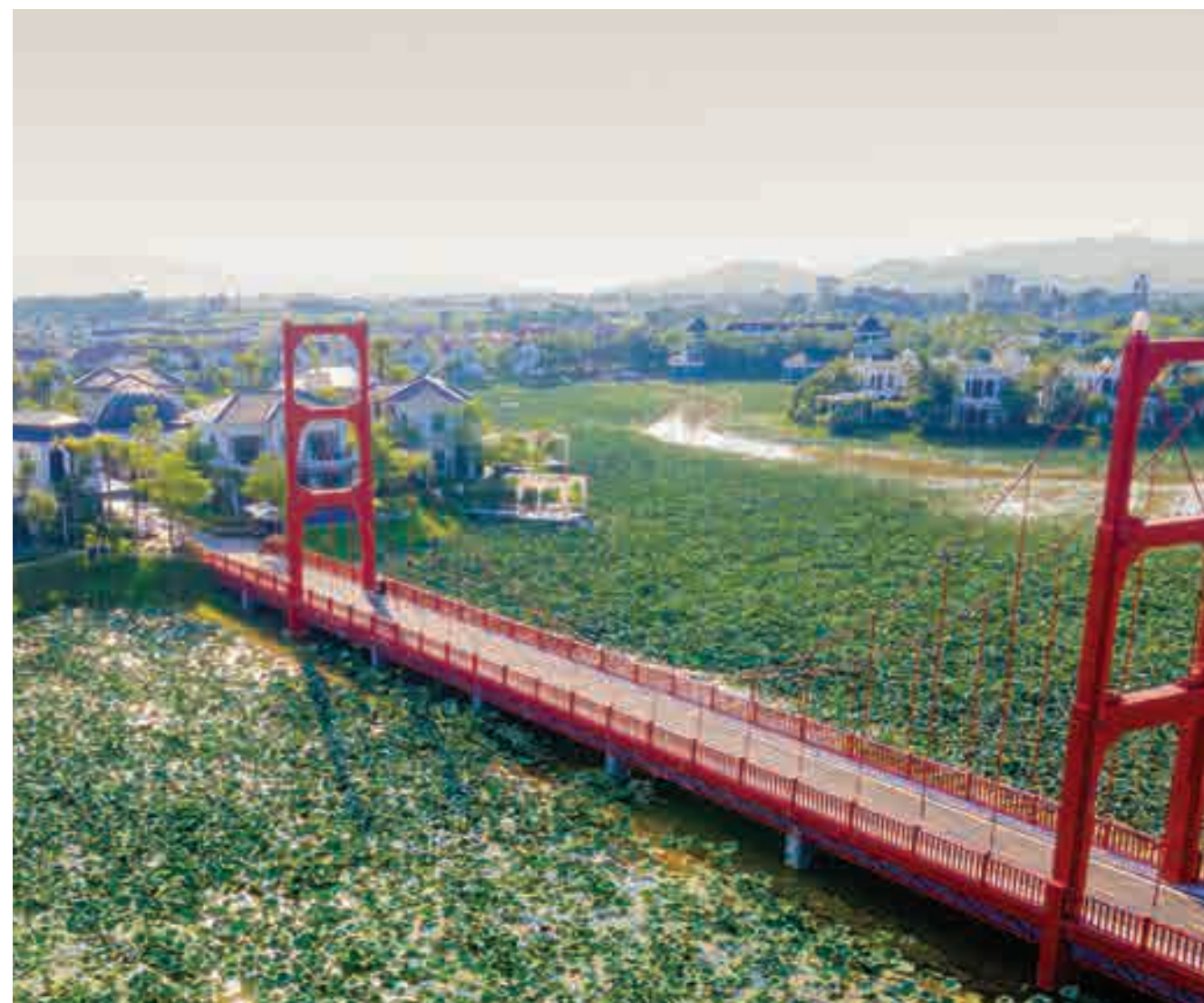


9. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

9.2. CÔNG TY LIÊN KẾT: 10 CÔNG TY

d. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KIM LÂN

|  |  |
|--|--|
| <b>TÊN TIẾNG ANH:</b>                    | <b>KIM LAN INVESTMENT JSC</b>  |
| <b>TRỤ SỞ:</b>                           | Tầng 8, tháp B tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; |
| <b>GIẤY CHỨNG NHẬN ĐKKD:</b>             | 0110044218 do Sở kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/6/2022;                |
| <b>VỐN ĐIỀU LỆ:</b>                      | 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng);  |
| <b>TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA TIG TẠI CÔNG TY:</b> | 49% Vốn điều lệ;   |
| <b>NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:</b>      | Kinh doanh bất động sản; Đầu tư xây dựng.  |



9. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

9.2. CÔNG TY LIÊN KẾT: 10 CÔNG TY

e. CÔNG TY CỔ PHẦN TIG HOLDINGS

|  |  |
|--|--|
| <b>TÊN TIẾNG ANH:</b>                    | <b>TIG HOLDINGS JSC</b>  |
| <b>TRỤ SỞ:</b>                           | Tầng 8, tháp B tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; |
| <b>GIẤY CHỨNG NHẬN ĐKKD:</b>             | 0110042115 do Sở kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/6/2022;                |
| <b>VỐN ĐIỀU LỆ:</b>                      | 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng);  |
| <b>TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA TIG TẠI CÔNG TY:</b> | 49% Vốn điều lệ;   |
| <b>NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:</b>      | Kinh doanh bất động sản; Đầu tư xây dựng.  |





9. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

9.2. CÔNG TY LIÊN KẾT: 10 CÔNG TY

f. CÔNG TY CỔ PHẦN TÒA NHÀ CÔNG NGHỆ XANH TIG - HDE

Công ty Cổ phần Tòa nhà Công nghệ xanh TIG – HDE là pháp nhân đại diện/tham gia liên danh nhà đầu tư thực hiện dự án Bất động sản do TIG cùng các đối tác hợp tác đầu tư, liên doanh liên kết tổ chức thực hiện.

|  |  |
|--|--|
| <b>TÊN TIẾNG ANH:</b>                    | <b>TIG - HDE TECHNOLOGY BUILDING JSC</b>   |
| <b>TRỤ SỞ:</b>                           | Tầng 8, tháp B tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội;                               |
| <b>GIẤY CHỨNG NHẬN ĐKKD:</b>             | 0103671296 do Sở kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/03/2009 và thay đổi lần thứ 12 ngày 09/11/2021;      |
| <b>VỐN ĐIỀU LỆ:</b>                      | 240.000.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi tỷ đồng);  |
| <b>TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA TIG TẠI CÔNG TY:</b> | 43,92% Vốn điều lệ;  |
| <b>NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:</b>      | Kinh doanh bất động sản; Tư vấn, môi giới, đấu giá, bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; kinh doanh vật liệu xây dựng. |



9. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

9.2. CÔNG TY LIÊN KẾT: 10 CÔNG TY

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

|  |  |
|--|--|
| <b>TÊN TIẾNG ANH:</b>                    | <b>VIETNAM REAL ESTATE DEVELOPMENT INVESTMENT AND RENEWABLE ENERGY JOINT STOCK COMPANY</b>   |
| <b>TRỤ SỞ:</b>                           | LK01-L21, ngõ 252 đường Đại Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội;   |
| <b>GIẤY CHỨNG NHẬN ĐKKD:</b>             | 0103781098 do Sở kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/05/2009 và thay đổi lần thứ 7 ngày 17/12/2020;   |
| <b>VỐN ĐIỀU LỆ:</b>                      | 350.000.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi tỷ đồng);   |
| <b>TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA TIG TẠI CÔNG TY:</b> | 45,71% Vốn điều lệ;  |
| <b>NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:</b>      | Kinh doanh bất động sản; Tư vấn, môi giới, đấu giá, bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; kinh doanh vật liệu xây dựng; Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại,... |



9. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

9.2. CÔNG TY LIÊN KẾT: 10 CÔNG TY

h. CÔNG TY TNHH ĐIỆN TỬ VÀ HÀNG GIA DỤNG HYUNDAI VIET NAM

Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Hyundai Việt Nam là thành viên liên kết của TIG, với lĩnh vực hoạt động kinh doanh là: Phát triển (nhập khẩu/lắp ráp/phân phối) dòng sản phẩm gia dụng với thương hiệu quốc tế Hyundai, song song với việc phát triển dòng thương hiệu nội địa HDE cho các mặt hàng điện, điện tử gia dụng, dân dụng thiết yếu;

|  |   |
|--|---|
| <b>TÊN TIẾNG ANH:</b>                    | <b>HYUNDAI VIETNAM ELECTRONICS &amp; APPLIANCES HOLDINGS CO.,LTD</b>  |
| <b>TRỤ SỞ:</b>                           | Tầng 8, tháp B tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội;  |
| <b>GIẤY CHỨNG NHẬN ĐKKD:</b>             | 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;   |
| <b>VỐN ĐIỀU LỆ:</b>                      | 60.000.000.000 đồng (Sáu mươi tỷ đồng);   |
| <b>TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA TIG TẠI CÔNG TY:</b> | 45% vốn điều lệ;  |
| <b>NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:</b>      | 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;... |



9. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

9.2. CÔNG TY LIÊN KẾT: 10 CÔNG TY

i. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BĐS HÀ THÀNH

Công ty CP Đầu tư BĐS Hà Thành là đơn vị hợp tác với Viettronics đề xuất đầu tư và triển khai dự án Tòa nhà hỗn hợp Viettronics - Hà Thành tại Lô đất 14 - E5 đường Dương Đình Nghệ, KĐT mới Cầu Giấy, Q. Cầu Giấy, Hà Nội.

|  |   |
|--|---|
| <b>TÊN TIẾNG ANH:</b>                    | <b>HA THANH REAL ESTATE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY</b>  |
| <b>TRỤ SỞ:</b>                           | Tầng 8, tháp B tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội,  |
| <b>GIẤY CHỨNG NHẬN ĐKKD:</b>             | 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. |
| <b>VỐN ĐIỀU LỆ:</b>                      | 240.000.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi tỷ đồng)  |
| <b>TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA TIG TẠI CÔNG TY:</b> | 46% vốn điều lệ,  |
| <b>NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:</b>      | Kinh doanh bất động sản; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;...  |



**9. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT**

**9.2. CÔNG TY LIÊN KẾT: 10 CÔNG TY**

**K. CÔNG TY CỔ PHẦN SÂN GOLF VÀ NHÀ Ở SINH THÁI SƠN THỦY VƯỜN VUA**

|  |  |
|--|--|
| <b>TÊN TIẾNG ANH:</b>                    | <b>SON THUY KING GARDEN GOLF AND ECO-HOUSE JOINT STOCK COMPANY</b>                             |
| <b>TRỤ SỞ:</b>                           | Vườn Vua, xã Đồng Trung, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ;                                       |
| <b>GIẤY CHỨNG NHẬN ĐKKD:</b>             | 2601080589 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Thọ cấp ngày 01/7/2022; |
| <b>VỐN ĐIỀU LỆ:</b>                      | 100.000.000.000 đồng (Một trăm tỷ đồng);   |
| <b>TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA TIG TẠI CÔNG TY:</b> | 49% vốn điều lệ;   |
| <b>NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH:</b>      | Đầu tư xây dựng, kinh doanh Bất động sản.  |



## CHƯƠNG II

# BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

### 1. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH CHUNG:

Năm 2023, kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức. Hầu hết các nền kinh tế trên thế giới đều có mức tăng trưởng thấp hơn kỳ vọng do tổng cầu suy giảm; lạm phát đã hạ nhiệt nhưng vẫn ở mức cao; chính sách tiền tệ thắt chặt, nợ công thế giới đã tăng lên mức kỷ lục, xung đột quân sự, bất ổn địa chính trị, an ninh lương thực, thiên tai, biến đổi khí hậu... ngày càng gia tăng. Tại thời điểm cuối năm 2023, các tổ chức quốc tế đã điều chỉnh dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu so với dự báo trước đây theo các hướng khác nhau nhưng hầu hết các dự báo đều thấp hơn tốc độ tăng trưởng năm 2022.

Bối cảnh thế giới và trong nước cũng đặt ra nhiều thách thức trong công tác điều hành chính sách tiền tệ, tài khóa và chính sách vĩ mô khác. Nền kinh tế khát vốn nhưng khó hấp thụ vốn, mặc dù mặt bằng lãi suất huy động và cho vay giảm xuống, dư nợ tín dụng đến 28/8/2023 chỉ tăng 5,16% (cùng kỳ 9,9%). Nền kinh tế chủ yếu dựa vào vốn tín dụng ngân hàng nhưng hệ thống ngân hàng cũng còn tiềm ẩn nhiều rủi ro về nợ xấu; tỷ lệ nợ xấu nội bảng hết tháng 6/2023 đã vượt mức 3% (3,36%) dù nhiều khoản nợ đã được gia hạn, giãn tiến độ trả nợ theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước. Tỷ giá đã có những biến động mạnh trong tháng 8/2023, đỉnh điểm có lúc VNĐ mất giá 2,3% so với đầu năm, đây là vấn đề cần quan tâm theo dõi, đặc biệt trong bối cảnh FED vẫn có khả năng tiếp tục tăng lãi suất và kéo dài chính sách tiền tệ thắt chặt.

Mặc dù tình hình kinh tế nói chung và ngành kinh doanh bất động sản nói riêng gặp nhiều biến động, nhưng Công ty TIG vẫn nỗ lực để hoàn thành tốt nhiệm vụ đã đề ra, tìm những hướng đi riêng và đạt được nhiều thành quả trong năm 2023.

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

**2.1 Tình hình hoạt động kinh doanh:**

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2023 đạt 1.414,4 tỷ đồng, bằng 124 % so với năm 2022, đạt 112,8% so với kế hoạch đề ra. Lợi nhuận trước thuế năm 2023 đạt 284 tỷ đồng, bằng 103% so với năm 2022, đạt 101,4% kế hoạch đề ra. Trong đó, Doanh thu Công ty mẹ đạt 1.111 tỷ bằng 108,4% kế hoạch, lợi nhuận Công ty mẹ đạt 274,7 tỷ bằng 105,5% kế hoạch. Thu nhập trên một cổ phiếu (EPS) năm 2023 đạt 1.249 đồng/cp. Thu nhập trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) đạt 8,8%, thu nhập trên tổng tài sản bình quân (ROA) đạt 5,5%.

**\* MỘT SỐ CHỈ TIÊU CƠ BẢN THỰC HIỆN NĂM 2023 SO VỚI NĂM 2022:**

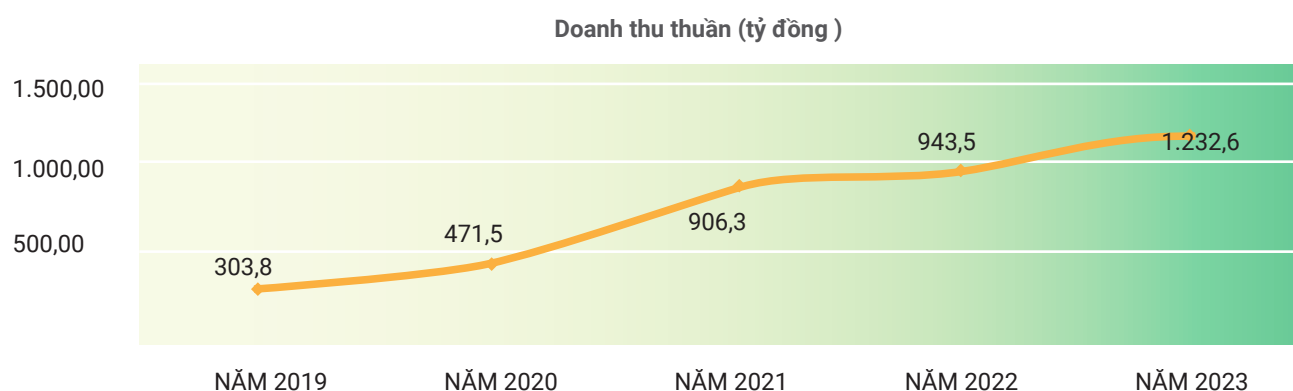
Đơn vị tính: Triệu đồng

| CHỈ TIÊU              | NĂM 2022   |           | NĂM 2023   |           | TỶ TRỌNG TH 2023/2022 (%) |          |
|-----------------------|------------|-----------|------------|-----------|---------------------------|----------|
|                       | Công ty mẹ | Hợp nhất  | Công ty mẹ | Hợp nhất  | Công ty mẹ                | Hợp nhất |
| Vốn điều lệ           | 1.760.065  | 1.760.065 | 1.936.062  | 1.936.062 | 110%                      | 110%     |
| Vốn điều lệ bình quân | 1.760.065  | 1.760.065 | 1.936.062  | 1.936.062 | 110%                      | 110%     |
| Tổng doanh thu        | 1.041.481  | 1.141.152 | 1.111.155  | 1.414.405 | 107%                      | 124%     |
| Tổng chi phí          | 731.648    | 865.252   | 836.420    | 1.130.332 | 114%                      | 131%     |
| Lợi nhuận trước thuế  | 309.833    | 275.900   | 274.735    | 284.073   | 89%                       | 103%     |

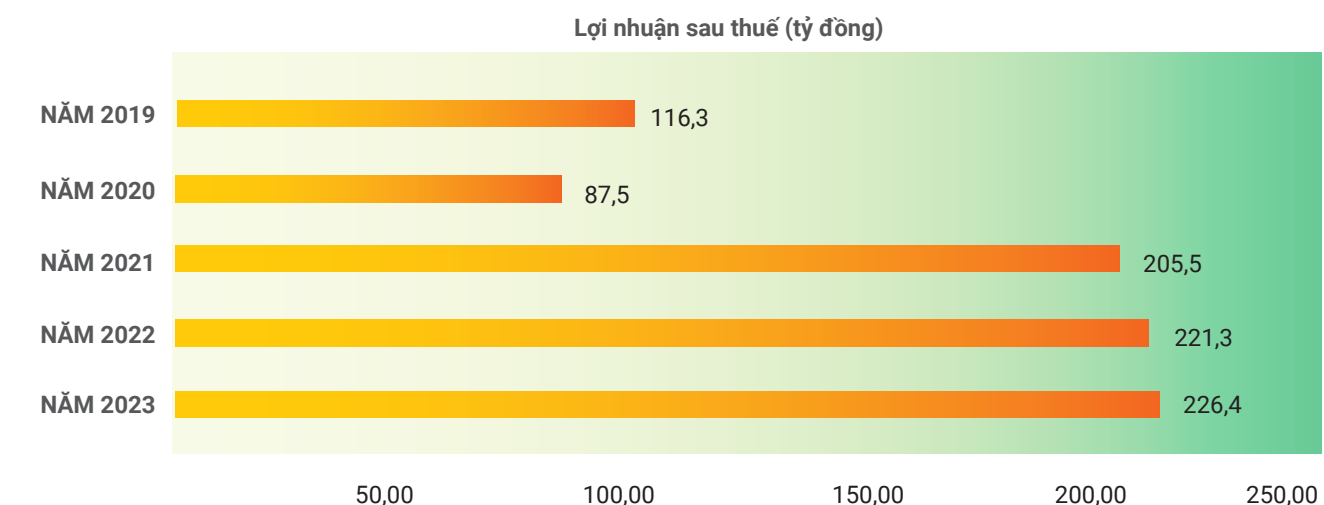
- **Doanh thu:** Năm 2023, TIG đạt tổng doanh thu hợp nhất là 1.414 tỷ đồng, bằng 124% so với năm 2022. Doanh thu công ty mẹ đạt 1.111 tỷ đồng, bằng 107% so với năm 2022
- **Chi phí:** Năm 2023, chi phí giá vốn, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính tăng do doanh thu năm 2023 tăng so với năm 2022
- **Lợi nhuận:** Về lợi nhuận, năm 2023 lợi nhuận trước thuế hợp nhất và công ty mẹ lần lượt đạt 284,07 tỷ và 274,73 tỷ, bằng 103% và 89% so với năm 2022. Năm 2023 với ảnh hưởng của tình hình kinh tế thế giới cũng như trong nước nhưng kết quả kinh doanh hợp nhất của TIG đạt vượt mức kế hoạch đề ra, tuy nhiên kết quả kinh doanh công ty mẹ chưa đạt được.

**2.2. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản**

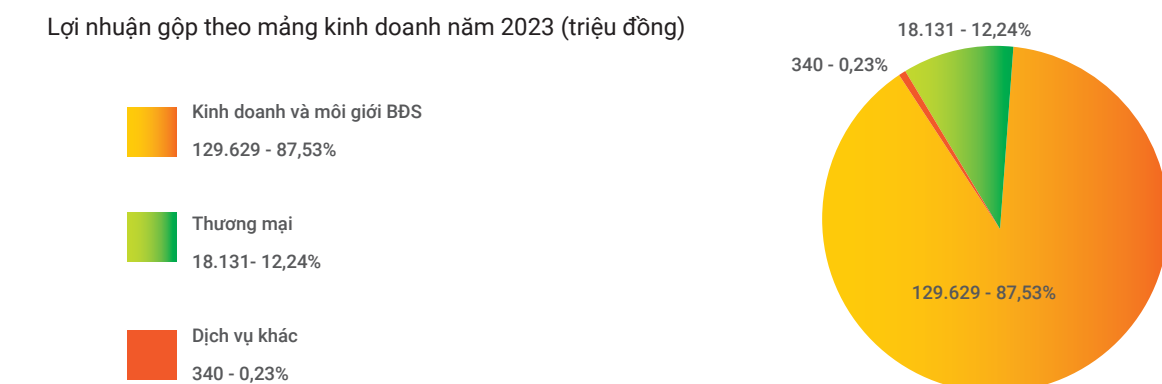
**a. Tăng trưởng doanh thu thuần giai đoạn 2019 - 2023**



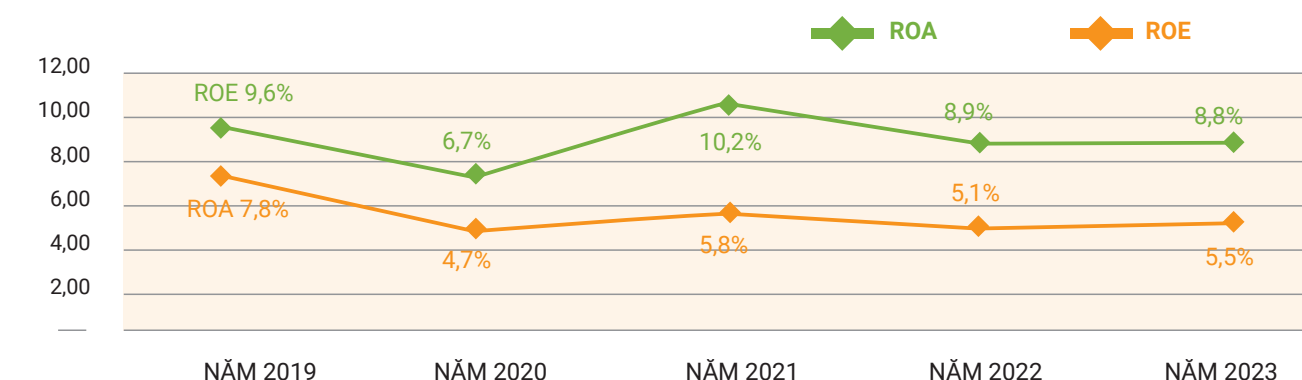
**b. Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ giai đoạn 2019 - 2023**



**c. Biên lợi nhuận gộp theo mảng kinh doanh sản xuất năm 2023**



**d. Khả năng sinh lời giai đoạn 2019 - 2023 (ROA, ROE)**



**e. Tăng trưởng cổ phiếu:**

- Vốn điều lệ: 1.936.062.050.000 đồng
- Mã cổ phiếu: TIG
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông
- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 193.606.205 cổ phần
- Tổng số cổ phần niêm yết: 193.606.205 cổ phần.
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phần
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 193.606.205 cổ phần
- Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần.
- Giá trị vốn hóa thị trường (tại ngày 29/12/2023): 2.420.077.562.500 đồng
- Thống kê khối lượng giao dịch năm 2023:
- Tổng số phiên giao dịch: 249 phiên.
- Tổng khối lượng khớp lệnh: 327.224.101 cổ phiếu

| GIÁ CP GIAO DỊCH | NGÀY       | GIÁ (VND/CP) | KHỐI LƯỢNG CP GIAO DỊCH  | NGÀY       | KHỐI LƯỢNG |
|------------------|------------|--------------|--------------------------|------------|------------|
| Đóng cửa         | 29/12/2023 | 12.500       | Đóng cửa                 | 29/12/2023 | 2.075.467  |
| Cao              | 15/12/2023 | 13.200       | Cao                      | 15/12/2023 | 2.926.010  |
| Thấp             | 22/03/2023 | 7.090        | Thấp                     | 22/03/2023 | 352.900    |
| Giá bình quân    |            | 10.895       | Giao dịch bình quân/ngày |            | 1.314.153  |

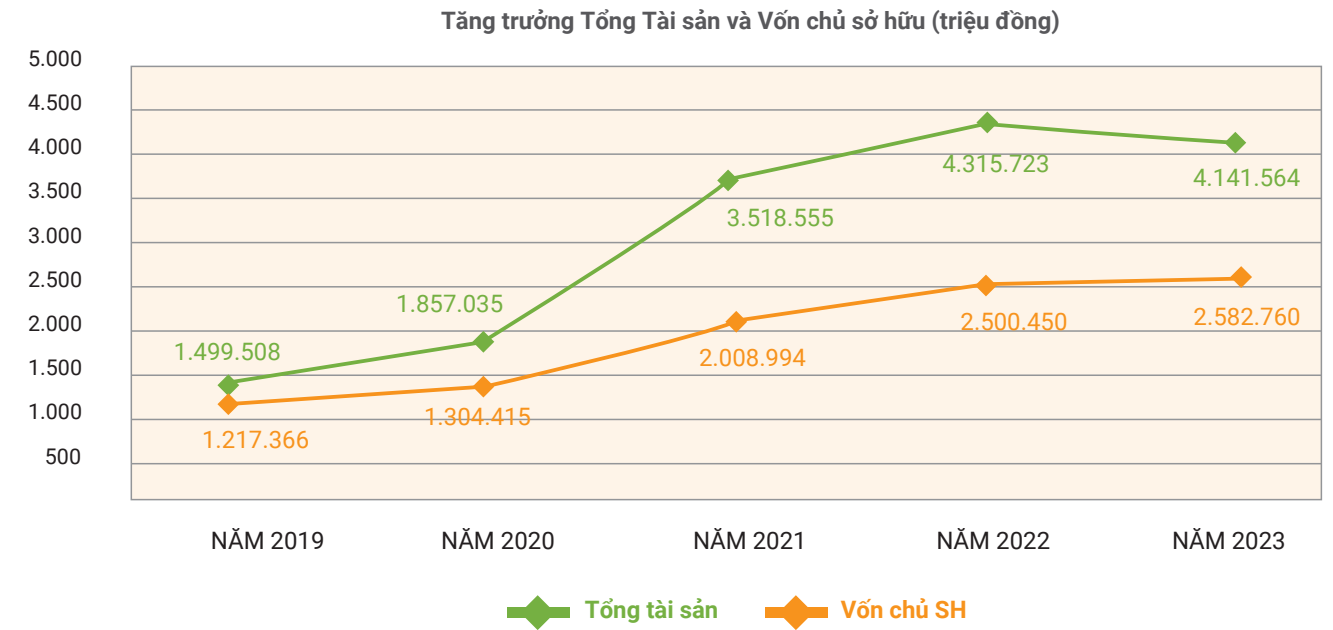
Biểu đồ tăng trưởng cổ phiếu TIG



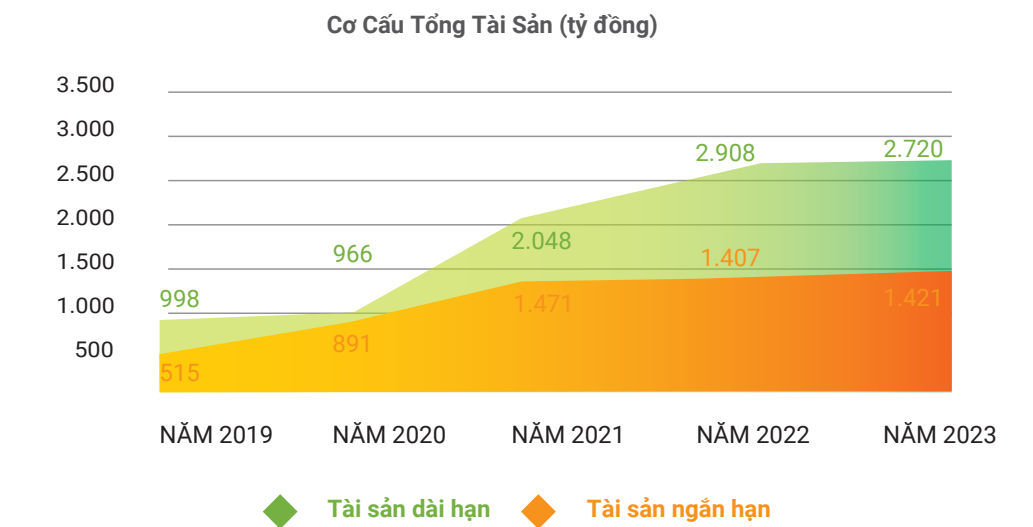
| TỶ SUẤT SINH LỜI                          |             |
|---|-------------|
| Giá CP đầu năm 2023 (tại ngày 03/01/2023) | 7.600       |
| Khối lượng CP trước khi pha loãng         | 160.006.834 |
| Giá CP đầu năm sau khi pha loãng          | 8.400       |
| Giá CP tại ngày 29.12.2023                | 12.500      |
| EPS                                       | 1.460       |
| BV  | 12.890      |
| P/E                                       | 8,56        |
| P/B                                       | 0,97        |

3. CƠ CẤU TÀI SẢN VÀ NGUỒN VỐN

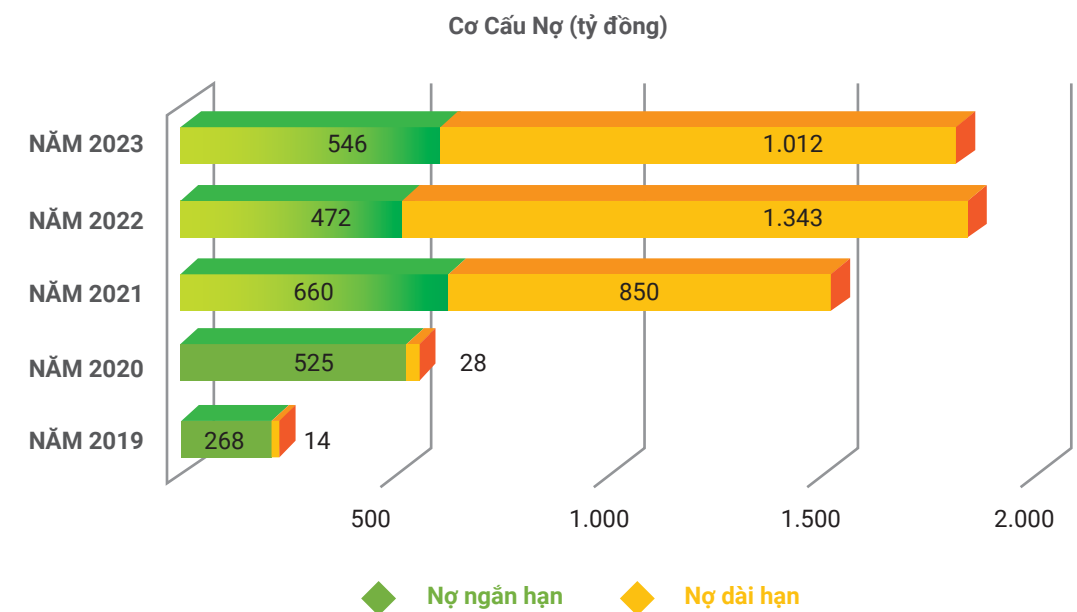
3.1 Tăng trưởng tổng tài sản và vốn chủ sở hữu từ 2019 đến 2023



3.2. Cơ cấu tổng tài sản từ 2019 đến 2023



3.3. Cơ cấu nợ từ 2019 đến 2023



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT TÓM LƯỢC  
TỪ NĂM 2019 ĐẾN NĂM 2023**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT TÓM LƯỢC TỪ NĂM 2019 ĐẾN NĂM 2023 - ĐƠN VỊ: TỶ ĐỒNG

| CHỈ TIÊU                                   | NĂM 2019       |               | NĂM 2020       |               | NĂM 2021       |               | NĂM 2022       |               | NĂM 2023       |               |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|  | Số tiền        | Tỷ trọng (%)  | Số tiền        | Tỷ trọng (%)  | Số tiền        | Tỷ trọng (%)  | Số tiền        | Tỷ trọng (%)  | Số tiền        | Tỷ trọng (%)  |
| Tài sản ngắn hạn                           | 511,9          | 34,1%         | 891,0          | 48,0%         | 1.470,8        | 41,8%         | 1.407,3        | 32,61%        | 1.421,2        | 34,32%        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền         | 98,0           | 6,5%          | 166,9          | 9,0%          | 540,2          | 15,4%         | 441,7          | 10,2%         | 299,0          | 7,22%         |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn                  |                | 0,0%          | 0,0            | 0,0%          | -              | -             | 0,0%           | 0,0%          | 221,3          | 5,34%         |
| Các khoản phải thu ngắn hạn                | 354,3          | 23,6%         | 487,1          | 26,2%         | 640,4          | 18,2%         | 513,9          | 11,9%         | 538,9          | 13,01%        |
| Hàng tồn kho                               | 46,2           | 3,1%          | 236,4          | 12,7%         | 289,5          | 8,2%          | 446,6          | 10,35%        | 345,8          | 8,35%         |
| Tài sản ngắn hạn khác                      | 13,4           | 0,9%          | 0,5            | 0,0%          | 0,7            | 0,0%          | 5,2            | 0,12%         | 16,3           | 0,39%         |
| Tài sản dài hạn                            | 987,6          | 65,9%         | 9.66,1         | 52,0%         | 2.047,7        | 58,2%         | 2.908,4        | 67,39%        | 2.720,4        | 65,68%        |
| Các khoản phải thu dài hạn                 | 208,6          | 13,9%         | 257,5          | 13,9%         | 1.264,9        | 36,0%         | 1.725,3        | 39,98%        | 1.592,6        | 38,45%        |
| Tài sản cố định và tài sản dở dang dài hạn | 239,8          | 16,0%         | 162,0          | 8,7%          | 116,0          | 3,3%          | 201,7          | 4,67%         | 259,5          | 6,26%         |
| Khoản đầu tư tài chính dài hạn             | 527,9          | 35,2%         | 532,9          | 28,7%         | 405,4          | 11,5%         | 938,0          | 21,74%        | 809,2          | 19,54%        |
| Tài sản dài hạn khác                       | 11,3           | 0,8%          | 13,7           | 0,7%          | 261,5          | 7,4%          | 43,3           | 1%            | 59,1           | 1,43%         |
| <b>Tổng tài sản</b>                        | <b>1.499,5</b> | <b>100,0%</b> | <b>1.857,0</b> | <b>100,0%</b> | <b>3.518,6</b> | <b>100,0%</b> | <b>4315,7</b>  | <b>100,0%</b> | <b>4.141,6</b> | <b>100,0%</b> |
| <b>Nợ phải trả</b>                         | <b>282,1</b>   | <b>18,8%</b>  | <b>552,6</b>   | <b>29,3%</b>  | <b>1.509,6</b> | <b>42,9%</b>  | <b>1.815,3</b> | <b>42,06%</b> | <b>1.558,8</b> | <b>37,64%</b> |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                         | <b>267,7</b>   | <b>17,9%</b>  | <b>524,7</b>   | <b>27,8%</b>  | <b>659,6</b>   | <b>18,7%</b>  | <b>472,2</b>   | <b>10,94%</b> | <b>546,4</b>   | <b>13,19%</b> |
| <b>Nợ dài hạn</b>                          | <b>14,4</b>    | <b>1,0%</b>   | <b>28,0</b>    | <b>1,5%</b>   | <b>850,0</b>   | <b>24,2%</b>  | <b>1.343,1</b> | <b>31,12%</b> | <b>1.012,4</b> | <b>24,45%</b> |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                      | <b>1.217,4</b> | <b>81,2%</b>  | <b>1.304,4</b> | <b>70,2%</b>  | <b>2.009,0</b> | <b>57,1%</b>  | <b>2.500,4</b> | <b>57,94%</b> | <b>2.582,8</b> | <b>62,36%</b> |
| <b>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</b>     | <b>244,9</b>   | <b>16,3%</b>  | <b>259,6</b>   | <b>14,0%</b>  | <b>454,2</b>   | <b>12,9%</b>  | <b>418,5</b>   | <b>9,7%</b>   | <b>278,7</b>   | <b>6,73%</b>  |
| <b>Tổng nguồn vốn</b>                      | <b>1.499,5</b> | <b>100,0%</b> | <b>1.857,0</b> | <b>100,0%</b> | <b>3.518,6</b> | <b>100,0%</b> | <b>4.315,7</b> | <b>100,0%</b> | <b>4.141,6</b> | <b>100,0%</b> |

**BẢNG KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT TÓM LƯỢC  
TỪ NĂM 2019 ĐẾN NĂM 2023**

BẢNG KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT TÓM LƯỢC TỪ NĂM 2019 ĐẾN NĂM 2023

Đơn vị tính: tỷ đồng

| CHỈ TIÊU                                       | NĂM 2019 | NĂM 2020 | NĂM 2021 | NĂM 2022 | NĂM 2023 |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|
| Doanh thu thuần                                | 303,8    | 471,5    | 906,3    | 943,5    | 1.232,6  |
| Lợi nhuận gộp                                  | 57,3     | 72,8     | 161,3    | 131      | 148,1    |
| Tỷ lệ lợi nhuận gộp                            | 18,90%   | 15,44%   | 17,80%   | 13,9%    | 12,02%   |
| Doanh thu tài chính                            | 101,8    | 60       | 179      | 195,4    | 177,7    |
| Chi phí tài chính                              | 4        | 3,3      | 7        | 8        | 3,9      |
| Trong đó lãi vay                               | 4        | 3,3      | 7        | 8        | 3,9      |
| Chi phí bán hàng                               | 0,3      | 13,7     | 30,4     | 24,6     | 11,4     |
| Chi phí quản lý                                | 12,6     | 12,3     | 20,1     | 17,8     | 25,5     |
| Thu nhập khác                                  | 0        | 0,5      | 0,8      | 1,5      | 1,4      |
| Chi phí khác                                   | 1,05     | 2,8      | 2,6      | 2,3      | 5,0      |
| Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 4,1      | 4,95     | -19,3    | 0,7      | 2,7      |
| Lợi nhuận trước thuế                           | 145,4    | 106,1    | 262      | 275,9    | 284,1    |
| Lợi nhuận sau thuế                             | 116,3    | 87,5     | 205      | 221,3    | 226,4    |

BẢNG LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT TÓM LƯỢC TỪ NĂM 2019 ĐẾN NĂM 2023

Đơn vị tính: tỷ đồng

| CHỈ TIÊU                                      | NĂM 2019 | NĂM 2020 | NĂM 2021 | NĂM 2022 | NĂM 2023 |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | -50,7    | 133      | 753      | -367     | -488,6   |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư     | -8,1     | -51      | -794     | 408,3    | -40,4    |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính  | 97,7     | -12,7    | 413      | -139,8   | 386,2    |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm               | 38,9     | 68,9     | 373,2    | -98,5    | 142,8    |
| Tiền và các khoản tương đương tiền            | 98       | 166,9    | 540,2    | 441,7    | 299      |

## CÁC CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG

| CHỈ TIÊU                            | NĂM 2019 | NĂM 2020 | NĂM 2021 | NĂM 2022 | NĂM 2023 |
|-------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Vòng quay hàng tồn kho (vòng)       | 3,77     | 2,82     | 2,8      | 2,1      | 2,74     |
| Vòng quay các khoản phải thu (vòng) | 1,31     | 0,72     | 0,68     | 0,6      | 0,56     |
| Vòng quay các khoản phải trả (vòng) | 1,14     | 1,41     | 0,77     | 0,7      | 0,58     |

## HỆ SỐ THANH KHOẢN

| CHỈ TIÊU                            | NĂM 2019 | NĂM 2020 | NĂM 2021 | NĂM 2022 | NĂM 2023 |
|-------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Khả năng thanh toán hiện hành (lần) | 1,91     | 1,70     | 2,2      | 3,1      | 2,60     |
| Khả năng thanh toán nhanh (lần)     | 1,69     | 1,25     | 1,8      | 1,0      | 1,97     |
| Khả năng thanh toán tiền mặt (lần)  | 0,37     | 0,32     | 0,8      | 0,5      | 0,55     |

## HỆ SỐ ĐÒN BẨY TÀI CHÍNH

| HỆ SỐ ĐÒN BẨY TÀI CHÍNH                 | NĂM 2019 | NĂM 2020 | NĂM 2021 | NĂM 2022 | NĂM 2023 |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|
| Tổng tài sản bình quân /VCSH bình quân) | 1,19     | 1,33     | 1,6      | 1,7      | 1,66     |

## CƠ CẤU CHI PHÍ

| CHỈ TIÊU                           | NĂM 2019 | NĂM 2020 | NĂM 2021 | NĂM 2022 | NĂM 2023 |
|------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Doanh thu thuần                    | 303,8    | 471,5    | 906,312  | 943,5    | 1.232,6  |
| Giá vốn hàng bán                   | 246,46   | 398,67   | 744,9    | 812,5    | 1.084,5  |
| Lợi nhuận gộp                      | 57,3     | 72,8     | 161      | 131      | 148,1    |
| Doanh thu tài chính                | 101,8    | 60       | 179,4    | 195,3    | 177,7    |
| Chi phí tài chính                  | 4        | 3,3      | 7        | 8        | 3,9      |
| Chi phí bán hàng                   | 0,3      | 13,7     | 30,4     | 24,6     | 11,4     |
| Chi phí quản lý                    | 12,6     | 12,3     | 20,1     | 17,8     | 25,5     |
| Lãi lỗ khác và liên doanh liên kết | 4,1      | 4,95     | -19,3    | 0,7      | 2,7      |
| Lợi nhuận trước thuế               | 145,4    | 106,1    | 261,9    | 275,9    | 284,1    |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông TIG | 116,3    | 87,5     | 205,5    | 221,3    | 226,4    |

## 4. VỐN ĐIỀU LỆ - VỐN CHỦ SỞ HỮU

## d. Vốn điều lệ - Vốn chủ sở hữu

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



**5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG**

Tính đến ngày 14/11/2023

Tỷ lệ sở hữu cổ phần

| DANH MỤC                   | Cổ đông trong nước |              | Cổ đông nước ngoài |              | Tổng               |            |
|----------------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|------------|
|                            | Số lượng CP        | Tỷ lệ %      | Số lượng CP        | Tỷ lệ %      | Số lượng CP        | Tỷ lệ %    |
| Cổ đông Nhà nước           | 0                  | 0            | 0                  | 0            | 0                  | 0          |
| Cổ đông sở hữu trên 5%     | 58,972,878         | 30.46        | 17,670,294         | 9.13         | 76,643,172         | 39.59      |
| Cổ đông sở hữu từ 1 đến 5% | 57,810,861         | 29.86        | 0                  | 0            | 57,810,861         | 29.86      |
| Cổ đông sở hữu dưới 1%     | 56,571,354         | 29.22        | 2,580,818          | 1.33         | 59,152,172         | 30.55      |
| Cổ phiếu Quỹ               | 0                  | 0            | 0                  | 0            | 0                  | 0          |
| <b>Tổng cộng</b>           | <b>173,355,093</b> | <b>89.54</b> | <b>20,251,112</b>  | <b>10.46</b> | <b>193,606,205</b> | <b>100</b> |

Danh sách Cổ đông lớn:

| STT | Tên tổ chức / cá nhân | Số lượng cổ phiếu | Tỷ lệ sở hữu (%) |
|-----|-----------------------|-------------------|------------------|
| 1   | Nguyễn Phúc Long      | 38,110,093        | 19.68            |
| 2   | Nguyễn Văn Nghĩa      | 20,862,785        | 10.78            |
| 3   | Park Jinku            | 17,670,294        | 9.13             |

Cơ cấu cổ đông:

| STT | Cơ cấu cổ đông     | Số lượng cổ đông | Số lượng cổ phiếu  | Tỷ lệ (%)  |
|-----|--------------------|------------------|--------------------|------------|
| 1   | Cổ phiếu Quỹ       | 0                | 0                  | 0          |
| 2   | Cổ đông trong nước | 5,404            | 173,355,093        | 89.54      |
| 2.1 | Tổ chức            | 21               | 3,542,322          | 1.83       |
| 2.2 | Cá nhân            | 5,383            | 169,812,771        | 87.71      |
| 3   | Cổ đông nước ngoài | 37               | 20,251,112         | 10.46      |
| 3.1 | Tổ chức            | 8                | 2,073,502          | 1.07       |
| 3.2 | Cá nhân            | 29               | 18,177,610         | 9.39       |
|     | <b>Tổng cộng</b>   | <b>5,441</b>     | <b>193,606,205</b> | <b>100</b> |

Sở hữu của cổ đông nội bộ

| ĐỐI TƯỢNG                | HỌ TÊN VÀ CHỨC VỤ                                | TỔNG SỐ LƯỢNG SỞ HỮU | TỶ LỆ SỞ HỮU (%) |
|--------------------------|--|----------------------|------------------|
| <b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b> | NGUYỄN PHÚC LONG - Chủ tịch Hội đồng quản trị    | 38,110,093           | 19.68            |
|                          | DƯƠNG QUANG TRUNG - Thành viên Hội đồng quản trị | 0                    | 0                |
|                          | HỒ NGỌC HẢI - Thành viên Hội đồng quản trị       | 491,439              | 0,23             |
|                          | ĐÀO THỊ THANH - Thành viên Hội đồng quản trị     | 0                    | 0                |
|                          | NGUYỄN VIỆT VIỆT - Thành viên Hội đồng quản trị  | 0                    | 0                |
| <b>BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b> | HỒ NGỌC HẢI - Quyền Tổng Giám đốc                | 491,439              | 0.23             |
|                          | NGUYỄN MINH QUÂN - Phó Tổng Giám đốc             | 0                    | 0                |
|                          | ĐÀO THỊ THANH - Phó Tổng Giám đốc                | 0                    | 0                |
|                          | NGUYỄN THỊ THANH HƯƠNG - Kế toán trưởng          | 0                    | 0                |
| <b>BAN KIỂM SOÁT</b>     | NGUYỄN THỊ ÁNH TUYẾT - Trưởng Ban kiểm soát      | 0                    | 0                |
|                          | VŨ NGỌC ANH - Thành viên Ban kiểm soát           | 0                    | 0                |
|                          | HỒ THỊ THU HÀ - Thành viên Ban kiểm soát         | 214                  | 0,00             |

- Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không
- Giao dịch của Cổ đông nội bộ: Không
- Hoạt động quan hệ cổ đông và nhà đầu tư trong năm 2023

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



# TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

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

**DỰ ÁN KHU DU LỊCH, BIỆT THỰ SINH THÁI - NGHỈ DƯỠNG VƯỜN VUA:**

**Chủ đầu tư:** CTCP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ (TIG chiếm 60%).

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

**Diện tích:** 828.976 m<sup>2</sup>

**Quy mô:** Dự án được quy hoạch thành một quần thể du lịch nghỉ dưỡng sinh thái, vui chơi giải trí cao cấp đồng bộ theo Tiêu chuẩn Quốc tế với quy mô hơn 580 căn biệt thự, nhà vườn sinh thái, 03 tòa Condotel cao 24,5 tầng và gần 81 shophouse cùng toàn bộ hệ thống dịch vụ resort, du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí hoàn chỉnh.

**Thời gian thực hiện:** 2013-2025

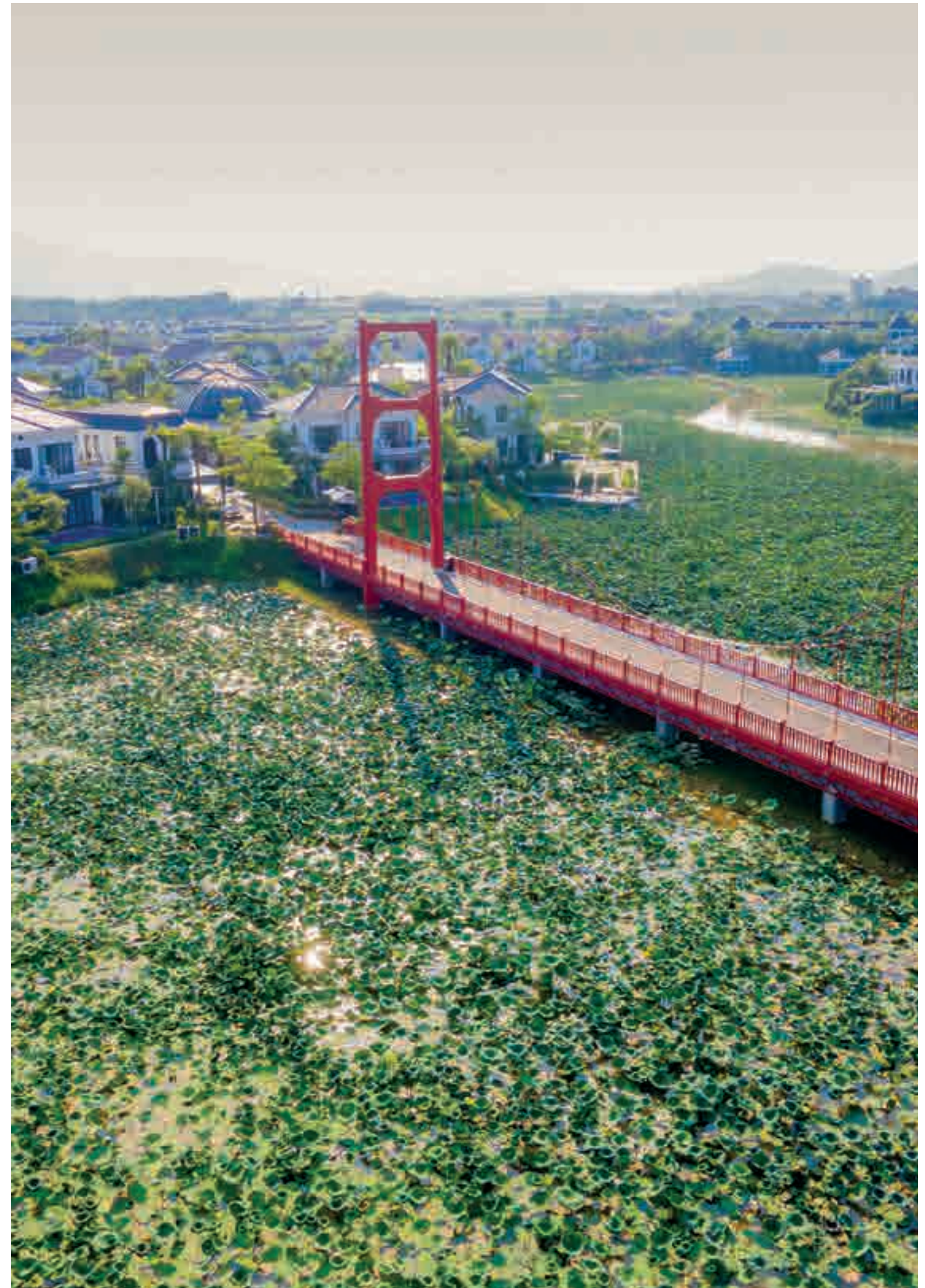
**Tổng mức đầu tư:** 4.247,8 tỷ đồng

**Tình hình thực hiện dự án:**

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

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

- Đã hoàn thành gần 300 căn biệt thự, nâng tổng công suất đến thời điểm hiện tại là trên 500 phòng với đầy đủ hệ thống công trình phụ trợ như quần thể bể bơi gần 200 bể bơi bốn mùa lớn nhỏ, 15 nhà hàng với các phong cách ẩm thực đa dạng Á, Âu và bar, cafe, khu spa, giải trí, sân thể thao... Công ty đã chính thức đưa cụm nhà hàng, buffet & trung tâm tổ chức hội nghị, hội thảo, sự kiện tiệc cưới tiêu chuẩn 4 sao Golden Lotus Palace sức chứa hơn 1.000 khách vào hoạt động, là sự lựa chọn hàng đầu cho hoạt động tổ chức sự kiện, hội nghị, hội thảo, tiệc cưới và các nhà hàng chủ đề với nhiều quy mô khác nhau.
- Hoàn thành, đưa vào vận hành khai thác hệ thống Biệt thự nghỉ dưỡng 5 sao Kim Liên, Thanh Liên, Bích Liên thương hiệu “Wyndham Vuon Vua Thanh Thủy”.
- Hoàn thiện đưa vào vận hành khai thác hệ thống Biệt thự nghỉ dưỡng 4 sao thương hiệu “King Garden Thanh Thủy, BW Signature Collection by Best Western”.
- Hoàn thành, đưa vào vận hành dịch vụ khoáng nóng Onsen và biệt thự VIP Villas Onsen. Tiếp tục triển khai xây dựng khu phức hợp Onsen gồm các hạng mục nhà hàng, spa theo phong cách và tiêu chuẩn Nhật Bản.
- Hoàn thành và bàn giao khu nhà phố Shophouse cùng các công trình phụ trợ, các khu vui chơi giải trí lân cận.
- Tiếp tục mở rộng xây dựng các biệt thự Kim Liên Royal, Diamond Lotus, biệt thự Thanh Liên Wyndham giai đoạn 2 và các khu dịch vụ tiêu chuẩn 5\*.



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

**DỰ ÁN KHU NHÀ VƯỜN LIÊN KỀ TIG ĐẠI MỔ (TIG ĐẠI MỔ GREEN GARDEN)**

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

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

**Địa điểm:** Ngõ 252 đường Đại Mổ, phường Đại Mổ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

**Diện tích:** 6.877,6 m<sup>2</sup>

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

**Tổng mức đầu tư:** Theo phê duyệt của Hội đồng quản trị điều chỉnh tổng vốn đầu tư từ 153,5 tỷ đồng lên 219,65 tỷ đồng.

**Tình hình thực hiện dự án:**

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

Mặc dù đã bán hàng xong hầu hết dự án nhưng TIG đã tận dụng cơ hội thị trường sụt giảm đã mua gom tích lũy được một lượng sản phẩm giá rẻ, tạo nguồn hàng để bán khi thị trường bất động sản nội đô Hà Nội phục hồi và khởi sắc trong năm 2024.



**DỰ ÁN TÒA NHÀ HỖ HỢP VIETTRONICS - HÀ THÀNH**

Lô 14-E5 Khu vực Trụ sở các Tổng Công ty tại Khu đô thị mới Cầu Giấy, đường Dương Đình Nghệ, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

**Tổng diện tích khu đất:** 4.300 m<sup>2</sup>

**Mật độ xây dựng:** 38,6%

**Số tầng:** 30 tầng nổi, 4 tầng hầm.

**Công năng sử dụng:** Văn phòng và thương mại dịch vụ.

**Thời gian thực hiện dự án dự kiến:** 2022 - 2025.

**Tổng vốn đầu tư:** 883,7 tỷ đồng.

**Tình hình thực hiện dự án:**

Dự án thỏa thuận hợp tác với Tổng Công ty Viettronics thông qua Công ty CP Đầu tư BĐS Hà Thành (TIG sở hữu 45% vốn điều lệ). Dự án này thuộc khu vực trụ sở các Tập đoàn, Tổng Công ty được UBND thành phố Hà Nội giao Chủ đầu tư nghiên cứu lập dự án và đặt cọc tiền sử dụng đất. Hiện nay, UBND thành phố Hà Nội đang rà soát pháp lý của tất cả các dự án khu vực này theo hướng thu hồi, thực hiện đấu thầu, đấu giá.



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

**DỰ ÁN VÂN TRÌ THĂNG LONG (VANTRI ECOLAND)**

Dự án nằm bên bờ Đầm Vân Trì có tầm view ra Sân golf Vân Trì, một mặt tiếp giáp phía Nam đường 23B và cách chân cầu Nhật Tân khoảng 5km, với diện tích khoảng 36ha thuộc địa phận 2 xã Nam Hồng và xã Vân Nội, huyện Đông Anh, Hà Nội. Dự án được xây dựng thiết kế với ý tưởng là một mô hình Khu du lịch sinh thái, biệt thự nghỉ dưỡng kết hợp với công viên giải trí. Dự án vừa hướng đến tạo thành một không gian sống, lưu trú, nghỉ dưỡng xanh theo tiêu chuẩn Resort ngay trong lòng Thủ đô Hà Nội, vừa tạo nên một không gian giao lưu văn hóa, mua sắm, ẩm thực, vui chơi giải trí và là môi trường để phát triển các ý tưởng khởi nghiệp, sáng tạo cho giới trẻ.

**Nhà đầu tư:** Liên danh TIG - Hadico.

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

**Diện tích:** Khoảng 36 ha.

**Tình hình thực hiện dự án:**

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



**DỰ ÁN KHU NHÀ Ở LÔ 8.1 MỸ ĐÌNH:**

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

**Địa điểm:** Lô đất 8-1, xóm Chùa, phường Mỹ Đình II, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

**Diện tích khu đất:** 3.704 m<sup>2</sup>

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

**Tổng diện tích sàn:** 25.798,3 m<sup>2</sup>

**Mật độ xây dựng:** 47,7%

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

**Tình hình thực hiện dự án:**

Dự án đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng; Đang thực hiện thủ tục pháp lý về liên danh, hợp tác đầu tư và thủ tục pháp lý đề xuất đầu tư dự án theo quy định. Dự án đang được UBND thành phố Hà Nội rà soát lại về thủ tục pháp lý dự án.



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

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

**Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (TIG).  
**Địa điểm:** xã Hướng Sơn, huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị.  
**Công suất:** 80 MW  
**Tổng mức đầu tư:** gần 4.000 tỷ đồng.  
**Tình hình thực hiện dự án:**  
 - Dự án đã được UBND tỉnh Quảng Trị chấp thuận chủ trương, thỏa thuận, bố trí địa điểm đề xuất Bộ Công Thương đưa vào Quy hoạch điện gió Quốc gia, Trung tâm Điều độ hệ thống điện Quốc gia, Sở công thương tỉnh Quảng Trị đã thẩm định hồ sơ.  
 - Đã thi công hoàn thành cột đo gió và đã triển khai đo gió với lưu lượng gió tốt đảm bảo đủ điều kiện triển khai, tính khả thi đầu tư có hiệu quả cao.  
 - Dự án chưa triển khai thực hiện được do nhiều yếu tố quy định pháp lý về lĩnh vực năng lượng tái tạo và đang xem xét đánh giá lại hiệu quả đầu tư trong bối cảnh mới của thị trường và nền kinh tế.



**DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TÒA NHÀ HỖ HỢP HATTOCO 110 TRẦN PHÚ**

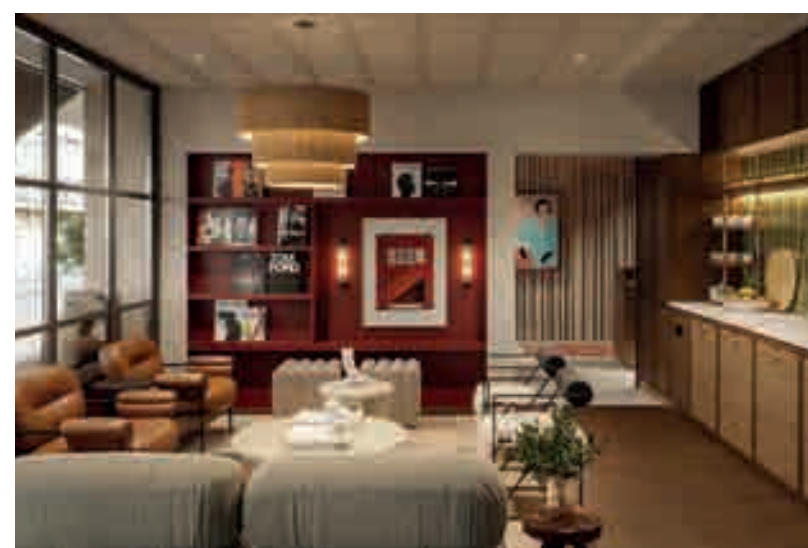
**Nhà đầu tư:** Liên danh TIG - Công ty CP Tư vấn đầu tư xây dựng Ba Đình.  
**Địa điểm:** số 110 Trần Phú, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, Hà Nội.  
**Diện tích khu đất:** 4.992m<sup>2</sup>  
**Diện tích xây dựng:** 2.879m<sup>2</sup>  
**Mật độ xây dựng:** 58%  
**Quy mô:** 3 tầng hầm + 39 tầng nổi + 1 tầng kỹ thuật + 2 tầng áp mái.  
**Tổng mức đầu tư:** khoảng 967,5 tỷ đồng, trong đó giá trị đã đầu tư là 592 tỷ đồng (chiếm khoảng 61% TMDT), giá trị còn phải đầu tư là 375,5 tỷ đồng (chiếm khoảng 39% TMDT).  
**Tình hình thực hiện:**  
 Hiện TIG đã ký kết hợp tác với Chủ đầu tư dự án là Công ty Ba Đình và đang triển khai tái cấu trúc dự án, tháo gỡ các vướng mắc pháp lý và chờ Ngân hàng tổ chức bán nợ dự án để xem xét mua nợ và tiếp tục triển khai dự án.



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

**DỰ ÁN ĐẦU TƯ  
BẤT ĐỘNG  
SẢN ĐỊNH CƯ  
CHÂU ÂU**

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





**NỖ LỰC  
QUYẾT TÂM  
VƯỢT KHÓ**



## CHƯƠNG III

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

## 1. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### 1.1. Tình hình vĩ mô năm 2023 và triển vọng cho năm 2024

Năm 2023, nền kinh tế thế giới tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức, diễn biến khó lường và ẩn chứa nhiều bất ổn. Lạm phát tuy hạ nhiệt, nhưng vẫn neo ở mức cao, nhiều nền kinh tế lớn duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt, lãi suất cao; thương mại, tiêu dùng và đầu tư toàn cầu tiếp tục suy giảm; hàng rào bảo hộ, phòng vệ thương mại gia tăng... ảnh hưởng đến hoạt động xuất, nhập khẩu. Đối với Việt Nam, dù còn nhiều khó khăn song kinh tế năm 2023 đạt được nhiều kết quả tích cực, đáng ghi nhận và được các tổ chức quốc tế đánh giá cao.

Năm 2024, dự báo các rủi ro tiềm ẩn từ môi trường kinh tế thế giới vẫn còn hiện hữu và tiếp tục tác động tiêu cực lên triển vọng phục hồi tăng trưởng kinh tế của Việt Nam. Lạm phát ở một số nền kinh tế lớn nhiều khả năng vẫn ở mức cao do tiếp tục duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt. Nợ công tiếp tục gia tăng. Tăng trưởng thương mại toàn cầu tiếp tục xu hướng thấp, chịu ảnh hưởng từ cạnh tranh địa chính trị diễn biến căng thẳng, khó lường. Áp lực từ giá dầu thô, lương thực biến động mạnh, tăng lãi suất kéo dài ở nhiều quốc gia... Khả năng phục hồi của kinh tế toàn cầu chưa rõ ràng.

Ở trong nước, tuy thời cơ, thuận lợi và khó khăn, thách thức đan xen nhưng động lực truyền thống còn yếu, động lực mới chưa rõ ràng nên năm 2024 dự báo kinh tế Việt Nam vẫn phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức. Tác động từ sự suy giảm của nền kinh tế thế giới dồn nén từ thời đại dịch tới nay nhiều khả năng vẫn sẽ tiếp tục tác động đến nền kinh tế Việt Nam ít nhất trong nửa đầu năm 2024 trước khi đón nhận những dấu hiệu tích cực, khả quan hơn. Tuy vậy, kinh tế Việt Nam sẽ vẫn có cơ hội phục hồi tích cực hơn nếu các chính sách hỗ trợ được ban hành trong năm 2023 sẽ có tác động rõ nét hơn vào nền kinh tế; các động lực về đầu tư (bao gồm cả đầu tư tư nhân, FDI, đầu tư công, doanh nghiệp nhà nước), tiêu dùng, du lịch và xuất khẩu tiếp tục được thúc đẩy mạnh mẽ; các vấn đề tồn đọng, bất cập kéo dài được tập trung tháo gỡ, chuyển biến tích cực hơn trong năm 2024, nhất là vướng mắc của doanh nghiệp, dự án đầu tư, thị trường bất động sản, trái phiếu doanh nghiệp...

**1.2. Kết quả hoạt động kinh doanh 2023**

Năm 2023, mặc dù bối cảnh kinh tế xã hội khó khăn nhưng Ban Điều Hành và toàn thể CBNV TIG đã nỗ lực không ngừng để hoàn thành tốt nhất nhiệm vụ đề ra:

Đơn vị tính: Triệu đồng

| CHỈ TIÊU              | NĂM 2022   |           | NĂM 2023   |           | TỶ TRỌNG TH 2023/2022 (%) |          |
|-----------------------|------------|-----------|------------|-----------|---------------------------|----------|
|                       | Công ty mẹ | Hợp nhất  | Công ty mẹ | Hợp nhất  | Công ty mẹ                | Hợp nhất |
| Vốn điều lệ           | 1.760.065  | 1.760.065 | 1.936.062  | 1.936.062 | 110%                      | 110%     |
| Vốn điều lệ bình quân | 1.530.067  | 1.530.067 | 1.848.064  | 1.848.064 | 120,78%                   | 120,78%  |
| Tổng doanh thu        | 1.041.481  | 1.141.152 | 1.111.155  | 1.414.405 | 107%                      | 124%     |
| Tổng chi phí          | 731.648    | 865.252   | 836.420    | 1.130.332 | 114%                      | 131%     |
| Lợi nhuận trước thuế  | 309.833    | 275.900   | 274.735    | 284.073   | 89%                       | 103%     |

**Doanh thu:** Năm 2023, TIG đạt tổng doanh thu hợp nhất là 1.414 tỷ đồng, bằng 124% so với năm 2022. Doanh thu công ty mẹ đạt 1.111 tỷ đồng, bằng 107% so với năm 2022.

**Chi phí:** Năm 2023, chi phí giá vốn, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính tăng.

**Lợi nhuận:** Về lợi nhuận, năm 2023 lợi nhuận trước thuế hợp nhất và công ty mẹ lần lượt đạt 284 tỷ và 274,8 tỷ, bằng 103% và 89% so với năm 2022. Năm 2023, tuy tình hình kinh tế thế giới cũng như trong nước không khả quan nhưng kết quả kinh doanh hợp nhất của TIG đã đạt và vượt mức kế hoạch đề ra.



**1.3. Tình hình tài chính**

Đơn vị tính: Triệu đồng

| CHỈ TIÊU                           | NĂM 2022 (TRIỆU ĐỒNG) |                  | NĂM 2023 (TRIỆU ĐỒNG) |                  | TĂNG GIẢM (%)  |                |
|------------------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|------------------|----------------|----------------|
|                                    | Công ty mẹ            | Hợp nhất         | Công ty mẹ            | Hợp nhất         | Công ty mẹ     | Hợp nhất       |
| <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                | <b>2.696.104</b>      | <b>4.315.720</b> | <b>2.822.690</b>      | <b>4.141.564</b> | <b>104,70%</b> | <b>95,96%</b>  |
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>            | <b>606.334</b>        | <b>1.407.318</b> | <b>939.979</b>        | <b>1.421.213</b> | <b>155,03%</b> | <b>100,99%</b> |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 322.360               | 441.718          | 466.241               | 520.228          | 144,63%        | 117,77%        |
| Các khoản phải thu ngắn hạn        | 162.240               | 513.855          | 369.099               | 538.863          | 227,50%        | 104,87%        |
| Hàng tồn kho                       | 117.649               | 446.581          | 104.185               | 345.840          | 88,56%         | 77,44%         |
| Tài sản ngắn hạn khác              | 4.085                 | 5.164            | 454                   | 16.282           | 11,11%         | 315,29%        |
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>             | <b>2.089.770</b>      | <b>2.908.402</b> | <b>1.882.711</b>      | <b>2.720.351</b> | <b>90,09%</b>  | <b>93,53%</b>  |
| Các khoản phải thu dài hạn         | 697.075               | 1.725.328        | 686.414               | 1.592.597        | 98,47%         | 92,31%         |
| Tài sản cố định                    | 6.991                 | 73.804           | 5.495                 | 163.932          | 78,60%         | 222,12%        |
| Tài sản dở dang dài hạn            | 91.918                | 127.918          | 86.795                | 95.521           | 94,43%         | 74,67%         |
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 1.293.408             | 938.041          | 1.103.712             | 809.215          | 85,33%         | 86,27%         |
| Tài sản dài hạn khác               | 378                   | 43.311           | 294                   | 59.086           | 77,93%         | 136,42%        |
| <b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>              | <b>2.696.104</b>      | <b>4.315.722</b> | <b>2.822.690</b>      | <b>4.141.564</b> | <b>104,70%</b> | <b>95,96%</b>  |
| Nợ ngắn hạn                        | 176.437               | 472.219          | 382.509               | 546.379          | 216,80%        | 115,70%        |
| Nợ dài hạn                         | 447.022               | 1.343.053        | 146.869               | 1.012.426        | 32,85%         | 75,38%         |
| Vốn chủ sở hữu                     | 2.072.645             | 2.500.450        | 2.293.312             | 2.582.760        | 110,65%        | 103,29%        |
| Lợi ích cổ đông thiểu số           |                       | 418.450          |                       | 278.686          |                | 66,60%         |

Tài sản ngắn hạn hợp nhất: Tăng ít từ 1.407 tỷ đồng lên 1.421 tỷ đồng trong năm 2023, mức tăng không đáng kể, chủ yếu do biến động tăng các khoản tài sản ngắn hạn khác và các khoản hàng tồn kho.  
 Tài sản dài hạn hợp nhất: Giảm từ 2.908 tỷ đồng xuống 2.720 tỷ đồng, tương đương mức giảm 93,53% chủ yếu do biến động từ các khoản phải thu và tài sản dở dang và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.  
 Tổng nợ ngắn hạn, dài hạn hợp nhất: Nợ ngắn hạn tăng từ 472 tỷ đồng lên 546 tỷ đồng, nợ dài hạn giảm từ 1.343 tỷ đồng lên 1.012 tỷ đồng.

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

| CHỈ TIÊU  | NĂM 2022 |            |          | NĂM 2023   |          |
|---|----------|------------|----------|------------|----------|
|   | Đơn vị   | Công ty mẹ | Hợp nhất | Công ty mẹ | Hợp nhất |
| <b>Chỉ tiêu khả năng thanh toán</b>                               |          |            |          |            |          |
| Hệ số thanh toán nợ ngắn hạn                                      | Lần      | 3,44       | 1,58     | 2,46       | 2,60     |
| <b>TS Ngắn hạn/Nợ ngắn hạn</b>                                    |          |            |          |            |          |
| Hệ số thanh toán nhanh = TSLĐ- Hàng tồn kho/nợ ngắn hạn           | Lần      | 2,78       | 1,06     | 2,19       | 1,97     |
| <b>Chỉ tiêu cơ cấu vốn</b>  |          |            |          |            |          |
| + Hệ số nợ/ Tổng tài sản  | Lần      | 0,23       | 0,42     | 0,09       | 0,24     |
| + Hệ số nợ /Vốn chủ sở hữu  | Lần      | 0,30       | 0,73     | 0,11       | 0,38     |
| <b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>                             |          |            |          |            |          |
| Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán /Hàng tồn kho bình quân) | Vòng     | 6,59       | 2,12     | 7,37       | 2,74     |
| + Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân Tài sản dài hạn khác    | Lần      | 0,31       | 0,24     | 0,34       | 0,29     |
| <b>Chỉ tiêu khả năng sinh lời</b>                                 |          |            |          |            |          |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần                        | %        | 32%        | 23%      | 23,6%      | 18,4%    |
| Hệ số lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu                         | %        | 13%        | 9%       | 9,6%       | 8,8%     |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản                          | %        | 10%        | 5,13%    | 7,8%       | 5,5%     |
| + Hệ số lợi nhuận từ HĐSXKD/doanh thu thuần                       | %        | 37%        | 29,33%   | 12,7%      | 12,0%    |

Hệ số thanh toán ngắn hạn: giảm từ 3,44 lần (đối với Công ty mẹ) xuống 2,46 lần, tăng từ 1,58 lên 2,6 lần (hợp nhất); Hệ số thanh toán nhanh giảm từ 2,78 lần xuống 2,19 lần (công ty mẹ); tăng từ 1,06 lần lên 1,97 lần (hợp nhất). Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh (hợp nhất) có xu hướng tăng so với năm trước là do công ty có tăng các khoản tiền gửi tiết kiệm ngắn hạn. Do vậy tình hình và khả năng thanh toán của công ty vẫn rất tốt và cao so với các công ty hoạt động cùng ngành nghề.

Hệ số nợ phải trả/tổng tài sản: Năm 2023 tăng từ 0,23 lần xuống 0,09 lần (đối với Công ty mẹ) và 0,42 lần xuống 0,24 lần (công ty hợp nhất) so với năm 2022.

Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu: Năm 2022 giảm từ 0,3 lần xuống 0,11 lần(đối với Công ty mẹ) và 0,73 lần xuống 0,38 lần(công ty hợp nhất) so với năm 2022.

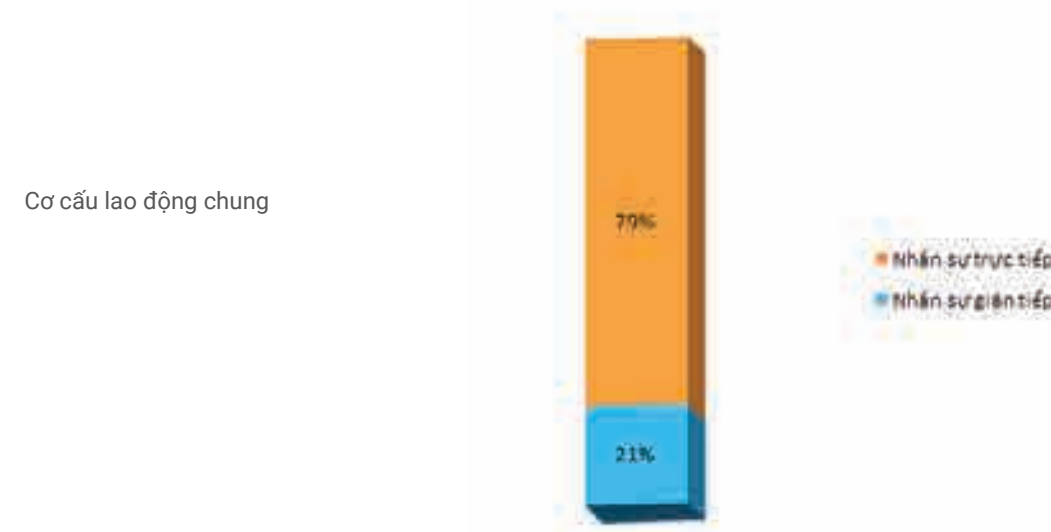
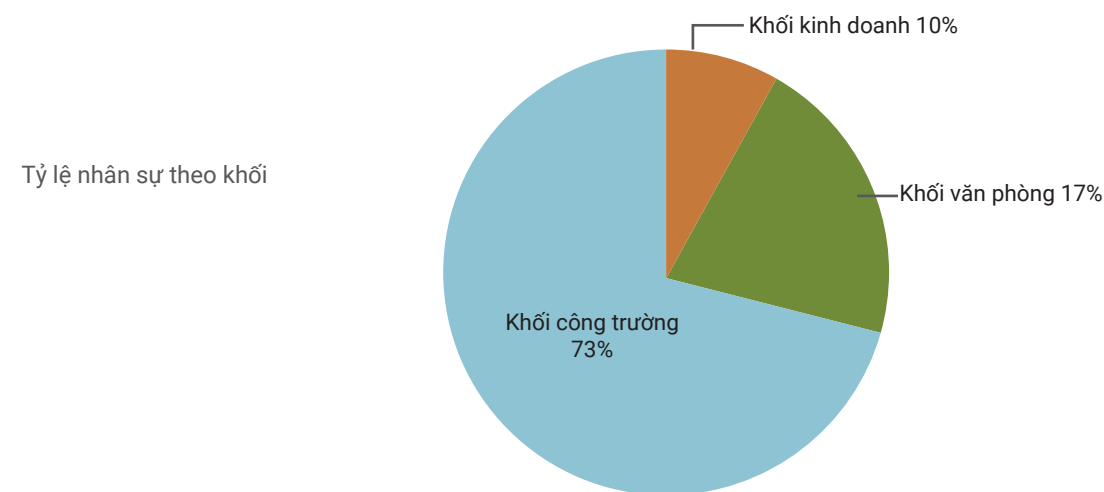
Hệ số vòng quay hàng tồn kho: Năm 2023 là 2,74 vòng(công ty hợp nhất).

Hệ số doanh thu thuần/tổng tài sản: Tăng từ 0,31 lên 0,34 đối với công ty mẹ và tăng 0,24 lên 0,29 lần hợp nhất.

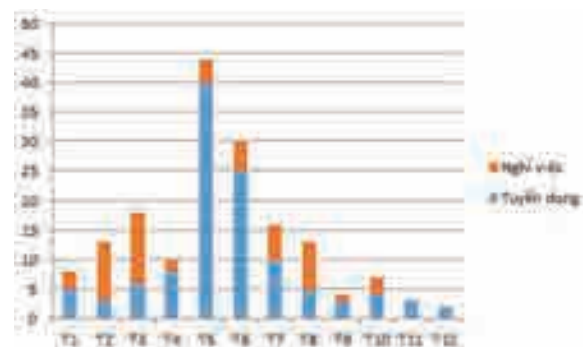
**1.4. Công tác quản lý nhân sự:**

Năm 2023, mặc dù chịu ảnh hưởng bởi những khó khăn chung của nền kinh tế vĩ mô và thiên tai dịch bệnh, TIG vẫn đặc biệt chú trọng, quan tâm đến công tác phát triển nhân sự, áp dụng công nghệ vào việc quản lý điều hành, tạo điều kiện, môi trường tốt nhất cho nhân sự được phát huy, phát triển năng lực; đóng góp vào sự phát triển của Tập đoàn.

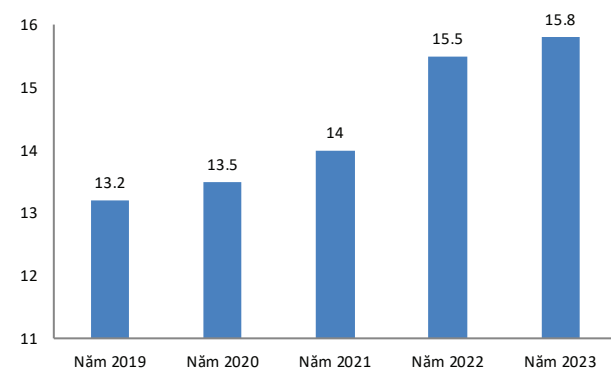
**a. Các số liệu nhân sự cơ bản năm 2023 (Các biểu đồ)**



Biến động nhân sự



Thu nhập trung bình qua các năm



**b. Tổng quan chung về tình hình nhân sự năm 2023**

**\* Công tác tuyển dụng, đào tạo nhân sự**

- Tiếp tục tuyển dụng nhân sự bổ sung các vị trí còn thiếu và thay thế những nhân sự kém chất lượng, không đáp ứng được yêu cầu công việc. Ưu tiên tuyển dụng nhân sự cho các hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn: Kinh doanh dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, thi công xây dựng công trình;
- Tăng cường công tác đào tạo chuyên môn dựa trên nhu cầu thực tế của công việc. Đặc biệt, ưu tiên hình thức đào tạo on-job vừa học vừa thực hành để nâng cao hiệu quả của công tác đào tạo.
- Đặc biệt chú trọng tổ chức đào tạo các kĩ năng mềm cho các CBNV nhằm nâng cao chất lượng phục vụ khách hàng trong ngành dịch vụ nghỉ dưỡng của Tập đoàn.

**\* Lương, thưởng và các chính sách phúc lợi**

- Dù tình hình kinh tế nói chung còn rất nhiều khó khăn, nhưng trong năm 2023 TIG vẫn duy trì mức lương tốt và tăng ổn định so với mức trung bình của thị trường lao động nói chung. Tỷ lệ tăng lương đạt...
- Các chính sách về nghỉ phép, chế độ thai sản, bảo hiểm (bảo hiểm xã hội, y tế, tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp) và phúc lợi (phụ cấp hỗ trợ công việc, chăm sóc sức khỏe, xây dựng văn hóa...) vẫn được đảm bảo theo chính sách chung của Nhà nước và chế độ riêng của Công ty.
- Tất cả chính sách và chế độ đãi ngộ đều được Công ty thông báo đầy đủ và phổ biến kịp thời đến từng người lao động ở mọi cấp bậc.

**\* Truyền thông nội bộ**

- Tất cả đều được phổ biến chi tiết về chế độ phúc lợi, chính sách lương thưởng và tất cả các quyền lợi, trách nhiệm khác khi làm việc tại TIG.
- Trong quá trình làm việc, người lao động được khuyến khích đặt câu hỏi hoặc bày tỏ nguyện vọng, vướng mắc để được giải đáp, tháo gỡ, giúp yên tâm tập trung cho công việc.

**\* Quản lý và đánh giá nhân sự**

- Năm 2023, TIG tiếp tục sử dụng phần mềm Misa để quản lý nhân sự theo chủ trương số hóa công tác quản trị đã được HĐQT phê duyệt.
- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản lý và đánh giá hiệu suất làm việc của CBNV:
  - + Rà soát, điều chỉnh lại Mô tả công việc và xây dựng định viên nhân sự theo từng đơn vị/khối/phòng ban;
  - + Tiếp tục ứng dụng phần mềm giao việc và quản lý công việc Misa Amis: tất cả các phòng ban, CBNV phải lập kế hoạch công việc đầu mỗi tháng, thường xuyên update tiến độ xử lý công việc trên phần mềm, cán bộ quản lý dễ dàng kiểm soát tiến độ công việc, hỗ trợ xử lý công việc, kiểm soát deadline hoàn thành mọi lúc, mọi nơi và cuối tháng đánh giá kết quả một cách hệ thống logic, đồng thời đảm bảo được tính bảo mật thông tin doanh nghiệp.
- Dựa trên đánh giá này, các cấp quản lý cũng thống nhất được kế hoạch phát triển nghề nghiệp cho từng thành viên trong ngắn lẫn dài hạn cũng như những năng lực cần bổ sung để đạt được điều đó.
- Thiết lập chế độ khen thưởng xứng đáng với cá nhân/tập thể có thành tích xuất sắc. Thực hiện chính sách giữ chân nhân tài, phát triển đội ngũ theo chiến lược phát triển dài hạn của Công ty.

**2. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**2.1. Giới thiệu Hội đồng Quản trị**

Trong năm 2023, HĐQT Tập đoàn đã duy trì hoạt động theo quy định tại Điều lệ và Quy chế quản trị Công ty với số thành viên HĐQT là năm (05) thành viên, trong đó có một (01) thành viên không tham gia điều hành, một (01) thành viên độc lập. (Thông tin chi tiết xem tại Chương 1/Giới thiệu về Công ty/Nhân sự chủ chốt/ Hội đồng quản trị)

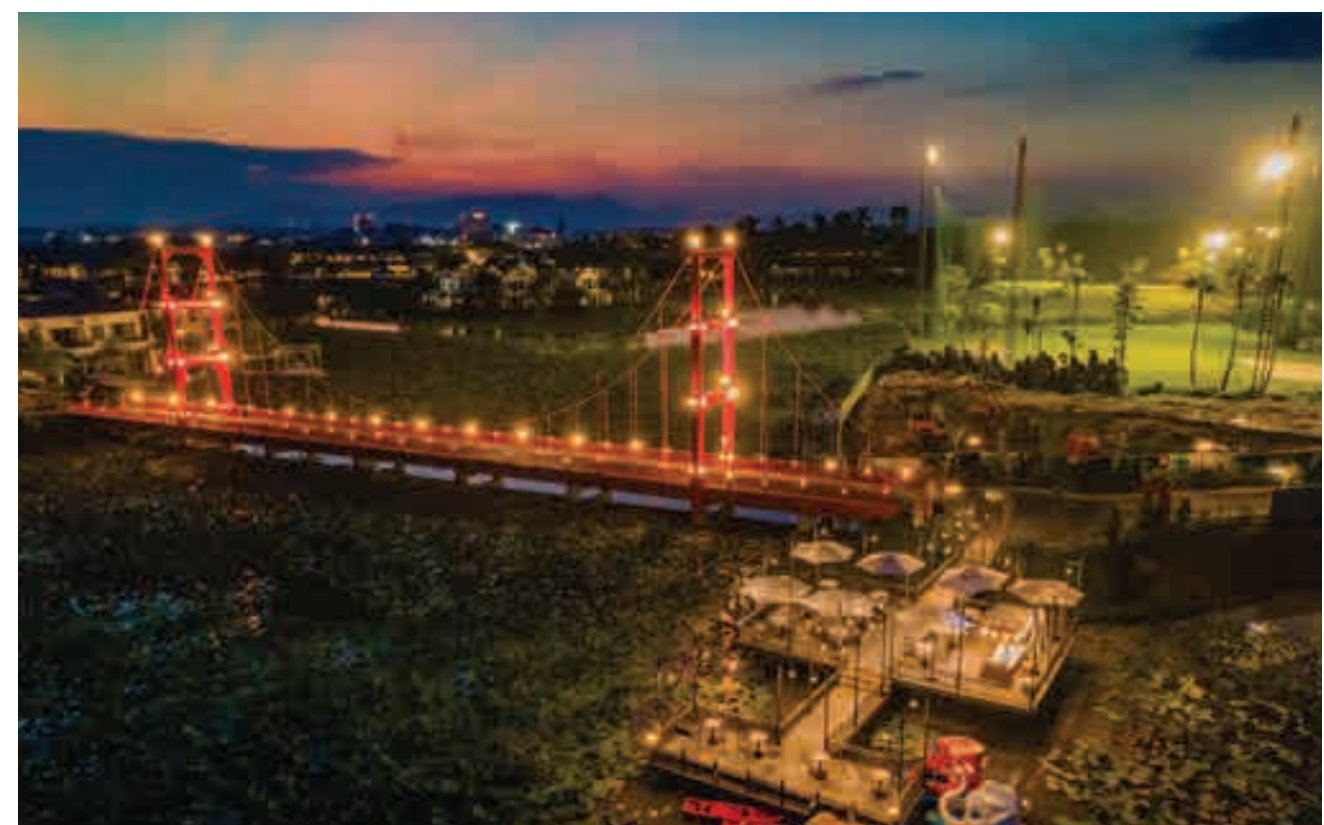
**2.2. Hội đồng quản trị**

Trong năm 2023, HĐQT đã tổ chức thành công Đại hội đồng Cổ đông để thông qua:

- \* Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 và chỉ tiêu kế hoạch năm 2023;
- \* Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2022;
- \* Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022 và phương hướng hoạt động năm 2023;
- \* Báo cáo của Ban Kiểm soát về kết quả kinh doanh, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc;
- \* Tờ trình Đề xuất lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập;
- \* Tờ trình Báo cáo thù lao Hội đồng quản trị, ban kiểm soát năm 2022 và Kế hoạch thù lao năm 2023;
- \* Tờ trình phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022;
- \* Tờ trình phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ;
- \* Báo cáo về việc thực hiện phát hành trái phiếu chuyển đổi;
- \* Tờ trình thành lập công ty con/chi nhánh tại Châu Âu;
- \* Tờ trình miễn nhiệm và bầu thay thế thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021-2026;
- \* Tờ trình miễn nhiệm và bầu thay thế thành viên Ban kiểm soát;
- \* Tờ trình sửa đổi, bổ sung Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát.

**2.3. Các cuộc họp Hội đồng quản trị năm 2023**

Trong năm 2023, HĐQT tiến hành các phiên họp HĐQT với tỷ lệ dự họp là 100%, ban hành 19 nghị quyết, quyết định nhằm triển khai thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2023, chủ yếu là các vấn đề quan trọng phục vụ kịp thời công tác sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển và công tác tài chính, chi phí. Ban hành các nghị quyết thông qua các nội dung trả cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu, chào bán cổ phiếu riêng lẻ và chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ, chuyển nhượng đầu tư hợp tác tại công ty con/công ty liên kết,... và các hoạt động khác thuộc thẩm quyền của HĐQT. Ngoài các phiên họp định kỳ và bất thường, HĐQT còn thường xuyên giao ban công việc hàng tuần, hàng tháng để kiểm tra, đánh giá công việc của Hội đồng quản trị và giám sát công tác điều hành. Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đều dựa trên sự thống nhất cao của các thành viên. đánh giá công việc của Hội đồng quản trị và giám sát công tác điều hành. Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đều dựa trên sự thống nhất cao của các thành viên.



Các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT đã ban hành trong năm 2023:

| STT | Số Nghị quyết/ Quyết định | Ngày       | Nội dung   | Tỷ lệ thông qua |
|-----|---------------------------|------------|--|-----------------|
| 1   | 27/2022/NQ - HĐQT         | 11/02/2022 | Kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm 2023   | 100%            |
| 2   | 15/2023/NQ/HĐQT-TIG       | 22/3/2023  | Thông qua việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings   | 100%            |
| 3   | 31/2023/NQ/HĐQT-TIG       | 29/3/2023  | Thông qua Chương trình và Tài liệu Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023   | 100%            |
| 4   | 33/2023/NQ/HĐQT-TIG       | 29/3/2023  | Thông qua việc thành lập công ty con của Công ty tại Châu Âu   | 100%            |
| 5   | 35/2023/NQ/HĐQT-TIG       | 03/04/2023 | Thay qua việc ký kết hợp đồng vay giữa Công ty con của Công ty và Người liên quan  | 100%            |
| 6   | 175/2023/NQ/HĐQT-TIG      | 24/05/2023 | Thông qua việc đầu tư ra nước ngoài  | 100%            |
| 7   | 48/2023/NQ/HĐQT-TIG       | 15/06/2023 | Lựa chọn Đơn vị kiểm toán, soát xét các báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty   | 100%            |
| 8   | 54/2023/NQ/HĐQT-TIG       | 27/06/2023 | Thông qua việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings   | 100%            |
| 9   | 56/2023/NQ/HĐQT-TIG       | 30/06/2023 | Miễn nhiệm và bổ nhiệm chức danh Thư ký Công ty, Người phụ trách quản trị Công ty và Người được ủy quyền công bố thông tin   | 100%            |
| 10  | 62/2023/NQ/HĐQT-TIG       | 03/07/2023 | Ban hành Quy chế kiểm toán nội bộ Công ty  | 100%            |
| 11  | 64/2023/NQ/HĐQT-TIG       | 07/07/2023 | Ban hành Quy trình kiểm toán nội bộ Công ty  | 100%            |
| 12  | 66/2023/NQ/HĐQT-TIG       | 12/07/2023 | Chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Công ty   | 100%            |
| 13  | 77/2023/NQ/HĐQT-TIG       | 18/08/2023 | Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc thường trực   | 100%            |
| 14  | 90/2023/NQ/HĐQT-TIG       | 05/09/2023 | Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 1, Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 2 không còn là Công ty con của Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Thăng Long | 100%            |
| 15  | 100/2023/NQ/HĐQT-TIG      | 28/09/2023 | Thông qua việc triển khai Phương án phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức năm 2022 cho cổ đông hiện hữu  | 100%            |

|    |                      |            |  |      |
|----|----------------------|------------|--|------|
| 16 | 39/2023/NQ/HĐQT-TIG  | 20/11/2023 | Thông qua Phương án chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng Tái tạo Việt Nam  | 100% |
| 17 | 116/2023/NQ/HĐQT-TIG | 29/11/2023 | Thông qua việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa Công ty cho Người nội bộ và Người có liên quan của Người nội bộ Công ty                              | 100% |
| 18 | 124/2023/NQ/HĐQT-TIG | 08/12/2023 | Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức, báo cáo và phương án xử lý cổ phiếu lẻ, nội dung sửa đổi Điều lệ Công ty và thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp                                      | 100% |
| 19 | 126/2023/NQ/HĐQT-TIG | 18/12/2023 | Điều chỉnh số lượng cổ phiếu lẻ, phương án xử lý số cổ phiếu lẻ phát sinh do việc làm tròn từ đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2022 tại Nghị quyết số 124/2023/NQ/HĐQT-TIG của HĐQT ngày 08/12/2023 | 100% |

**2.4. Đánh giá kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị (HĐQT) năm 2023**

- Trong năm 2023, các thành viên HĐQT đã tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT và cho ý kiến bằng văn bản đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT với tinh thần trách nhiệm cao, phát huy năng lực lãnh đạo của thành viên HĐQT, vì lợi ích của các cổ đông và sự phát triển bền vững của Tập đoàn.

- HĐQT đã giám sát chặt chẽ các hoạt động của Ban điều hành trong hoạt động sản xuất kinh doanh, giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHCĐ đã đề ra.

- Bên cạnh việc thực hiện và hoàn thành các trách nhiệm chung đối với các hoạt động của HĐQT, các thành viên HĐQT đã hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao theo phân công nhiệm vụ của các thành viên HĐQT, cụ thể:

- + Chủ tịch HĐQT đã hoàn thành nhiệm vụ của Chủ tịch HĐQT theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị trong việc lập và thực hiện chương trình công tác năm, phân công nhiệm vụ giữa các thành viên HĐQT, tổ chức họp, lấy ý kiến bằng văn bản, ban hành các Nghị quyết, Quyết định, Thông báo của HĐQT.
- + Thành viên HĐQT chuyên trách đã có những đóng góp tích cực trong quá trình hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ của Tập đoàn, cùng HĐQT quản lý, giám sát hoạt động điều hành kinh doanh góp phần trong công tác hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2022.
- + Các thành viên HĐQT được giao phụ trách các lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, các công ty con của Tập đoàn cũng đã nỗ lực hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

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

Hội đồng quản trị (HĐQT) đã thường trực bám sát hoạt động hàng ngày và trên các lĩnh vực, địa bàn dự án của Công ty, trực tiếp chỉ đạo giám sát Ban điều hành và cán bộ quản lý triển khai thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và HĐQT trong các hoạt động sản xuất kinh doanh; định hướng chiến lược phát triển các dự án; chỉ đạo giám sát công tác huy động, quản lý và sử dụng nguồn vốn, quản lý chi phí; công tác đầu tư xây dựng, vận hành khai thác các dự án.... Các thành viên HĐQT thường xuyên làm việc thường trực hầu hết thời gian tại Công ty, trực tiếp giải quyết kịp thời nhiều công việc cấp bách, quan trọng trong tất cả các mảng hoạt động.

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

- Về mặt cơ cấu tổ chức, trong năm 2023 có sự thay đổi nhân sự chủ chốt trong bộ máy tổ chức của Ban Điều hành. Sự bổ sung nhân sự có chất lượng nhằm củng cố bộ máy quản lý điều hành, nâng cao hiệu quả hoạt động. Trong bối cảnh kinh tế gặp khó khăn, đặc biệt là lĩnh vực bất động sản, du lịch, dịch vụ, TIG đã tập trung vào chiến lược đào tạo con người nhằm trau dồi thêm các kiến thức chuyên môn, rèn luyện kỹ năng cho toàn thể CBCNV. Điều này góp phần nâng cao hiệu quả và năng suất làm việc cho toàn thể CBCNV Tập đoàn. Trong tuyển dụng luôn ưu tiên, tạo điều kiện cho các nhân sự trẻ có cơ hội và môi trường để thử sức, phát huy được sự sáng tạo, sức trẻ cống hiến vào sự phát triển bền vững của Tập đoàn.

- Chính sách khen thưởng nhằm động viên người lao động trên cả hai mặt vật chất và tinh thần luôn được TIG đảm bảo duy trì, đặc biệt là khối dịch vụ du lịch thương mại trong những tháng cao điểm, nỗ lực phấn đấu hoàn thành nhiệm vụ, không bị khách hàng phàn nàn, tiêu thụ được nhiều sản phẩm đều được khen thưởng xứng đáng; các cá nhân làm việc hiệu quả, có nhiều sáng kiến cho công ty được thưởng khích lệ đột xuất.

- Năm 2023 tiếp tục là một năm đầy khó khăn trong hoạt động sản xuất, kinh doanh đối với ngành BĐS du lịch, nghỉ dưỡng nhưng Tập đoàn luôn ý thức vai trò của mình với xã hội, chủ động tổ chức và luôn tích cực tham gia các hoạt động cộng đồng: tặng quà tết cho các gia đình có hoàn cảnh khó khăn tại xã Đồng Trung, xã Tu Vũ, huyện Thanh Thủy, Phú Thọ; các huyện thuộc tỉnh Hà Tĩnh; Ủng hộ “Tết vì người nghèo”, “Tết nhân ái” của huyện Thanh Thủy - Phú Thọ; góp vốn vào doanh nghiệp xã hội hoạt động theo mô hình phi lợi nhuận...

**2.7. Công tác triển khai, thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022**

Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty đã triển khai thực hiện nghiêm túc và hiệu quả các nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023, Trong đó tiêu biểu là:

- Hoàn thành việc chi trả cổ tức năm 2022 với tỷ lệ 10% bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, tăng vốn điều lệ của Công ty lên 1.936.062.050.000 đồng.

- Thực hiện nghị quyết về chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận năm 2023.

- Đối với việc thực hiện kế hoạch phát hành trái phiếu: Do tiến độ triển khai các dự án mới chậm hơn so với kế hoạch dự kiến vì các yếu tố chậm trễ về thủ tục hành chính pháp lý dự án và các điều chỉnh thiết kế, quy hoạch; cộng với tình hình thị trường chưa thuận lợi nên thời gian qua chưa thích hợp cho việc phát hành trái phiếu. Vì vậy, Hội đồng quản trị chưa triển khai thực hiện được kế hoạch phát hành trái phiếu đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua. Năm 2024, căn cứ điều kiện thị trường, TIG sẽ xem xét việc tiếp tục triển khai thực hiện kế hoạch phát hành cổ phiếu và trái phiếu để phục vụ cho mục tiêu đầu tư phát triển đề ra.

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

Năm 2023, HĐQT tiếp tục sát cánh với Ban Tổng Giám đốc để phối hợp, hỗ trợ, giám sát, đôn đốc các hoạt động kinh doanh, kịp thời chỉ đạo giải quyết mọi vấn đề cấp bách. Trong năm 2023, Ban Tổng giám đốc đã có nhiều nỗ lực trong công tác điều hành, trực tiếp triển khai thực hiện quyết liệt và nghiêm túc các định hướng chiến lược của Đại hội đồng cổ đông và các chỉ đạo của HĐQT, tuân thủ nghiêm chỉnh các quy chế quy định, các nguyên tắc hoạt động trong công tác quản lý tài chính, quản lý dự án, đầu tư, bán hàng, chi phí, tổ chức nhân sự,... Mặc dù nhân sự lãnh đạo mỏng, lại phải kiêm nhiệm các nhiệm vụ quản lý điều hành tại nhiều dự án và các công ty thành viên hoạt động dàn trải trên nhiều địa phương, nhưng Ban Tổng giám đốc đã hết sức nỗ lực đảm bảo hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao. Trong năm 2023, Ban Tổng giám đốc hoàn thành kết quả sản xuất kinh doanh và mức tăng trưởng tích cực.

**2.9. Thù lao, chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị (HĐQT) năm 2023**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thông qua ngày 26 tháng 04 năm 2022, mức thù lao của thành viên HĐQT đã thực hiện trong năm 2023 là:

- + Chủ tịch Hội đồng quản trị : 6.000.000 đồng/tháng;
  - + Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị : 5.000.000 đồng/tháng;
  - + Thành viên Hội đồng quản trị : 4.000.000 đồng/tháng;
- Tổng mức thù lao, kinh phí hoạt động của HĐQT trong năm 2023 là 264.883.334 đồng.

| HỌ TÊN                | CHỨC VỤ                             | SỐ TIỀN ( VND) |
|-----------------------|-------------------------------------|----------------|
| Ông Nguyễn Phúc Long  | Chủ tịch HĐQT                       | 72.000.000     |
| Ông Lê Văn Châu       | Phó Chủ tịch HĐQT                   | 15.416.667     |
| Ông Dương Quang Trung | Thành viên HĐQT                     | 33.466.667     |
| Ông Hồ Ngọc Hải       | Thành viên HĐQT/Quyền Tổng Giám đốc | 48.000.000     |
| Bà Đào Thị Thanh      | Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc  | 48.000.000     |
| Ông Nguyễn Viết Việt  | Thành viên HĐQT                     | 48.000.000     |



Về thưởng vượt mức kế hoạch kinh doanh năm 2023: Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 đã thông qua việc thưởng vượt kế hoạch kinh doanh của HĐQT và Ban Điều hành năm 2023 chỉ được xem xét, thực hiện trong trường hợp đạt trên 100% kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua. Mức thưởng tối đa là 20% tính trên phần lợi nhuận vượt kế hoạch và ủy quyền cho HĐQT xem xét, quyết định trong phạm vi trình. Trong năm 2022, doanh thu và lợi nhuận chưa đạt so với chỉ tiêu kế hoạch, do đó, HĐQT Công ty quyết định không có thưởng vượt mức kế hoạch kinh doanh.

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

- Ưu đãi khi sử dụng dịch vụ của các Công ty thành viên của Tập đoàn: thành viên Hội đồng quản trị được miễn phí hoặc giảm giá khi sử dụng các dịch vụ của các Công ty thành viên trong Tập đoàn. Chế độ ưu đãi được quy định đối với từng dịch vụ cụ thể bao gồm chế độ ưu đãi khi sử dụng dịch vụ nghỉ dưỡng tại Khu du lịch biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua (Vườn Vua Resort & Villas).

- Chế độ đi công tác: thành viên Hội đồng quản trị đi công tác đường hàng không được sử dụng hạng thương gia, có xe ô tô riêng đưa đón tại sân bay và phục vụ công việc. Thành viên Hội đồng quản trị được thanh toán công tác phí theo chi phí phát sinh thực tế phù hợp với nội dung công việc.

2.10. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị

Năm 2024 và những năm tới, TIG tiếp tục nỗ lực để nâng tầm phát triển, nâng cao vị thế và vai trò trong lĩnh vực hoạt động của Công ty; 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 hóa doanh thu, lợi nhuận các dự án đã triển khai tạo dòng tiền mạnh phục vụ tái đầu tư các dự án mới; Hướng tới là một cổ phiếu cơ bản của một doanh nghiệp kinh doanh bền vững. Để thực hiện tốt định hướng chiến lược trên, năm 2024 của chúng ta cần tập trung vào các mục tiêu sau:

a. Về Bất động sản

- Dự án Vườn Vua Resort & Villas:

- + Khởi công 01 tòa tháp Condotel trong tổng số 03 tòa Condotel theo quy hoạch được duyệt với gần 600 căn hộ du lịch.
- + Tiếp tục đầu tư xây dựng hoàn thành 100 - 150 biệt thự bán và bàn giao cho khách hàng, nâng lượng phòng nghỉ lên gần 1.000 phòng;
- + Hoàn thiện bán hàng và bàn giao đưa vào khai thác khu Shophouse, phố đi bộ với 81 căn.
- + Hoàn thiện khu phức hợp dịch vụ khoáng nóng Osen và các hạng mục nhà hàng, spa theo phong cách và tiêu chuẩn Nhật Bản.
- + Hoàn thiện khu biệt thự Kim Liên Royal và các khu vực nhà hàng, dịch vụ vui chơi giải trí xung quanh theo tiêu chuẩn 5\*.
- + Phát triển các dự án tại Thanh Thủy - Phú Thọ, trong đó dự kiến sẽ phát triển một dự án mới theo tình hình thực tế về thị trường và khi thủ tục pháp lý được phê duyệt.

- Dự án Sân Golf 18 hố kết hợp Biệt thự sinh thái, nghỉ dưỡng Vườn Vua với tổng diện tích 115ha. Dự án đang trình phê duyệt quy hoạch 1/500 để triển khai công tác đấu thầu lựa chọn CĐT. Hiện UBND tỉnh Phú Thọ đang rà soát lại tất cả hệ thống sân golf trên địa bàn tỉnh.

- Dự án TIG Đại Mồ Green Garden: Chính trang Dự án phục vụ nhu cầu ở của khách hàng và triển khai bán hàng lượng hàng còn lại (15 – 20 căn) .

- 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 trong hợp tác đầu tư, xúc tiến hoàn thành thủ tục pháp lý để triển khai dự án.

- Dự án Vân Trì Thăng Long: Tiếp tục phối hợp với Hadico triển khai các thủ tục pháp lý đề xuất đầu tư theo những quy định mới của pháp luật.



- Dự án Tòa nhà hỗn hợp Viettronics - Hà Thành: Tham gia phối hợp cùng đối tác Viettronics cùng các Nhà đầu tư khu Tru sở các Tập đoàn, Tổng Công ty làm việc với Thành phố Hà Nội về việc giải quyết các vướng mắc thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật và Thành phố Hà Nội.

- Dự án tòa nhà hỗn hợp HATTOCO 110 Trần Phú, Hà Đông: Tiếp tục phối hợp với đối tác tháo gỡ các thủ tục pháp lý và chờ đấu giá khoản nợ của Chủ đầu tư để thúc đẩy dự án.

- Xúc tiến nghiên cứu, lập dự án, hợp tác đầu tư phát triển các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tại tại Sơn Tây, Bắc Ninh, Hòa Bình, Hà Nam, Đồng Nai, Bà Rịa Vũng Tàu..., mở rộng hoạt động đầu tư phát triển các Khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

- Xúc tiến thực hiện các thủ tục pháp lý các dự án khu hỗn hợp nhà ở, thương mại dịch vụ tại Lạc Long Quân, Phường 11, quận Tân Bình, TP HCM và Phạm Văn Hai, Phường 3, Quận Tân Bình, TP HCM.

- 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 án tại Hà Nội, Bắc Ninh, Hòa Bình, Sơn La, TP.HCM, Hậu Giang, Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu .. với tổng quy mô phát triển hơn 1.000 ha,...tạo quỹ đất và dự án cho chiến lược đầu tư trong 10 năm tới.

- Đầu tư thi công, cải tạo đưa vào khai thác AirBnB các dự án tòa nhà, căn hộ tại Budapest, Hungary: Tòa nhà số 8, đường Felsőerdősor, quận 6; Dự án đất B10, đường Bajnok, quận 6; DA tòa nhà Szinyei 15, số 15 đường Szinyei Merse, quận 6; Tòa Văn phòng Quận 9, đường Berzenczey, quận 9 và gần 50 căn hộ phố cổ Budapest.



## SỞ HỮU NGAY THẺ THƯỜNG TRÚ NHÂN *Châu Âu*

CHỈ VỚI 250.000 EUR

TIẾT KIEM HÀNG TỶ ĐỒNG CHO CON DU HỌC

CƠ HỘI CÓ 1-0-2 TRỞ THÀNH CÔNG ĐẢN CHAU AU TOÀN CẦU VÀ DU HỌC MIỄN PHÍ

**b. Về năng lượng tái tạo**

Dự án Điện gió Thăng Long Hướng Sơn 1 và Thăng Long Hướng Sơn 2: Trong quá trình chờ hành lang pháp lý của chính phủ để triển khai các bước tiếp theo của dự án, sẽ tiếp tục đánh giá hiệu quả đầu tư và tính khả thi của dự án, tìm kiếm đối tác trong và ngoài nước nghiên cứu hợp tác đầu tư phát triển dự án.

**c. Đầu tư Tài chính:**

Hoạt động đầu tư tài chính của TIG hướng tới mục tiêu: Đầu tư M&A, đầu tư chiến lược, góp vốn sở hữu các công ty, các cổ phiếu có giá trị và tiềm năng, thuộc các lĩnh vực sản xuất kinh doanh, dịch vụ cơ bản thiết yếu...; Thực hiện tái cấu trúc, hỗ trợ quản trị, tư vấn thúc đẩy doanh nghiệp phát triển và niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán. Dự kiến giai đoạn 2023 - 2025 khi thị trường khởi sắc sẽ niêm yết một doanh nghiệp thành viên mới lên thị trường chứng khoán. Trong đó năm 2024 sẽ xúc tiến góp vốn đầu tư, tái cấu trúc phát triển 1 - 2 doanh nghiệp trong lĩnh vực công nghiệp hóa chất, hóa dầu, logistics, khu công nghiệp và thực phẩm công nghiệp.

Đầu tư tài chính vào các dự án, các công ty sở hữu quỹ đất và/hoặc các dự án bất động sản, tài nguyên khoáng sản có giá trị cao để tích lũy tài sản phục vụ cho chiến lược phát triển các sản phẩm bất động sản và sản xuất kinh doanh của Tập đoàn. Trong đó ưu tiên thực hiện chứng khoán hóa dự án và bất động sản để tăng tính thanh khoản cho dự án và thuận lợi cho công tác huy động vốn đầu tư;

**d. Chứng khoán:**

TIG tiếp tục đầu tư phát triển và tham gia điều hành Công ty Cổ phần chứng khoán đầu tư Tài chính Việt Nam (VIG) hướng tới trở thành một trong những Công ty chứng khoán số - Ngân hàng đầu tư có quy mô, công nghệ hiện đại, tối ưu hóa các khoản đầu tư vào VIG và xây dựng VIG trở thành một công cụ tài chính đặc lực cho chiến lược phát triển Tập đoàn.



**e. Về thương mại, dịch vụ, đầu tư khác:**

- Hợp tác cùng Tập chí Điện tử Kinh tế chứng khoán Việt Nam và Công ty Cổ phần chứng khoán Đầu tư Tài chính Việt Nam (VIG) phát triển sản phẩm hệ thống thông tin dữ liệu tài chính chứng khoán FI Trade, ra mắt thị trường vào Quý III/2024.
- 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...), vận hành hiệu quả các công cụ truyền thông (như Tạp chí Kinh tế Chứng khoán Việt Nam,...) đồng thời tiếp tục triển khai một số hoạt động đầu tư vào lĩnh vực năng lượng tái tạo, phát triển dự án điện gió, điện mặt trời;...

**f. Về 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;
- Tùy 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 khách hàng - Nguồn vốn CSH (phát hành cổ phiếu, trái phiếu chuyển đổi) - Nguồn vay tín dụng/trái phiếu doanh nghiệp...

**g. Định hướng quản trị năm 2024**

- Để đảm bảo cho sự phát triển bền vững và chiến lược vươn tầm, đảm bảo hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đã đề ra, năm 2024 tiếp tục duy trì nguyên tắc “Hội đồng Quản trị Hành động” - trực tiếp tham gia sâu sát công tác tổ chức vận hành, đầu tư phát triển, kinh doanh của doanh nghiệp; Ban điều hành được quy hoạch trách nhiệm và yêu cầu kết quả công việc rõ ràng.
- Đẩy mạnh triển khai hoạt động số hóa doanh nghiệp, áp dụng công nghệ vào công tác quản trị điều hành trong các mảng quản lý, kinh doanh lõi, tiếp cận và bắt nhịp với xu hướng CMCN 4.0. Qua đó, sẽ hướng tới hoàn thiện toàn diện công tác quản trị điều hành, phát triển nguồn nhân lực, xây dựng hình ảnh thương hiệu uy tín và minh bạch của một doanh nghiệp kinh doanh cơ bản và một cổ phiếu cơ bản.

TIG xác định năm 2024 sẽ bước vào kỷ nguyên mới với nhiều thách thức nhưng cũng nhiều vận hội mới, vị thế mới. TIG định hướng sẽ mở rộng quy mô và phạm vi, dịch chuyển hoạt động đầu tư phát triển vào các lĩnh vực công nghệ cao, sản phẩm xu hướng thời đại... thực hiện chiến lược “GO GLOBAL”, tiên phong đón đầu xu hướng vươn tầm phát triển toàn cầu, đóng góp tích cực hơn nữa cho cộng đồng, xã hội và cho đất nước.





**3. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 CỦA BAN KIỂM SOÁT**

**3.1. Thành viên Ban kiểm soát**

Giới thiệu về Ban kiểm soát (Thông tin chi tiết xem tại Chương 1/Giới thiệu về Công ty/Nhân sự chủ chốt/Ban kiểm soát)

**3.2. Hoạt động của Ban kiểm soát**

Hoạt động của Ban Kiểm soát Các thành viên Ban kiểm soát Công ty là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực kế toán, kiểm toán. Hiện tất cả các thành viên Ban kiểm soát Công ty đều là thành viên độc lập, không kiêm nhiệm chức danh điều hành nào tại Công ty. Ban kiểm soát TIG hoạt động hoàn toàn độc lập và khách quan, tuân thủ nghiêm túc các nguyên tắc của Ban kiểm soát được Đại hội đồng Cổ đông giao phó, không chịu bất kỳ yếu tố nào ảnh hưởng, tác động từ phía Hội đồng quản trị và Ban điều hành. Hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban kiểm soát đối với Hội đồng quản trị, ban điều hành có tính chất thường xuyên và định kỳ nhằm đảm bảo chung cho hoạt động của Công ty phát triển bình thường không vi phạm pháp luật. Trong năm 2023, Ban kiểm soát đã phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị và Ban giám đốc theo sát việc ban hành và triển khai các Nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT. Bên cạnh đó, BKS cũng tham gia kiểm tra, giám sát hoạt động kiểm toán, kiểm soát nội bộ tại Tập đoàn cùng các đơn vị thành viên, đảm bảo hoạt động bộ máy tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật và quy chế Quản trị của Tập đoàn.

Trong năm 2023, Ban kiểm soát đã triển khai thực hiện các công việc sau:

- Giám sát và đưa ra ý kiến về việc thực hiện các mục tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm đạt được kế hoạch về doanh thu, lợi nhuận của Tập đoàn.
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết quyết của Đại hội đồng cổ đông về việc phân chia cổ tức; về phát hành cổ phiếu riêng lẻ, phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
- Đánh giá và tư vấn cho HĐQT và Ban Giám đốc về các khoản đầu tư tài chính.
- Thẩm tra các Báo cáo tài chính quý, năm nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam.
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Tập đoàn và các công ty thành viên đã niêm yết theo quy định của pháp luật.
- Soát xét, thẩm định các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan.
- Soát xét, thẩm định các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan.

**3.3. Các cuộc họp của BKS**

Trong năm 2023 Ban kiểm soát đã tổ chức các phiên họp và một số buổi trao đổi, hội ý trong nội bộ ban kiểm soát. Ngoài các cuộc họp Ban kiểm soát trực tiếp nêu trên, trong năm 2023, BKS thường xuyên trao đổi, lấy ý kiến các thành viên Ban kiểm soát qua thư điện tử, cụ thể như sau:



| Stt | Thành viên BKS          | Chức vụ        | Số buổi họp tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Tỷ lệ biểu quyết | Lý do không tham dự họp       |
|-----|-------------------------|----------------|---------------------|-------------------|------------------|-------------------------------|
| 1   | Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết | Trưởng BKS     | 3                   | 100%              | 100% tán thành   |                               |
| 2   | Bà Hồ Thị Thu Hà        | Thành viên BKS | 3                   | 100%              | 100% tán thành   |                               |
| 3   | Ông Trần Xuân Đại Thăng | Thành viên BKS | 2                   | 66,67%            | 100% tán thành   | Miễn nhiệm từ ngày 19/04/2023 |
| 4   | Ông Vũ Ngọc Anh         | Thành viên BKS | 1                   | 33,33%            | 100% tán thành   | Miễn nhiệm từ ngày 19/04/2023 |

Ngoài ra, nhằm thực hiện chức năng giám sát và kiểm tra tính tuân thủ các quy định của pháp luật cũng như các quy chế quản trị của Tập đoàn, BKS đã tham dự một số phiên họp của HĐQT và Ban Giám đốc để nắm thông tin cụ thể và cập nhật về định hướng hoạt động của Tập đoàn và các đơn vị thành viên. Trong suốt năm 2023, BKS không nhận thấy có dấu hiệu bất thường trong hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án, hoạt động tài chính của Tập đoàn. Qua việc kiểm tra, BKS đánh giá các hoạt động đều được triển khai đầy đủ, tuân thủ đúng các quy định và minh bạch.

**3.3 Định hướng hoạt động năm 2024**

Ban kiểm soát Công ty thực hiện nhiệm vụ thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty. Trong năm 2023, Ban Kiểm soát sẽ tiến hành kiểm soát định kỳ hàng quý hoặc đột xuất, thời gian cụ thể sẽ được thông báo tới Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành và các phòng ban chức năng chuẩn bị hồ sơ, tài liệu trước ít nhất 1 tuần (đối với kiểm soát định kỳ). Ngoài ra nếu phát hiện có dấu hiệu vi phạm chế độ và điều lệ Công ty Ban kiểm soát sẽ tiến hành làm việc kịp thời để có thông báo với HĐQT và báo cáo Đại hội cổ đông;

- Thẩm định báo cáo tài chính, tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh từng quý;
- Xem xét tính hợp lý của các văn bản quản lý nội bộ của Công ty đã ban hành;
- Kiểm tra việc thực hiện Nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên đề ra;
- Xem xét việc ký kết và thực hiện các hợp đồng kinh tế, việc triển khai các dự án đầu tư, quy chế trả lương và các quy chế quy định khác theo đúng quy định của nhà nước và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Tham gia đóng góp ý kiến với Hội đồng quản trị và Ban điều hành để hoạt động kinh doanh hiệu quả hơn.



#### 4. KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Trong năm 2023, Ban kiểm toán Nội bộ của Tập đoàn đã kiểm tra, rà soát và đánh giá các hoạt động kinh doanh và biện pháp tuân thủ của cả Tập đoàn và các công ty con với các hoạt động sau:

- Kiểm định và đánh giá chất lượng các sản phẩm cung cấp cho khách hàng, tập trung vào kiểm soát chặt chẽ chất lượng vệ sinh an toàn thực phẩm và dịch vụ chăm sóc khách hàng, rà soát mức độ tuân thủ trong việc giải quyết quyền lợi cho khách hàng theo đúng quy định pháp luật và điều khoản đã cam kết.
  - Điều tra tất cả các thư góp ý, khuyến nghị của khách hàng tại mọi cơ sở hoạt động của TIG.
  - Theo dõi và quản trị các mối quan hệ giữa các công ty con, công ty liên kết với nhà thầu, nhà cung ứng của TIG để đảm bảo các đối tác nhận được sự đối xử công bằng, minh bạch, kịp thời và dựa trên tinh thần hợp tác đôi bên cùng có lợi.
  - Kiểm tra môi trường làm việc và chế độ khen thưởng, phúc lợi dành cho người lao động, các chương trình tuyển dụng và đào tạo để đảm bảo mọi nhân viên, cán bộ có điều kiện công bằng để phát triển và được đãi ngộ đúng với cam kết khi tuyển dụng.
  - Phối hợp với bộ phận chuyên môn của Công ty bảo vệ kiểm soát các rủi ro về an toàn phòng chống cháy nổ tại tất cả các cơ sở hoạt động của TIG.
  - Phối hợp với Ban Pháp chế thường xuyên kiểm tra việc tuân thủ các thủ tục pháp lý, hành chính theo luật định.
  - Phối hợp với Ban công nghệ thông tin để đảm bảo an toàn mạng, bảo mật thông tin, cập nhật dữ liệu và hệ thống công nghệ thông tin của Tập đoàn và các công ty thành viên.
  - Thẩm định tính hiệu quả của việc sử dụng các tài sản của Tập đoàn trong hoạt động kinh doanh, thường xuyên so sánh các chỉ tiêu hoạt động và kết quả vận hành của các công ty thành viên với các doanh nghiệp cùng ngành, hàng đầu trong khu vực.
  - Cùng với Ban tài chính đánh giá tính đầy đủ, tin cậy, kịp thời và minh bạch của các thông tin tài chính và phi tài chính của mỗi công ty thành viên nhằm hỗ trợ cho quá trình quản lý của Tập đoàn.
- Để phù hợp với xu hướng phát triển của hoạt động kiểm toán nội bộ trên thế giới và đáp ứng nhu cầu thiết thực của Tập đoàn trong việc có một bộ máy độc lập và chuyên trách để sát sao theo dõi hoạt động và tài chính các công ty thành viên. Trong năm 2023, Ban kiểm toán nội bộ sẽ tiếp tục tăng cường các hoạt động đánh giá, tư vấn để hỗ trợ Tập đoàn đạt được các mục tiêu phát triển Lãnh đạo đã đặt ra.



# CHƯƠNG IV

# KẾ HOẠCH

# KINH DOANH NĂM

# 2024

## 1. TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2024

Kinh tế Việt Nam những tháng cuối năm 2023 có nhiều dấu hiệu tích cực, điều này sẽ tạo đà cho năm 2024 - năm bứt phá để hoàn thành Kế hoạch phát triển kinh tế 5 năm 2021 - 2025. Tuy nhiên, trong bối cảnh thế giới còn nhiều khó khăn, bất định như hiện nay, với một quốc gia có độ mở lớn, khả năng cạnh tranh và sức chống chịu trước các cú sốc từ bên ngoài còn hạn chế, những yếu tố đột xuất, bất ngờ vẫn tiềm ẩn rủi ro, khó dự báo thì để đạt được mục tiêu tăng trưởng cao.

**2. CHIẾN LƯỢC NĂM 2024:**

**2.1. Định vị thị trường**

\* **Những giá trị, những sản phẩm** mà TIG đã nỗ lực không ngừng nghỉ kiến tạo, xây dựng trong hơn 20 năm qua đã được thị trường, đối tác, khách hàng đón nhận tích cực. Tuy nhiên TIG sẽ không dừng lại ở việc tiếp cận khách hàng mà sẽ cố gắng nhiều hơn nữa để sản phẩm, thương hiệu, giá trị của TIG mang lại thêm nhiều giá trị, nhiều lợi ích cho khách hàng, đối tác, cộng đồng xã hội, đất nước, nâng cao uy tín và tầm ảnh hưởng của TIG trong cộng đồng doanh nghiệp cũng như nền kinh tế của đất nước. Vì mục tiêu đó nên TIG chọn “định vị thị trường” là một trong những chiến lược trọng điểm trong năm 2023.

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

- Mở rộng tìm kiếm những cơ hội đầu tư phát triển, xúc tiến thương mại tại các tỉnh thành tiềm năng trên cả nước;
- Đón đầu xu thế, tiếp tục tiếp cận và nghiên cứu hướng triển khai sản phẩm Bất động sản định cư và Thẻ xanh định cư tại châu Âu, qua đó mở ra cơ hội hợp tác đầu tư nước ngoài
- Đa dạng nhóm khách hàng. Tìm kiếm các khách hàng tiềm năng mới trong lĩnh vực BĐS, chứng khoán, đặc biệt là tệp khách hàng có nhu cầu đầu tư ra nước ngoài.

\* **Ứng dụng công nghệ thông tin:** Đặc biệt, nhận thức được tầm quan trọng của “cuộc cách mạng 4.0” trong hoạt động quản lý chi phí, kiểm soát chất lượng và điều hành bộ máy. Năm 2023, TIG tiếp tục tập trung đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong xử lý công việc: văn phòng điện tử MISA AMIS, chữ ký số, các phần mềm kinh doanh, kế toán... từng bước quản trị công việc bằng số hóa mọi lúc, mọi nơi, thay thế văn bản giấy để tiết kiệm thời gian, cung ứng kịp thời các dịch vụ công trường.

**2.2. Củng cố nền tảng vững chắc**

“Thắng không kiêu, bại không nản”, đó là tinh thần đã giúp TIG nỗ lực từng ngày từng giờ để tích lũy, để kiến tạo, để chuyển mình và vươn tầm, do vậy dù khó khăn trở ngại từ những cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu, từ đại dịch Covid hay lúc thăng hoa phát triển gặt hái thành công, TIG chưa bao giờ cho phép mình ngừng nghỉ một giây phút nào, luôn nỗ lực hết mình từng ngày từng giờ để kiến tạo, tìm kiếm những cơ hội phát triển, củng cố bền vững hệ sinh thái của doanh nghiệp, tạo bộ phòng vững chắc lâu dài cho những chiến lược, kế hoạch kinh doanh sản xuất của TIG ở mỗi giai đoạn phát triển khác nhau.



**2.3. Nâng cao năng lực cạnh tranh**

Để đạt được mục tiêu định vị thị trường và nâng tầm ảnh hưởng của mình trong ngành, TIG định hướng những giải pháp thay đổi hoàn toàn khác biệt trong năm 2023 để “nâng cao năng lực cạnh tranh”.

• **Tái cấu trúc hệ thống quản lý:** Tái cơ cấu tổ chức nội bộ, tinh giản bộ máy, cấu trúc lại nhóm các phòng ban theo chức năng nhiệm vụ như: Khối văn phòng, Khối cung ứng, Khối tài chính kế toán, Khối truyền thông –MKT, khối Kinh doanh, Ban kiểm soát nội bộ,...

Ngoài ra do mô hình Tập đoàn có hệ thống công ty con, công ty liên kết rải rác ở các tỉnh thành do vậy để đảm bảo việc vận hành hiệu quả, tránh tình trạng “nước xa không cứu được lửa gần”, tại các cơ sở tổ chức một bộ máy tổ chức vận hành tinh nhuệ riêng và công ty mẹ chỉ hỗ trợ, kiểm soát theo chuyên môn ngành dọc. Đây là giải pháp hiệu quả mang yếu tố thực chiến tích cực, đặc biệt trong bối cảnh dịch bệnh, việc di chuyển hạn chế đồng thời tận dụng được nguồn nhân lực tại địa phương.

• **Tái cấu trúc nguồn nhân lực:** Hướng đến mục tiêu trở thành một Tập đoàn chuyên nghiệp, sẽ kết hợp song song giữa việc sắp xếp nhân sự hiện có làm việc phù hợp theo năng lực, chuyên môn đồng thời chiêu tài, thu hút nhân sự giỏi để nâng cao chất lượng nhân sự.

• **Tái cấu trúc về tài chính:** Bám sát xu hướng kinh tế của thị trường, TIG trong năm 2024 sẽ có những kế hoạch thực tế hơn về dòng tiền và cơ cấu vốn phù hợp.

**3. THÁCH THỨC VÀ CƠ HỘI**

**3.1. Thách thức**

- Kinh tế toàn cầu được dự báo tiếp tục phải đối mặt với những bất ổn và cạnh tranh ngày càng lớn
- Ứng dụng công nghệ thông tin là xu thế không tránh khỏi.
- Xuất hiện nhiều sự cạnh tranh từ các công ty, dự án có sản phẩm tương tự.
- Biến động lớn về giá vật tư, vận chuyển hàng hóa.
- Dòng tiền tiềm ẩn sự bất ổn.

**3.2. Cơ hội**

- Chính phủ đã đưa ra các nhóm giải pháp để hỗ trợ nền kinh tế: Tiếp tục ưu tiên giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, thúc đẩy tăng trưởng, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế
- Xu hướng tiêu dùng, nhu cầu nghỉ dưỡng thuần tự nhiên, riêng biệt, đầy đủ tiện ích ngày càng được nhiều người lựa chọn, đồng thời những quy định của Luật Đầu tư sửa đổi 2020 và Luật Đất đai 2013 sửa đổi đang hoàn thiện, trong đó có những vấn đề pháp lý của bất động sản du lịch sẽ được tháo gỡ. Do vậy bất động sản du lịch, đặc biệt động sản nghỉ dưỡng ven đô đang có cơ hội bứt phá, trở thành "vùng trũng" của thị trường bất động sản nghỉ dưỡng miền Bắc trong năm 2023 và các nhà đầu tư chiến lược chắc chắn không thể bỏ qua.
- Tài chính chứng khoán tiếp tục là kênh đầu tư hấp dẫn, là điểm hút dòng tiền tiềm năng. Thị trường chứng khoán ngày càng phát triển và trở thành lĩnh vực trọng yếu của nền kinh tế.
- Xu hướng toàn cầu hóa, sự bất ổn trong nước là nhân tố then chốt thay đổi cách nhìn của các nhà đầu tư. Bất động sản đầu tư và định cư nước ngoài trở thành một kênh đầu tư hấp dẫn và an toàn trong thời gian tới. Đây là cơ hội cho TIG bứt phá và vươn tầm trở thành một nhà phát triển bất động sản Việt Nam tiên phong trong lĩnh vực bất động sản ở thị trường Châu Âu.

**4. KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG**

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 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 vững 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.

**4.1. 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 hóa lợi nhuận cho ngắn hạn và tạo quỹ đất phát triển dự án phục vụ chiến lược phát triển trung, 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 BĐS 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 một số dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng phân khúc 4\* - 5\*, kết hợp giữa bán các sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng, du lịch trong ngắn - trung hạn và khai thác dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, giải trí trong dài hạn.
- Phát triển một số dự án Khu công nghiệp, cụm công nghiệp tại các tỉnh, thành phố trung tâm, vùng thu hút phát triển công nghiệp.
- Phát triển bền vững trong lĩnh vực BĐS. Tất cả các dự án/sản phẩm của TIG đều phát triển song song 2 dòng sản phẩm: BĐS thương mại (tạo nguồn thu ngắn hạn) và BĐS du lịch, dịch vụ (tạo nguồn thu dài hạn bền vững); Đảm bảo tất cả các dự án BĐS được phát triển theo tiêu chuẩn xanh về môi trường sinh thái, vật liệu kiến trúc thân thiện, tiết kiệm năng lượng.
- Tiên phong thực hiện chiến lược “GO GLOBAL”: khai phá, phát triển thị trường bất động sản định cư châu Âu với một loạt các dự án và sản phẩm bất động sản tại Budapest (Hungary) phục vụ cho nhu cầu đầu tư định cư và khai thác dòng tiền cho thuê của khách hàng Việt Nam và các nước khác đang có xu thế đầu tư vào bất động sản Châu Âu.

**4.2. Lĩnh vực năng lượng xanh, năng lượng tái tạo:**

Nếu chính sách của Nhà nước thuận lợi thì TIG sẽ thúc đẩy thực hiện các thủ tục pháp lý để triển khai thực hiện đầu tư dự án nhà máy điện gió Thăng Long Hướng Sơn 1 và Thăng Long Hướng Sơn 2 hoặc liên doanh, liên kết đầu tư phát triển dự án.

**4.3. Đầu tư Tài chính:**

Hoạt động đầu tư tài chính của TIG hướng tới các mục tiêu: Tìm kiếm lợi nhuận và tăng cường năng lực tài chính; Tích lũy và khai thác các tài sản giá trị; Bổ sung, nâng cao quy mô, sức mạnh cho Tập đoàn. Cụ thể: Đầu tư M&A, đầu tư chiến lược, góp vốn sở hữu các công ty, các cổ phiếu có giá trị và tiềm năng, thuộc các lĩnh vực sản xuất kinh doanh, dịch vụ cơ bản thiết yếu...; Thực hiện tái cấu trúc, hỗ trợ quản trị, tư vấn thúc đẩy doanh nghiệp phát triển và niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán. Dự kiến năm 2023 - 2024, khi thị trường phục hồi và tăng trưởng sẽ niêm yết một doanh nghiệp thành viên mới lên thị trường chứng khoán. Đầu tư tài chính vào các dự án, các công ty sở hữu quỹ đất và/hoặc các dự án bất động sản, tài nguyên khoáng sản có giá trị cao để tích lũy tài sản phục vụ cho chiến lược phát triển các sản phẩm bất động sản và sản xuất kinh doanh của Tập đoàn. Trong đó ưu tiên thực hiện chứng khoán hóa dự án và bất động sản để tăng tính thanh khoản cho dự án và thuận lợi cho công tác huy động vốn đầu tư;

**4.4. Chứng khoán:**

TIG tiếp tục đầu tư phát triển và tham gia điều hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư Tài chính Việt Nam (VIG) hướng tới trở thành một trong những Công ty chứng khoán số - Ngân hàng đầu tư có quy mô, công nghệ hiện đại, tối ưu hóa các khoản đầu tư vào VIG và xây dựng VIG trở thành một công cụ tài chính đặc lực cho chiến lược phát triển Tập đoàn.

**4.5. Du lịch và dịch vụ**

Hoàn thiện vận hành và khai thác hệ thống dịch vụ, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí đẳng cấp 5 sao "Wyndham Vua Thanh Thủy" và 4 sao "King Garden Thanh Thủy, BW Signature Collection By Best Western" của tổ hợp quần thể nghỉ dưỡng Vườn Vua.  
- Phát triển hệ thống quản lý khai thác bất động sản cho thuê Airbnb tại Hungary và các nước châu Âu, khai thác dòng tiền cho thuê các căn hộ, văn phòng của TIG và các Bất động sản của Nhà đầu tư nước ngoài.

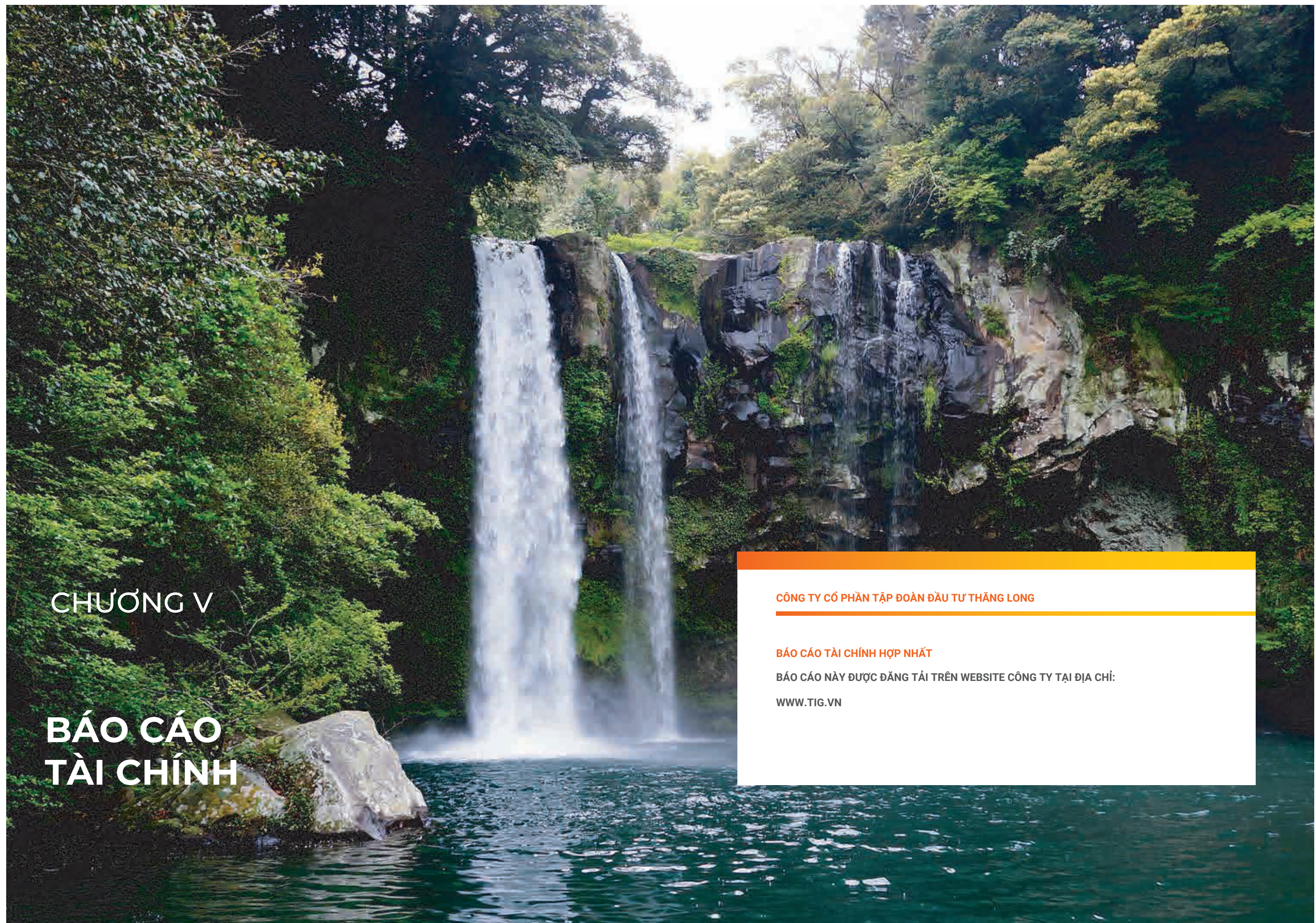
**5. MỤC TIÊU DOANH THU LỢI NHUẬN NĂM 2024**

Từ những phân tích về tình hình vĩ mô và tình hình nội tại của doanh nghiệp, Ban điều hành TIG đề xuất các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2024 như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

| STT | CHỈ TIÊU                                 | THỰC HIỆN NĂM 2023 |           | KẾ HOẠCH NĂM 2024 |           |
|-----|--|--------------------|-----------|-------------------|-----------|
|     |  | Công ty mẹ         | Hợp nhất  | Công ty mẹ        | Hợp nhất  |
| 1   | Vốn điều lệ                              | 1.936.062          | 1.936.062 | 4.759.336         | 4.759.336 |
| 2   | Vốn điều lệ bình quân                    | 1.848.064          | 1.848.064 | 3.347.699         | 3.347.699 |
| 3   | Tổng doanh thu                           | 1.111.155          | 1.414.405 | 1.420.000         | 1.623.000 |
| 4   | Tổng chi phí                             | 836.420            | 1.130.332 | 1.014.000         | 1.272.000 |
| 5   | Lợi nhuận trước thuế                     | 274.735            | 284.073   | 406.000           | 351.000   |
| 6   | Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Vốn điều lệ | 14,19%             | 14,67%    | 8,53%             | 7,37%     |
| 7   | Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến             | 10%                |           | 10%               |           |





## CHƯƠNG V

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**BÁO CÁO NÀY ĐƯỢC ĐĂNG TẢI TRÊN WEBSITE CÔNG TY TẠI ĐỊA CHỈ:**

**[WWW.TIG.VN](http://WWW.TIG.VN)**



## CHƯƠNG V

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2023

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**Ông NGUYỄN PHÚC LONG**  
Chủ tịch



**Ông LÊ VĂN CHÂU**  
Phó Chủ tịch  
Miễn nhiệm ngày 19/4/2023



**Ông HỒ NGỌC HẢI**  
Thành viên



**Bà ĐÀO THỊ THANH**  
Thành viên



**Ông NGUYỄN VIỆT VIỆT**  
Thành viên



**Ông DƯƠNG QUANG TRUNG**  
Thành viên  
Bổ nhiệm ngày 19/4/2023

**BAN GIÁM ĐỐC**



**Ông HỒ NGỌC HẢI**  
Quyền Tổng Giám đốc



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



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



**Ông DƯƠNG QUANG TRUNG**  
Phó Tổng Giám đốc  
Miễn nhiệm ngày 18/08/2023

**BAN KIỂM SOÁT**



**Bà NGUYỄN THỊ ÁNH TUYẾT**  
Trưởng ban



**Bà HỒ THỊ THU HÀ**  
Thành viên



**Ông TRẦN XUÂN ĐẠI THẮNG**  
Thành viên  
Miễn nhiệm ngày 19/4/2023



**Ông ÔNG VŨ NGỌC ANH**  
Thành viên  
Bổ nhiệm ngày 19/4/2023

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**



**Bà NGUYỄN THỊ THANH HƯƠNG**  
Kế toán trưởng của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 là Bà Nguyễn Thị Thanh Hương.

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, ngoài các sự kiện đã được trình bày tại thuyết minh số 33.3, Công ty không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính, có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

**TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Hội đồng Quản trị được yêu cầu phải:

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

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

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

**CÁC CAM KẾT KHÁC**

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng, Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Nghị định số 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 Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng Quản trị,



Nguyễn Phúc Long  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2024



**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 08 tháng 04 năm 2024, từ trang 06 đến trang 55 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN**

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

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

**Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc tới thuyết minh số 15.1 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, ngày 20/11/2023, Hội đồng Quản trị đã ban hành Nghị quyết về việc "Thông qua phương án chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam với số cổ phần: 16.000.000 cổ phần tương đương 45,71% vốn điều lệ không chậm hơn quý II năm 2024" giá gốc của khoản đầu tư số tiền 231.641.791.045 đồng. Tại thời điểm lập báo cáo này, Công ty chưa thực hiện chuyển nhượng số cổ phần của Công ty Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng tái tạo Việt Nam.

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến thuyết minh số 15.1 và thuyết minh số 33.3 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết hiện tại đã được các cá nhân và tổ chức dùng các tài sản để đảm bảo cho các khoản đầu tư trong trường hợp các khoản đầu tư bị tổn thất và đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt giá trị tài sản đảm bảo và phương thức đảm bảo tại Nghị quyết số 41/2024/NQ/HĐQT-TIG ngày 01/03/2024 số tiền là: 959.482.900.000 đồng. Mặc dù, Công ty đang nắm giữ giấy tờ gốc liên quan đến quyền sử dụng và sở hữu tài sản đảm bảo của bên thứ ba nhưng chưa có thỏa thuận cụ thể về phương thức cũng như thời điểm xử lý các tài sản đảm bảo khi rủi ro xảy ra.

Vấn đề nhấn mạnh nêu trên không ảnh hưởng tới ý kiến kiểm toán đã trình bày.



**LÊ QUANG NGHĨA**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3660-2021-112-1



**TRẦN THANH TÙNG**  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 4051-2022-112-1

Thay mặt và đại diện cho  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**  
Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2024

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: Đồng

| MÃ SỐ      | TÀI SẢN                                    | Thuyết minh | Năm 2023                 | Năm 2022                 |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>100</b> | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                    |             | <b>1,421,212,708,945</b> | <b>1,407,318,278,949</b> |
| <b>110</b> | <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>  | <b>5</b>    | <b>298,966,521,959</b>   | <b>441,718,161,574</b>   |
| 111        | Tiền                                       |             | 89,786,915,756           | 333,718,161,574          |
| 112        | Các khoản tương đương tiền                 |             | 209,179,606,203          | 108,000,000,000          |
| <b>120</b> | <b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>           | <b>7</b>    | <b>221,261,363,382</b>   | -                        |
| 123        | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn            |             | 221,261,363,382          | -                        |
| <b>130</b> | <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>         |             | <b>538,863,259,291</b>   | <b>513,855,385,137</b>   |
| 131        | Phải thu ngắn hạn của khách hàng           | 8           | 85,842,524,638           | 28,983,168,390           |
| 132        | Trả trước cho người bán ngắn hạn           | 6           | 260,212,838,232          | 277,532,735,705          |
| 135        | Phải thu về cho vay ngắn hạn               | 9           | 122,671,066,687          | 125,800,000,000          |
| 136        | Phải thu ngắn hạn khác                     | 10          | 70,136,829,734           | 81,539,481,042           |
| <b>140</b> | <b>Hàng tồn kho</b>                        | <b>11</b>   | <b>345,839,962,709</b>   | <b>446,581,029,189</b>   |
| 141        | Hàng tồn kho                               |             | 345,839,962,709          | 446,581,029,189          |
| <b>150</b> | <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>               |             | <b>16,281,601,604</b>    | <b>5,163,703,049</b>     |
| 151        | Chi phí trả trước ngắn hạn                 | 16          | 829,703,719              | 1,106,996,201            |
| 152        | Thuế GTGT được khấu trừ                    |             | 15,338,507,905           | 4,034,177,911            |
| 153        | "Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước" | 20          | 113,389,980              | 22,528,937               |
| <b>200</b> | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                     |             | <b>2,720,351,445,939</b> | <b>2,908,404,228,414</b> |
| <b>210</b> | <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>          |             | <b>1,592,597,190,942</b> | <b>1,725,328,102,528</b> |
| 211        | Phải thu dài hạn của khách hàng            | 8           | 2,382,184,000            | 2,382,184,000            |
| 212        | Trả trước cho người bán dài hạn            | 6           | 1,008,727,142,292        | 1,038,732,504,384        |
| 215        | Phải thu về cho vay dài hạn                | 9           | -                        | 17,451,066,687           |
| 216        | Phải thu dài hạn khác                      | 10          | 581,487,864,650          | 666,762,347,457          |
| <b>220</b> | <b>Tài sản cố định</b>                     |             | <b>163,931,712,978</b>   | <b>73,803,624,030</b>    |
| 221        | Tài sản cố định hữu hình                   | 13          | 163,931,712,978          | 73,803,624,030           |
| 222        | - Nguyên giá                               |             | 230,096,556,991          | 118,070,943,599          |
| 223        | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (66,164,844,013)         | (44,267,319,569)         |
| 227        | Tài sản cố định vô hình                    | 12          | -                        | -                        |
| 228        | - Nguyên giá                               |             | 445,790,000              | 445,790,000              |
| 229        | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (445,790,000)            | (445,790,000)            |
| <b>230</b> | <b>Bất động sản đầu tư</b>                 |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| 231        | - Nguyên giá                               |             | 38,425,986,090           | 38,425,986,090           |
| 232        | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (38,425,986,090)         | (38,425,986,090)         |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: Đồng

| MÃ SỐ      | TÀI SẢN  | Thuyết minh | Năm 2023                 | Năm 2022                 |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>240</b> | <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>                 | <b>14</b>   | <b>95,521,120,904</b>    | <b>127,917,554,540</b>   |
| 241        | "Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn" |             | 86,794,958,479           | 91,917,801,203           |
| 242        | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                |             | 8,726,162,425            | 35,999,753,337           |
| <b>250</b> | <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>                | <b>15</b>   | <b>809,214,832,352</b>   | <b>938,042,968,817</b>   |
| 252        | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết        |             | 799,470,949,802          | 927,890,277,051          |
| 253        | Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác             |             | 9,783,779,231            | 10,233,779,231           |
| 254        | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn              |             | (39,896,681)             | (81,087,465)             |
| <b>260</b> | <b>Tài sản dài hạn khác</b>                    |             | <b>59,086,588,763</b>    | <b>43,311,978,499</b>    |
| 261        | Chi phí trả trước dài hạn                      | 16          | 32,079,232,563           | 43,311,978,499           |
| 269        | Lợi thế thương mại                             |             | 27,007,356,200           | -                        |
| <b>270</b> | <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                            |             | <b>4,141,564,154,884</b> | <b>4,315,722,507,363</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: Đồng

| MÃ SỐ      | NGUỒN VỐN                           | Thuyết minh | Năm 2023                 | Năm 2022                 |
|------------|-------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                  |             | <b>1,558,804,252,246</b> | <b>1,815,272,183,349</b> |
| <b>310</b> | <b>Nợ ngắn hạn</b>                  |             | <b>546,378,735,570</b>   | <b>472,218,831,792</b>   |
| 311        | Phải trả người bán ngắn hạn         | 19          | 62,690,538,542           | 111,506,720,372          |
| 312        | Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 17          | 26,892,114,115           | 20,995,485,924           |
| 313        | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 20          | 59,299,536,394           | 75,297,065,989           |
| 314        | Phải trả người lao động             |             | 4,086,957,860            | 4,735,635,735            |
| 315        | Chi phí phải trả ngắn hạn           | 18          | 36,444,921,938           | 184,396,818,345          |
| 318        | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn   |             | 69,587,961,226           | 50,216,710,222           |
| 319        | Phải trả ngắn hạn khác              |             | 7,913,467,040            | 18,683,444,960           |
| 320        | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn   | 21          | 273,046,688,210          | -                        |
| 322        | Quỹ khen thưởng, phúc lợi           |             | 6,416,550,245            | 6,386,950,245            |
| <b>330</b> | <b>Nợ dài hạn</b>                   |             | <b>1,012,425,516,676</b> | <b>1,343,053,351,557</b> |
| 331        | Phải trả người bán dài hạn          | 19          | -                        | 1,349,311,948            |
| 332        | Người mua trả tiền trước dài hạn    | 17          | 63,259,621,822           | 302,001,978,873          |
| 333        | Chi phí phải trả dài hạn            | 18          | 293,203,661              | 293,203,661              |
| 336        | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn    |             | 176,544,614,187          | 401,428,800,550          |
| 337        | Phải trả dài hạn khác               |             | 52,066,000,840           | 80,000,000               |
| 338        | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn    | 21          | 720,262,076,166          | 637,900,056,525          |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: Đồng

| MÃ SỐ      | NGUỒN VỐN                                       | Thuyết minh | Năm 2023                 | Năm 2022                 |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>400</b> | <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                           | <b>22</b>   | <b>2,582,759,902,638</b> | <b>2,500,450,324,014</b> |
| <b>410</b> | <b>Vốn chủ sở hữu</b>                           |             | <b>2,582,759,902,638</b> | <b>2,500,450,324,014</b> |
| 411        | Vốn góp của chủ sở hữu                          |             | 1,936,062,050,000        | 1,760,064,850,000        |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        |             | 1,936,062,050,000        | 1,760,064,850,000        |
| 412        | Thặng dư vốn cổ phần                            |             | 15,000,000,000           | 15,000,000,000           |
| 418        | Quỹ đầu tư phát triển                           |             | 7,150,700,951            | 7,150,700,951            |
| 420        | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                   |             | 1,065,033,362            | 1,065,033,362            |
| 421        | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối               |             | 344,796,278,790          | 298,719,401,934          |
| 421a       | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 122,676,990,289          | 71,497,186,516           |
| 421b       | - LNST chưa phân phối năm nay                   |             | 222,119,288,501          | 227,222,215,418          |
| 429        | Lợi ích cổ đông không kiểm soát                 |             | 278,685,839,535          | 418,450,337,767          |
| <b>440</b> | <b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>                           |             | <b>4,141,564,154,884</b> | <b>4,315,722,507,363</b> |



**NGUYỄN PHÚC LONG**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2024

**NGUYỄN THỊ THANH HƯƠNG**  
Kế toán trưởng

**NGUYỄN THỊ THANH HƯƠNG**  
Người lập



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: Đồng

| MÃ SỐ | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm 2023                 | Năm 2022               |
|-------|--|-------------|--------------------------|------------------------|
| 01    | <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>        | 23          | <b>1,232,618,318,344</b> | <b>943,536,981,227</b> |
| 02    | Các khoản giảm trừ doanh thu                         |             | -                        | -                      |
| 10    | <b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>  |             | <b>1,232,618,318,344</b> | <b>943,536,981,227</b> |
| 11    | Giá vốn hàng bán                                     | 24          | 1,084,518,239,964        | 812,538,704,281        |
| 20    | <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> |             | <b>148,100,078,380</b>   | <b>130,998,276,946</b> |
| 21    | Doanh thu hoạt động tài chính                        | 25          | 177,707,691,296          | 195,361,197,284        |
| 22    | Chi phí tài chính                                    | 26          | 3,936,629,487            | 7,975,277,591          |
| 23    | <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                     |             | 3,977,820,271            | 7,975,277,591          |
| 24    | Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết     |             | 2,711,477,891            | 735,524,181            |
| 25    | Chi phí bán hàng                                     | 27          | 11,369,892,939           | 24,583,947,650         |
| 26    | Chi phí quản lý doanh nghiệp                         | 27          | 25,460,880,599           | 17,818,650,023         |
| 30    | <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>       |             | <b>287,751,844,542</b>   | <b>276,717,123,147</b> |
| 31    | Thu nhập khác  | 28          | 1,367,781,768            | 1,518,853,745          |
| 32    | Chi phí khác   | 29          | 5,046,454,237            | 2,335,890,644          |
| 40    | <b>Lợi nhuận khác</b>                                |             | <b>(3,678,672,469)</b>   | <b>(817,036,899)</b>   |
| 50    | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>             |             | <b>284,073,172,073</b>   | <b>275,900,086,248</b> |
| 51    | Chi phí thuế TNDN hiện hành                          | 30          | 57,651,613,241           | 54,608,941,777         |
| 52    | Chi phí thuế TNDN hoãn lại                           |             | -                        | -                      |
| 60    | <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>      |             | <b>226,421,558,832</b>   | <b>221,291,144,471</b> |
| 61    | Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                    |             | 222,119,288,501          | 227,222,215,418        |
| 62    | "Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát"     |             | 4,302,270,331            | (5,931,070,947)        |
| 70    | <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                      | 31          | <b>1,249</b>             | <b>1,491</b>           |
| 71    | <b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>                    | 32          | <b>1,249</b>             | <b>1,491</b>           |



**NGUYỄN PHÚC LONG**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2024

**NGUYỄN THỊ THANH HƯƠNG**  
Kế toán trưởng

**NGUYỄN THỊ THANH HƯƠNG**  
Người lập

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp) Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: Đồng

| MS | CHỈ TIÊU  | TM | Năm 2023                 | Năm 2022                 |
|----|---|----|--------------------------|--------------------------|
|    | <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |    |                          |                          |
| 01 | Lợi nhuận trước thuế  |    | 284,073,172,073          | 275,900,086,248          |
|    | <b>Điều chỉnh cho các khoản</b>   |    |                          |                          |
| 02 | Khấu hao TSCĐ   |    | 11,211,701,744           | 9,639,568,434            |
| 03 | Các khoản dự phòng  |    | (41,190,784)             |                          |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư   |    | (178,998,474,988)        | (195,361,197,284)        |
| 06 | Chi phí lãi vay   |    | 3,573,398,555            | 7,975,277,591            |
| 08 | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                            |    | <b>119,818,606,600</b>   | <b>98,153,734,989</b>    |
| 09 | Giảm/(Tăng) các khoản phải thu  |    | 47,287,659,897           | (345,678,020,184)        |
| 10 | Giảm/(Tăng) hàng tồn kho  |    | 131,057,037,953          | (254,117,397,635)        |
| 11 | (Giảm)/Tăng các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |    | (734,964,623,743)        | 230,031,662,624          |
| 12 | Giảm chi phí trả trước  |    | 11,581,273,694           | 2,230,416,617            |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả   |    | (3,110,869,971)          | (51,623,736,374)         |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   |    | (60,228,851,592)         | (45,936,857,632)         |
| 17 | Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh   |    | -                        | (10,500,000)             |
| 20 | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>  |    | <b>(488,559,767,162)</b> | <b>(366,950,697,595)</b> |
|    | <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>  |    |                          |                          |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                  |    | (74,338,099,798)         | (33,662,749,123)         |
| 23 | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác  |    | (225,264,286,882)        | (472,365,000,000)        |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                    |    | -                        | 350,000,000,000          |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   |    | (318,092,855,108)        | (148,235,524,181)        |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   |    | 500,960,721,600          | 429,830,292,397          |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   |    | 76,334,014,724           | 282,752,264,442          |
| 30 | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>  |    | <b>(40,400,505,464)</b>  | <b>408,319,283,535</b>   |
|    | <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>   |    |                          |                          |
| 31 | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                                     |    |                          | 300,000,000,000          |
| 33 | Tiền thu từ đi vay  |    | 529,198,962,560          | 200,000,000,000          |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay   |    | (142,990,329,549)        | (639,860,000,000)        |
| 40 | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>   |    | <b>386,208,633,011</b>   | <b>(139,860,000,000)</b> |
| 50 | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>  |    | <b>(142,751,639,615)</b> | <b>(98,491,414,060)</b>  |
| 60 | <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>   | 4  | <b>441,718,161,574</b>   | <b>540,209,575,634</b>   |
| 70 | <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>  | 4  | <b>298,966,521,959</b>   | <b>441,718,161,574</b>   |



**NGUYỄN PHÚC LONG**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2024



**NGUYỄN THỊ THANH HƯƠNG**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN THỊ THANH HƯƠNG**  
Người lập

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo) Mẫu số B09 – DN/HN

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (sau đây gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0101164614 ngày 27/07/2001, thay đổi lần thứ 30 ngày 19/01/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 30 là: 1.936.062.050.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn chín trăm ba mươi sáu tỷ, không trăm sáu mươi hai triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng). Cổ phiếu của công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã cổ phiếu là: TIG.

Công ty có trụ sở chính đặt tại Tầng 8 - Tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Tổng số nhân viên Công ty tại ngày 31/12/2023 là 412 người (tại 31/12/2022 là 340 người).

**1.2 LĨNH VỰC VÀ NGÀNH NGHỀ KINH DOANH**

Hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS của Công ty bao gồm các hoạt động đầu tư, kinh doanh khai thác các sản phẩm BĐS để bán, cho thuê và BĐS du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, thể thao ngoài trời.

**1.3 CHU KỲ KINH DOANH THÔNG THƯỜNG**

Công ty có chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường không quá 12 tháng.

**1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP**

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

Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (TP Hà Nội) mã số 0101164614-002 tại Thành phố Hồ Chí Minh đã chấm dứt hoạt động theo Nghị quyết số 66/2023/NQ/HĐQT-TIG ngày 12/07/2023.

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có các công ty con, công ty liên kết như sau:

**CÔNG TY CON**

| Công ty                                     | Nơi thành lập | Tỷ lệ sở hữu ngày 31/12/2023 | Tỷ lệ biểu quyết tại ngày 31/12/2023 | Hoạt động kinh doanh chính       |
|---|---------------|------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| Công ty CP Đầu tư Thăng Long Phú Thọ        | Phú Thọ       | 60%                          | 60%                                  | Dịch vụ lưu trú; Bất động sản... |
| Công ty TNHH Quốc tế TLG (*)                | Hungary       | 100%                         | 100%                                 | Kinh doanh bất động sản          |
| Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G (**) | Hungary       | 100%                         | 100%                                 | Kinh doanh bất động sản          |

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

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

**CÔNG TY LIÊN KẾT**

| CÔNG TY   | NƠI THÀNH LẬP | TỶ LỆ SỞ HỮU        | TỶ LỆ BIỂU QUYẾT    | HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH             |
|---|---------------|---------------------|---------------------|--|
|   |               | Tại ngày 31/12/2023 | Tại ngày 31/12/2023 |  |
| Công ty CP Đầu tư Thời Báo Chứng khoán Việt Nam                               | Hà Nội        | 26%                 | 26%                 | Cổng thông tin điện tử, quảng cáo,...  |
| Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Huyndai Việt Nam                        | Hà Nội        | 45%                 | 45%                 | Lắp ráp, phân phối hàng điện tử        |
| Công ty CP Đầu tư BĐS Hà Thành  | Hà Nội        | 46%                 | 46%                 | Đầu tư Xây dựng                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tòa nhà Công nghệ Xanh TIG-HDE                         | Hà Nội        | 44%                 | 44%                 | Đầu tư Xây dựng                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản và Năng lượng Tái tạo Việt nam | Hà Nội        | 46%                 | 46%                 | Thương mại thi công xây dựng           |
| Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 1                             | Quảng Trị     | 40%                 | 40%                 | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật |
| Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 2                             | Quảng Trị     | 43%                 | 43%                 | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật |
| Công ty Cổ phần TIG Holdings  | Hà Nội        | 29%                 | 49%                 | Đầu tư, kinh doanh bất động sản        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kim Lân  | Hà Nội        | 29%                 | 49%                 | Đầu tư, kinh doanh bất động sản        |
| Công ty Cổ phần Sân Golf và Nhà ở sinh thái Sơn Thủy - Vườn Vua               | Phú Thọ       | 29%                 | 49%                 | Đầu tư, kinh doanh bất động sản        |

**CHI NHÁNH**

Chi nhánh Hungary - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long, hoạt động theo đúng ngành nghề kinh doanh của Công ty và tuân thủ các quy định của nước sở tại.

Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (TP Hà Nội) mã số 0101164614-002 tại Thành phố Hồ Chí Minh đã chấm dứt hoạt động theo Nghị quyết số 66/2023/NQ/HĐQT-TIG ngày 12/07/2023.

**TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán và hoàn toàn có thể so sánh được.

**ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP TRONG NĂM TÀI CHÍNH ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Trong năm 2023, Công ty thực hiện đầu tư vào 02 Công ty con tại Hungary thông qua Chi nhánh Hungary - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long, theo đó Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 của Tập đoàn bao gồm thêm 2 Công ty con là Công ty TNHH Quốc tế TLG và Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G.

Cũng trong năm 2023, theo Nghị quyết số 15/2023/NQ/HĐQT-TIG ngày 22/03/2023 và Nghị quyết số 54/2023/NQ/HĐQT-TIG ngày 27/06/2023 của Hội đồng quản trị thông qua việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings. Theo đó, giảm tỷ lệ lợi ích gián tiếp của Công ty tại Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 1 và Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 2, từ ngày 05/09/2023 02 Công ty này không còn là Công ty con của Công ty.

**2. NĂM TÀI CHÍNH VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**2.1 NĂM TÀI CHÍNH**

Năm tài chính của Công ty từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm dương lịch. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

**2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

**3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO**

**CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), phù hợp với 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 hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong các hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh thích hợp để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau. Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa Công ty mẹ với Công ty con và giữa công ty con với nhau, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

**Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công

ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

**Hợp nhất kinh doanh**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Khi đánh giá quyền kiểm soát, Công ty phải xem xét quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

Theo phương pháp mua, tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty được mua được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Công ty đầu tư để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ tại công ty con, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm tại ngày mua được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**Khi công ty thoái một phần vốn tại công ty con:**

- Nếu sau khi thoái vốn Công ty vẫn giữ quyền kiểm soát: Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Nếu sau khi thoái vốn Công ty mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên doanh, liên kết: khoản đầu tư còn lại được trình bày ở khoản mục “Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết” trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu và kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu, nếu tỷ lệ vốn góp thêm của các bên không tương ứng với tỷ lệ hiện hành thì phần chênh lệch giữa số vốn góp thêm của Công ty và phần sở hữu tăng thêm trong tài sản thuần của công ty con được ghi nhận vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

### Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua công ty con hoặc mua các công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được trình bày riêng như một tài sản khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Giá gốc của lợi thế thương mại phát sinh là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư.

Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

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

### Bất lợi thương mại (nếu có)

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết, và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát tại ngày phát sinh nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Bất lợi kinh doanh được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm phát sinh.

### Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Công ty mẹ và các Công ty con trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Công ty và các công ty con có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty và các công ty con thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Công ty và các công ty con khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Góp vốn liên doanh

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các công ty con và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Công ty và các công ty con ghi nhận lợi ích của mình trong cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó khoản vốn góp trong liên doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Công ty và các công ty con ngừng sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày kết thúc quyền đồng kiểm soát hoặc không có ảnh hưởng đáng kể đối với cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con. Khi chính sách kế toán của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty mẹ và các Công ty con thì Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Công ty khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.



## 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

### ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc chuyển đổi giá trị của các khoản này.

### CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh

- **Công ty liên doanh:** Là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.  
- **Công ty liên kết:** Là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con được trích lập theo quy định tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019, Thông tư số 24/2022/TT-BTC ngày 07/04/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 48/2019/TT-BTC của Bộ tài chính về “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp” và các quy định kế toán hiện hành.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu tài chính.

### CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Các khoản phải thu gồm: các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải

thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty;

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

### HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá trị hàng xuất kho được tính theo phương pháp nhập trước, xuất trước.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

### TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng vào chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

### CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

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

**Công cụ, dụng cụ:** Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ trong vòng 24 tháng.

**Chi phí môi giới Bất động sản:** Chi phí trả trước về môi giới bất động sản được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh theo doanh thu Bất động sản ghi nhận tương ứng.

**Chi phí khác:** Chi phí khác có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

## CÁC KHOẢN NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước;
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

### VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

*Thặng dư vốn cổ phần:* Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá trị phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

### PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức/lợi nhuận như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác. Cổ tức/lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi Công ty có quyết định hoặc thông báo trả cổ tức, lợi nhuận được chia cho các cổ đông.

### GHI NHẬN DOANH THU

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

#### Doanh thu bán hàng

Được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định một cách tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế trong tương lai;
- Xác định được các giao dịch liên quan đến bán hàng.

#### Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ kế toán thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó. Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Đối với trường hợp cho thuê tài sản, có nhận tiền cho thuê của nhiều kỳ thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh nghiệp có thể lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tươn đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Các doanh nghiệp ghi nhận doanh thu trên tổng số tiền nhận trước trong trường hợp này phải thuyết minh trên báo cáo tài chính về:

- Chênh lệch về doanh thu và lợi nhuận nếu ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê;
- Ảnh hưởng của việc ghi nhận doanh thu trong kỳ đối với khả năng tạo tiền; rủi ro trong việc suy giảm doanh thu, lợi nhuận của các kỳ tương lai.

#### Doanh thu hoạt động tài chính

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

### CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, toàn bộ chi phí lãi vay phát sinh được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

### THUẾ

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị số thuế thu nhập hiện hành và số thuế thu nhập hoãn lại.

#### Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

#### Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi: Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các quy định về thuế hiện hành tại Việt Nam.

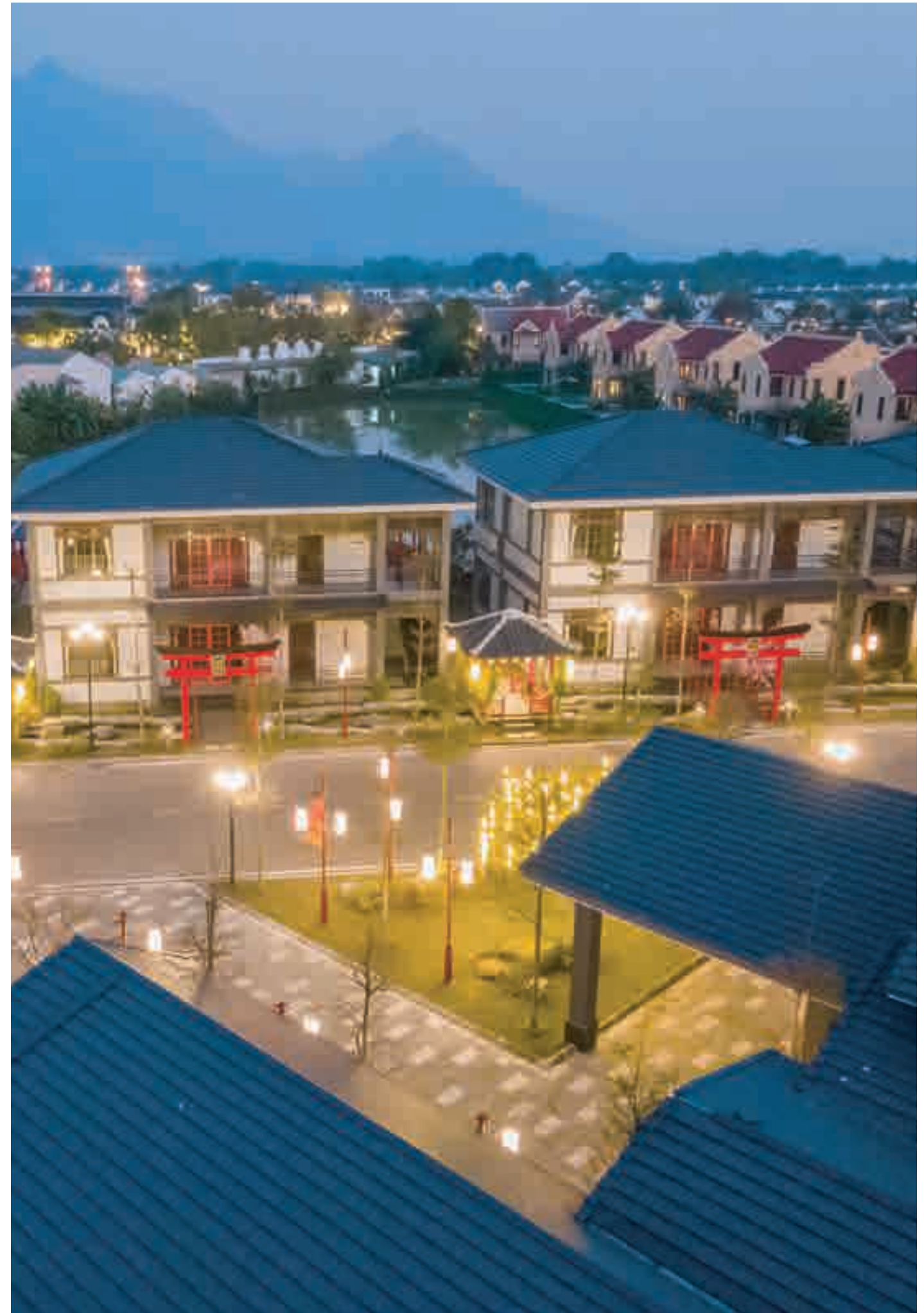
## CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm các công ty con, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết;
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, toàn bộ giao dịch và số dư với các bên liên quan trong năm 2023 được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.





**HDE**  
HYUNDAI VIK CO., LTD

**Lò nướng**  
**HDE 3000/3001/3002**

• Công suất nướng lớn, có chức năng nướng đồng thời 2 khay nướng.  
 • 2 khay nướng chuyên dụng.  
 • 5 chương trình nướng chuyên dụng: nướng bánh, nướng thịt, nướng rau củ, nướng pizza, nướng nướng.  
 • 4 mức nhiệt nướng.  
 • 7 chương trình nướng.

HYUNDAI

HYUNDAI K&A HANG



| TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN |                        |                        |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                    | Đơn vị tính: Đồng      |                        |
|                                    | 31/12/2023             | 01/01/2023             |
| Tiền mặt                           | 762,160,409            | 9,616,013,114          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn    | 89,024,755,347         | 324,102,148,460        |
| Các khoản tương đương tiền         | 209,179,606,203        | 108,000,000,000        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>298,966,521,959</b> | <b>441,718,161,574</b> |

| CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC                          |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | Đơn vị tính: Đồng     |                       |
|  | 31/12/2023            | 01/01/2023            |
| <b>Ngắn hạn</b>                            | <b>829,703,719</b>    | <b>1,106,996,201</b>  |
| - Chi phí trả trước ngắn hạn khác          | 829,703,719           | 1,106,996,201         |
| <b>Dài hạn</b>                             | <b>32,079,232,563</b> | <b>43,311,978,499</b> |
| - Chi phí trả trước dài hạn khác           | 7,370,194,404         | 11,554,814,740        |
| - Chi phí môi giới kinh doanh bất động sản | 24,709,038,159        | 31,757,163,759        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>32,908,936,282</b> | <b>44,418,974,700</b> |

| TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN  |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | Đơn vị tính: Đồng        |                          |
|  | 31/12/2023               | 01/01/2023               |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>260,212,838,232</b>   | <b>277,532,735,705</b>   |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ đô                           | 88,090,690,766           | 78,648,109,132           |
| - Công ty CP sản xuất và Xuất Nhập Khẩu Hà Nội   | 137,603,709,458          | -                        |
| - Công ty CP Thương mại sản xuất và Đầu tư Hà Thành                                    | 12,892,760,231           | 121,136,500,856          |
| - Các đối tượng khác   | 21,625,677,777           | 77,748,125,717           |
| <b>Dài hạn</b>   | <b>1,008,727,142,292</b> | <b>1,038,732,504,384</b> |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings (1)  | 615,253,321,662          | 681,658,683,754          |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư TIG Holdings (2)  | 304,400,000,000          | 284,000,000,000          |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản và năng lượng tái tạo Việt Nam (3) | 89,073,820,630           | 73,073,820,630           |
| <b>Cộng</b>  | <b>1,268,939,980,524</b> | <b>1,316,265,240,089</b> |

| PHẢI THU KHÁCH HÀNG  |                       |          |                       |          |
|--|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| Khoản mục  | 31/12/2023            |          | 01/01/2023            |          |
|  | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>85,842,524,638</b> |          | <b>28,983,168,390</b> |          |
| - Tạp chí điện tử kinh tế chứng khoán Việt Nam                                     | 5,336,509,800         |          | 3,266,486,029         |          |
| - Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư tài chính Việt Nam                            | -                     |          | 650,684,056           |          |
| - Công ty Cổ phần Thương Mại Sản Xuất Và Đầu Tư Hà Thành                           | 13,774,400,574        |          | -                     |          |
| - Bà Phạm Thị Thu Nga  | 17,000,000,000        |          | -                     |          |
| - Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy   | 9,000,000,000         |          | 3,144,940,000         |          |
| - Các đối tượng khác   | 40,731,614,264        |          | 21,921,058,305        |          |
| <b>Phải thu dài hạn của khách hàng</b>   | <b>2,382,184,000</b>  |          | <b>2,382,184,000</b>  |          |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 68                            | 2,382,184,000         |          | 2,382,184,000         |          |
| <b>Cộng</b>  | <b>88,224,708,638</b> |          | <b>31,365,352,390</b> |          |
| <b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b><br>(Chi tiết tại thuyết minh 33.1) |                       |          |                       |          |

| PHẢI THU VỀ CHO VAY  |                        |          |                        |          |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
| Khoản mục  | 31/12/2023             |          | 01/01/2023             |          |
|  | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>122,671,066,687</b> |          | <b>125,800,000,000</b> |          |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Kim Lân (1)                                     | 87,300,000,000         |          | 118,800,000,000        |          |
| - Bà Đoàn Thị Thu Hương (2)  | 200,000,000            |          | -                      |          |
| - Ông Nguyễn Tiến Hải (3)  | 250,000,000            |          | -                      |          |
| - Ông Phạm Quang Tiến (4)  | 1,000,000,000          |          | 1,000,000,000          |          |
| - Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển nông nghiệp Hà Nội (5)                     | 6,000,000,000          |          | 6,000,000,000          |          |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam (6)                         | 26,918,940,000         |          | -                      |          |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ du lịch và Thương mại Cửa Tùng (7)                       | 37,100,179             |          | -                      |          |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Sơn (8)                              | 138,306,408            |          | -                      |          |
| - Công ty TNHH Kỹ thuật xây dựng Hà Nội (9)  | 826,720,100            |          | -                      |          |
| <b>Dài hạn</b>   | <b>-</b>               |          | <b>17,451,066,687</b>  |          |
| - Công ty CP Đầu tư Thời báo Chứng khoán Việt Nam (6)                              | -                      |          | 13,383,940,000         |          |
| - Các đối tượng khác   | -                      |          | 4,067,126,687          |          |
| <b>Cộng</b>  | <b>122,671,066,687</b> |          | <b>143,251,066,687</b> |          |
| <b>Phải thu về cho vay là các bên liên quan</b><br>(Chi tiết tại thuyết minh 33.1) |                        | 0        |                        | 0        |

| PHẢI THU KHÁC   |                        |          |                        |          |
|---|------------------------|----------|------------------------|----------|
| Khoản mục   | 31/12/2023             |          | 01/01/2023             |          |
|   | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>106,889,840,931</b> |          | <b>81,539,481,042</b>  |          |
| - Tạm ứng   | 1,012,423,820          |          | 16,159,778,183         |          |
| - Phải thu về lãi tiền gửi, cho vay, hợp tác đầu tư                           | 11,964,529,968         |          | 4,513,959,224          |          |
| - Phí ủy thác đầu tư - CTCP sân Golf và nhà ở Sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua (2) | 56,045,663,475         |          | 33,634,075,324         |          |
|   | 15,000,000             |          | 15,000,000             |          |
| - Ký cược, ký quỹ   | 37,852,223,668         |          | 27,216,668,311         |          |
| - Phải thu khác   | -                      |          | -                      |          |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>581,487,864,650</b> |          | <b>666,762,347,457</b> |          |
| - Ký cược, ký quỹ   | 5,416,934,000          |          | 5,314,416,800          |          |
| - Công ty CP Tư vấn HANDIC- Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội (1)               | 3,340,461,000          |          | 3,340,461,000          |          |
| - Công ty CP sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua (2)                | 571,990,000,000        |          | 652,340,000,000        |          |
| - Phải thu dài hạn khác   | 740,469,650            |          | 5,767,469,657          |          |
| <b>Cộng</b>   | <b>688,377,705,581</b> |          | <b>748,301,828,499</b> |          |
| <b>Phải thu khác là các bên liên quan</b><br>(Chi tiết tại thuyết minh 33.1)  |                        |          |                        |          |

| HÀNG TỒN KHO                        |                        |          |                        |          |
|-------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| Khoản mục                           | 31/12/2023             |          | 01/01/2023             |          |
|                                     | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 1,002,997,546          |          | 4,179,839,142          |          |
| Công cụ, dụng cụ                    | 195,513,404            |          | 973,608,584            |          |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 266,186,263,362        |          | 358,679,479,810        |          |
| Hàng hóa                            | 39,221,192,955         |          | 60,681,172,869         |          |
| Hàng hóa bất động sản               | 39,233,995,442         |          | 22,066,928,784         |          |
| <b>Cộng</b>                         | <b>345,839,962,709</b> |          | <b>446,581,029,189</b> |          |

| TÀI SẢN VÔ HÌNH        |                          |                      |                                   |
|------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------------------|
|                        | Đơn vị tính: Đồng        |                      |                                   |
|                        | Bản quyền, bằng sáng chế | Phần mềm máy vi tính | Tổng cộng tài sản cố định vô hình |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      |                          |                      |                                   |
| 01/01/2023             | 305,000,000              | 140,790,000          | 445,790,000                       |
| 31/12/2023             | 305,000,000              | 140,790,000          | 445,790,000                       |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b> |                          |                      |                                   |
| 01/01/2023             | (305,000,000)            | (140,790,000)        | (445,790,000)                     |
| 31/12/2023             | (305,000,000)            | (140,790,000)        | (445,790,000)                     |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |                          |                      |                                   |
| 01/01/2023             | -                        | -                    | -                                 |
| 31/12/2023             | -                        | -                    | -                                 |

\* Nguyên giá TSCĐ vô hình tại ngày 31/12/2023 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 445.790.000 đồng (tại 01/01/2023 là 445.790.000 đồng)



| TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH     |                        |                   |                                 |                          |                         |                                    |  |  |  |  |
|------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------------|--|--|--|--|
| Đơn vị tính: Đồng            |                        |                   |                                 |                          |                         |                                    |  |  |  |  |
| Chi tiêu                     | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị dụng cụ quản lý | Tài sản cố định HH khác | Tổng cộng tài sản cố định hữu hình |  |  |  |  |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>            |                        |                   |                                 |                          |                         |                                    |  |  |  |  |
| 01/01/2023                   | 88,115,163,917         | 1,251,694,680     | 24,643,707,137                  | 1,623,569,409            | 2,436,808,456           | 118,070,943,599                    |  |  |  |  |
| - Mua trong năm              | -                      | 15,362,487,896    | 2,639,482,386                   | 324,490,616              | -                       | 18,326,460,898                     |  |  |  |  |
| - Tăng do đầu tư công ty con | 82,573,499,100         | -                 | 710,253,900                     | -                        | -                       | 83,283,753,000                     |  |  |  |  |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành     | 10,415,399,494         | -                 | -                               | -                        | -                       | 10,415,399,494                     |  |  |  |  |
| 31/12/2023                   | 181,104,062,511        | 16,614,182,576    | 27,993,443,423                  | 1,948,060,025            | 2,436,808,456           | 230,096,556,991                    |  |  |  |  |
| <b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>        |                        |                   |                                 |                          |                         |                                    |  |  |  |  |
| 01/01/2023                   | (25,077,166,455)       | (1,046,825,535)   | (16,460,480,078)                | (867,899,285)            | (814,948,216)           | (44,267,319,569)                   |  |  |  |  |
| - Khấu hao trong năm         | (17,753,682,439)       | (593,789,831)     | (3,142,908,383)                 | (191,718,445)            | (215,425,346)           | (21,897,524,444)                   |  |  |  |  |
| 31/12/2023                   | (42,830,848,894)       | (1,640,615,366)   | (19,603,388,461)                | (1,059,617,730)          | (1,030,373,562)         | (66,164,844,013)                   |  |  |  |  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>       |                        |                   |                                 |                          |                         |                                    |  |  |  |  |
| 01/01/2023                   | 63,037,997,462         | 204,869,145       | 8,183,227,059                   | 755,670,124              | 1,621,860,240           | 73,803,624,030                     |  |  |  |  |
| 31/12/2023                   | 138,273,213,617        | 14,973,567,210    | 8,390,054,962                   | 888,442,295              | 1,406,434,894           | 163,931,712,978                    |  |  |  |  |

| TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN                             |                |            |                 |            |  |
|---|----------------|------------|-----------------|------------|--|
| (Đơn vị tính: Đồng)                                 |                |            |                 |            |  |
|   | 31/12/2023     |            | 01/01/2023      |            |  |
|   | Số cuối năm    | Số đầu năm | Số cuối năm     | Số đầu năm |  |
|   | Giá trị        | Dự phòng   | Giá trị         | Dự phòng   |  |
| <b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b> | 86,794,958,479 |            | 91,917,801,203  |            |  |
| - Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn      | 86,794,958,479 |            | 91,917,801,203  |            |  |
| <b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>                      | 8,726,162,425  |            | 35,999,753,337  |            |  |
| - Dự án Vườn Vua                                    | 8,726,162,425  |            | 35,999,753,337  |            |  |
| <b>Cộng</b>   | 95,521,120,904 |            | 127,917,554,540 |            |  |

| CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN                               |                        |                        |  |                        |                        |  | Đơn vị tính: Đồng |
|--|------------------------|------------------------|--|------------------------|------------------------|--|-------------------|
| ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT                                      |                        |                        |  |                        |                        |  |                   |
|  | Giá gốc                | Giá trị theo PP VCSH   | Khoản điều chỉnh trong lãi hoặc lỗ sau ngày đầu tư | Giá gốc                | Giá trị theo PP VCSH   | Khoản điều chỉnh trong lãi hoặc lỗ sau ngày đầu tư |                   |
| <b>Đầu tư công ty liên kết (*)</b>                               | <b>796,055,379,104</b> | <b>799,470,949,802</b> | <b>3,339,762,985</b>                               | <b>922,755,379,104</b> | <b>927,890,277,051</b> | <b>5,134,897,947</b>                               |                   |
| Công ty CP Thời báo Chứng khoán Việt Nam (1)                     | 2,600,000,000          | 2,670,305,108          | 70,305,108   | 2,600,000,000          | 2,663,776,484          | 63,776,484   |                   |
| Công ty CP Tòa nhà Công nghệ xanh TIG-HDE (2)                    | 152,713,588,059        | 152,804,055,835        | 90,467,776   | 152,713,588,059        | 152,761,124,972        | 47,536,913   |                   |
| Công ty TNHH Điện tử và Hàng gia dụng Huynhdai Việt Nam (3)      | 54,000,000,000         | 54,057,053,496         | 57,053,496   | 54,000,000,000         | 54,050,279,361         | 50,279,361   |                   |
| Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản và năng lượng tái tạo Việt Nam (4) | 231,641,791,045        | 233,016,143,282        | 1,374,352,237                                      | 231,641,791,045        | 231,808,984,143        | 167,193,098  |                   |
| Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Thành (5)                      | 108,000,000,000        | 108,308,994,130        | 308,994,130  | 108,000,000,000        | 108,261,265,316        | 261,265,316  |                   |
| Công ty CP Đầu tư HDE Holdings (**)                              | -                      | -                      | -  | 226,800,000,000        | 231,230,805,140        | 4,430,805,140                                      |                   |
| Công ty CP Sân Golf và Nhà sinh thái Sơn Thủy - Vườn Vua (6)     | 49,000,000,000         | 49,012,849,352         | 12,849,352   | 49,000,000,000         | 49,001,731,908         | 1,731,908  |                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kim Lân (7)                               | 49,000,000,000         | 49,003,869,198         | 3,869,198  | 49,000,000,000         | 49,001,556,369         | 1,556,369  |                   |
| Công ty Cổ phần TIG Holdings (8)                                 | 49,000,000,000         | 50,421,871,688         | 1,421,871,688                                      | 49,000,000,000         | 49,110,753,358         | 110,753,358  |                   |
| Công ty CP Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 1 (9) (***)           | 54,200,000,000         | 54,253,179,627         | 53,179,627   | -                      | -                      | -  |                   |
| Công ty CP Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 2 (10) (***)          | 45,900,000,000         | 45,922,628,086         | 22,628,086   | -                      | -                      | -  |                   |
| <b>Cộng</b>  | <b>796,055,379,104</b> | <b>799,470,949,802</b> | <b>3,339,762,985</b>                               | <b>922,755,379,104</b> | <b>927,890,277,051</b> | <b>5,134,897,947</b>                               |                   |

| ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC                                   |                      |                |                     |                       |                |                     |
|---|----------------------|----------------|---------------------|-----------------------|----------------|---------------------|
| 31/12/2023  |                      |                |                     |                       |                |                     |
|   | Giá gốc              | Giá trị hợp lý | Dự phòng            | Giá gốc               | Giá trị hợp lý | Dự phòng            |
| <b>Khoản mục đầu tư</b>                               |                      |                |                     |                       |                |                     |
| - Góp vốn vào đơn vị khác                             | 9,783,779,231        | (*)            | (39,896,681)        | 10,233,779,231        | (*)            | (81,087,465)        |
| Công ty CP Đầu tư TIG Plaza Trần Phú                  | 50,000,000           | (*)            | (19,921,882)        | 500,000,000           | (*)            |                     |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị sinh thái Văn Trì | 9,733,779,231        | (*)            | (19,974,799)        | 9,733,779,231         | (*)            | (81,087,465)        |
| <b>Cộng</b>   | <b>9,783,779,231</b> | <b>(*)</b>     | <b>(39,896,681)</b> | <b>10,233,779,231</b> | <b>(*)</b>     | <b>(81,087,465)</b> |

| CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC               |                       |                       | Đơn vị tính: Đồng |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
|                                 | 31/12/2023            | 01/01/2023            |                   |
| <b>Ngắn hạn</b>                 | <b>829,703,719</b>    | <b>1.106.996.201</b>  |                   |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 829,703,719           | 1.106.996.201         |                   |
| <b>Dài hạn</b>                  | <b>32,079,232,563</b> | <b>43,311,978,499</b> |                   |
| Chi phí trả trước dài hạn khác  | 7,370,194,404         | 11,554,814,740        |                   |
| Chi phí môi giới kinh doanh BĐS | 24,709,038,159        | 31,757,163,759        |                   |
| <b>Cộng</b>                     | <b>32,908,936,282</b> | <b>44,418,974,700</b> |                   |

| NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC                                    |                       |                        | Đơn vị tính: Đồng |
|---|-----------------------|------------------------|-------------------|
|   | 31/12/2023            | 01/01/2023             |                   |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>26,892,114,115</b> | <b>20,995,485,924</b>  |                   |
| - Công ty Cổ phần MBLAND INVEST (1)                         | 20,000,000,000        | 20,000,000,000         |                   |
| - Các đối tượng khác  | 6,892,114,115         | 995,485,924            |                   |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>63,259,621,822</b> | <b>302,001,978,873</b> |                   |
| - Công ty CP Đầu tư và Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đô (2) | 63,213,841,921        | 259,461,472,984        |                   |
| - Các đối tượng khác  | 45,779,901            | 42,540,505,889         |                   |
| <b>Cộng</b>   | <b>90,151,735,937</b> | <b>322,997,464,797</b> |                   |

(1) Ứng trước theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 186/2019/HĐHTĐT về việc hợp tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thuộc một phần Khu du lịch sinh thái Vườn Vua.

(2) Ứng trước theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1010/2019/HĐ/TL-TTD về việc thi công Nhà Biệt thự ven hồ thuộc Khu du lịch sinh thái Vườn Vua.

| CHI PHÍ PHẢI TRẢ           |                       |                        | Đơn vị tính: Đồng |
|----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|
|                            | 31/12/2023            | 01/01/2023             |                   |
| <b>Ngắn hạn</b>            | <b>36,444,921,938</b> | <b>184,396,818,345</b> |                   |
| - Chi phí dự án Vườn Vua   | 34,657,815,708        | 184,035,119,964        |                   |
| - Chi phí lãi vay          | 1,178,129,702         | 169,643,836            |                   |
| - Chi phí trích trước khác | 608,976,528           | 192,054,545            |                   |
| <b>Dài hạn</b>             | <b>293,203,661</b>    | <b>293,203,661</b>     |                   |
| - Tiền thuê đất phải nộp   | 293,203,661           | 293,203,661            |                   |
| <b>Cộng</b>                | <b>36,738,125,599</b> | <b>184,690,022,006</b> |                   |

| PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN                                  | 31/12/2023            |                       | 01/01/2023             |                        | Đơn vị tính: Đồng |
|---|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
|   | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |                   |
| <b>Ngắn hạn</b>                                     | <b>62,690,538,542</b> | <b>62,690,538,542</b> | <b>111,506,720,372</b> | <b>111,506,720,372</b> |                   |
| - Công ty Cổ phần Sản xuất và XNK Hà Nội            | -                     | -                     | 62,756,689,764         | 62,756,689,764         |                   |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Pidi           | 4,741,949,542         | 4,741,949,542         | 5,141,949,542          | 5,141,949,542          |                   |
| - Công ty CP Thương mại Sản xuất và Đầu tư Hà Thành | 5,251,959,992         | 5,251,959,992         | -                      | -                      |                   |
| - Các đối tượng khác                                | 52,696,629,008        | 52,696,629,008        | 43,608,081,066         | 43,608,081,066         |                   |
| <b>Dài hạn</b>                                      | -                     | -                     | <b>1,349,311,948</b>   | <b>1,349,311,948</b>   |                   |
| Các đối tượng khác                                  | -                     | -                     | 1,349,311,948          | 1,349,311,948          |                   |
| <b>Cộng</b>   | <b>62,690,538,542</b> | <b>62,690,538,542</b> | <b>112,856,032,320</b> | <b>112,856,032,320</b> |                   |

Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 33.1)

| THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC      | 31/12/2023            |                       | 01/01/2023                       |                       | Đơn vị tính: Đồng |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|-------------------|
|  | Giá trị               | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm | Số còn lại            |                   |
| <b>Thuế và các khoản phải nộp</b>        |                       |                       |                                  |                       |                   |
| - Thuế giá trị gia tăng phải nộp         | 21,938,714,593        | 33,824,072,409        | 54,447,218,133                   | 1,315,568,869         |                   |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 50,053,062,071        | 65,032,026,766        | 60,228,851,592                   | 54,856,237,245        |                   |
| - Thuế thu nhập cá nhân                  | 3,305,289,325         | 702,875,908           | 880,434,953                      | 3,127,730,280         |                   |
| - Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                     | 418,174,120           | 418,174,120                      | -                     |                   |
| <b>Cộng</b>                              | <b>75,297,065,989</b> | <b>99,977,149,203</b> | <b>115,974,678,798</b>           | <b>59,299,536,394</b> |                   |
| <b>Thuế và các khoản phải thu</b>        |                       |                       |                                  |                       |                   |
| - Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 22,528,937            | -                     | 90,861,043                       | 113,389,980           |                   |
| <b>Cộng</b>                              | <b>22,528,937</b>     | <b>-</b>              | <b>90,861,043</b>                | <b>113,389,980</b>    |                   |

| Nội dung  | 31/12/2023             |                           | Trong năm              |                        | 01/01/2023             |                           |
|---|------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|
|   | Giá trị VND            | Số có khả năng trả nợ VND | Tăng VND               | Giảm VND               | Giá trị VND            | Số có khả năng trả nợ VND |
| a) Vay ngắn hạn   | 273,046,688,210        | 273,046,688,210           | 357,500,000,000        | 84,453,311,790         | -                      | -                         |
| Vay ngắn hạn  | 200,000,000,000        | 200,000,000,000           | 250,000,000,000        | 50,000,000,000         | -                      | -                         |
| - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội     | -                      | -                         | 50,000,000,000         | 50,000,000,000         | -                      | -                         |
| - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội (1) | 200,000,000,000        | 200,000,000,000           | 200,000,000,000        | -                      | -                      | -                         |
| Vay dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)               | 73,046,688,210         | 73,046,688,210            | 107,500,000,000        | 34,453,311,790         | -                      | -                         |
| - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội (2) | 73,046,688,210         | 73,046,688,210            | 107,500,000,000        | 34,453,311,790         | -                      | -                         |
| b) Vay dài hạn  | 720,262,076,166        | 720,262,076,166           | 243,505,478,200        | 161,143,458,559        | 637,900,056,525        | 637,900,056,525           |
| - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội (2) | 172,500,000,000        | 172,500,000,000           | 100,000,000,000        | 127,500,000,000        | 200,000,000,000        | 200,000,000,000           |
| - Công ty TNHH Bất động sản CAVALAND (3)                    | 26,035,583,100         | 26,035,583,100            | 26,035,583,100         | -                      | -                      | -                         |
| - Bà Nguyễn Thị Thu Thủy (4)                                | 54,589,342,500         | 54,589,342,500            | 54,589,342,500         | -                      | -                      | -                         |
| - Bà Hồ Thanh Hương (5)                                     | 23,562,829,628         | 23,562,829,628            | 23,562,829,628         | -                      | -                      | -                         |
| Vay cá nhân khác (6)  | 443,574,320,938        | 443,574,320,938           | 39,317,722,972         | 33,643,458,559         | 437,900,056,525        | 437,900,056,525           |
| <b>Cộng</b>   | <b>993,308,764,376</b> | <b>993,308,764,376</b>    | <b>601,005,478,200</b> | <b>245,596,770,349</b> | <b>637,900,056,525</b> | <b>637,900,056,525</b>    |

**VỐN CHỦ SỞ HỮU**

| BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU | Đơn vị tính: Đồng         |                      |                   |
|---|---------------------------|----------------------|-------------------|
|   | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Tổng cộng         |
| 01/01/2022                              | 1,300,068,340,000         | 7,150,700,951        | 1,993,993,617,435 |
| Lợi nhuận tăng trong năm                | -                         | -                    | 221,291,144,471   |
| Tăng vốn trong năm                      | 300,000,000,000           | -                    | 315,000,000,000   |
| Phân phối lợi nhuận                     | 159,996,510,000           | -                    | (29,834,437,892)  |
| Giảm do thoái vốn                       | -                         | -                    | (29,872,585,076)  |
| 31/12/2022                              | 1,760,064,850,000         | 7,150,700,951        | 2,500,450,324,014 |
| 01/01/2023                              | 1,760,064,850,000         | 7,150,700,951        | 2,500,450,324,014 |
| Lợi nhuận tăng trong năm                | -                         | -                    | 226,421,558,832   |
| Giảm do thoái vốn                       | -                         | -                    | (144,066,768,563) |
| Phân phối lợi nhuận (*)                 | 175,997,200,000           | -                    | (175,997,200,000) |
| 31/12/2023                              | 1,936,062,050,000         | 7,150,700,951        | 2,582,759,902,638 |

(\*) Phân phối lợi nhuận năm 2022 bằng cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/NQ/ĐHĐCĐ-TIG ngày 19/04/2023 thông qua Từ trình số 21/2023/TTr-TIG ngày 28/03/2023 về việc Phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022 và Nghị quyết số 124/2023/NQ/HĐQT-TIG ngày 08/02/2023 thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, báo cáo và phương án xử lý cổ phiếu lẻ, nội dung sửa đổi Điều lệ Công ty và thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp.

| CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC |                        |                        | Đơn vị tính: Đồng |  |
|---|------------------------|------------------------|-------------------|--|
|   | Năm 2023               | Năm 2022               |                   |  |
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>                            |                        |                        |                   |  |
| Vốn góp đầu năm   | 1,760,064,850,000      | 1,300,068,340,000      |                   |  |
| Vốn góp tăng trong năm                                      | 175,997,200,000        | 459,996,510,000        |                   |  |
| Vốn góp giảm trong năm                                      |                        |                        |                   |  |
| Vốn góp cuối năm  | 1,936,062,050,000      | 1,760,064,850,000      |                   |  |
| <b>Cổ tức lợi nhuận đã phân phối</b>                        | <b>175,997,200,000</b> | <b>159,996,510,000</b> |                   |  |

| CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU |                          |                |                          |                | Đơn vị tính: Đồng |  |
|---------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------|-------------------|--|
| Tên                             | 31/12/2023               | %              | 01/01/2023               | %              |                   |  |
| <b>Ông Nguyễn Phúc Long</b>     | <b>381,100,930,000</b>   | 19,68%         | <b>346,455,400,000</b>   | 19,68%         |                   |  |
| <b>Ông Nguyễn Văn Nghĩa</b>     | <b>294,558,150,000</b>   | 15,21%         | <b>267,780,140,000</b>   | 15,21%         |                   |  |
| <b>Ông Park Jin Ku</b>          | <b>176,702,940,000</b>   | 9,13%          | <b>160,639,040,000</b>   | 9,13%          |                   |  |
| <b>Cổ đông khác</b>             | <b>1,083,700,030,000</b> | 55,97%         | <b>985,190,270,000</b>   | 55,97%         |                   |  |
|                                 | <b>1,936,062,050,000</b> | <b>100,00%</b> | <b>1,760,064,850,000</b> | <b>100,00%</b> |                   |  |

| CỔ PHIẾU                               |             |             | Đơn vị tính: CP |  |
|--|-------------|-------------|-----------------|--|
|  | 31/12/2023  | 01/01/2023  |                 |  |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 193,606,205 | 176,006,485 |                 |  |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 193,606,205 | 176,006,485 |                 |  |
| +Cổ phiếu phổ thông                    | 193,606,205 | 176,006,485 |                 |  |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 193,606,205 | 176,006,485 |                 |  |
| +Cổ phiếu phổ thông                    | 193,606,205 | 176,006,485 |                 |  |
| Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)       | 10,000      | 10,000      |                 |  |

| CÁC QUỸ                       |                      |                      | Đơn vị tính: Đồng |  |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|--|
|                               | 31/12/2023           | 01/01/2022           |                   |  |
| Quỹ đầu tư phát triển         | 7,150,700,951        | 7,150,700,951        |                   |  |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 1,065,033,362        | 1,065,033,362        |                   |  |
| <b>Cộng</b>                   | <b>8,215,734,313</b> | <b>8,215,734,313</b> |                   |  |

| DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ              |                          |                        | Đơn vị tính: Đồng |  |
|---|--------------------------|------------------------|-------------------|--|
|   | Năm 2023                 | Năm 2022               |                   |  |
| Doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại | 753,402,587,982          | 778,524,680,354        |                   |  |
| Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản      | 479,215,730,362          | 165,012,300,873        |                   |  |
| <b>Cộng</b>   | <b>1,232,618,318,344</b> | <b>943,536,981,227</b> |                   |  |

Doanh thu với bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số 33.1

| GIÁ VỐN HÀNG BÁN                       |                          |                        | Đơn vị tính: Đồng |  |
|--|--------------------------|------------------------|-------------------|--|
|  | Năm 2023                 | Năm 2022               |                   |  |
| Hoạt động cung cấp dịch vụ, thương mại | 734,932,389,984          | 743,457,072,922        |                   |  |
| Hoạt động kinh doanh bất động sản      | 349,585,849,980          | 69,081,631,359         |                   |  |
| <b>Cộng</b>                            | <b>1,084,518,239,964</b> | <b>812,538,704,281</b> |                   |  |

| DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH        |                        |                        | Đơn vị tính: Đồng |  |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|--|
|                                      | Năm 2023               | Năm 2022               |                   |  |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay, phí UTĐT | 90,133,617,336         | 78,337,277,116         |                   |  |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia          | 7,290,000,000          | 39,582,956,000         |                   |  |
| Lãi chuyển nhượng cổ phần            | 79,759,194,860         | 77,440,964,168         |                   |  |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác   | 524,879,100            | -                      |                   |  |
| <b>Cộng</b>                          | <b>177,707,691,296</b> | <b>195,361,197,284</b> |                   |  |

| CHI PHÍ TÀI CHÍNH                  |                      |                      | Đơn vị tính: Đồng |  |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|--|
|                                    | Năm 2023             | Năm 2022             |                   |  |
| Chi phí lãi vay                    | 3,977,820,271        | 7,975,277,591        |                   |  |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư | (41,190,784)         | -                    |                   |  |
| <b>Cộng</b>                        | <b>3,936,629,487</b> | <b>7,975,277,591</b> |                   |  |

| CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP |                       |                       | Đơn vị tính: Đồng |  |
|--|-----------------------|-----------------------|-------------------|--|
|  | Năm 2022              | Năm 2021              |                   |  |
| Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp           | 25,460,880,599        | 17,818,650,023        |                   |  |
| Chi phí nhân viên quản lý                        | 12,458,197,170        | 8,893,691,661         |                   |  |
| Chi phí khấu hao Tài sản cố định                 | 3,042,084,413         | 2,949,147,859         |                   |  |
| Chi phí bằng tiền khác                           | 9,502,847,216         | 5,390,810,503         |                   |  |
| Lợi thế thương mại phân bổ                       | 457,751,800           | 585,000,000           |                   |  |
| Các khoản chi phí bán hàng                       | 11,369,892,939        | 24,583,947,650        |                   |  |
| Chi phí nhân viên bán hàng                       | 317,120,573           | 201,530,272           |                   |  |
| Chi phí hoa hồng môi giới                        | 10,774,699,364        | 24,382,417,378        |                   |  |
| Chi phí quảng cáo, tiếp thị                      | 278,073,002           | -                     |                   |  |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>36,830,773,538</b> | <b>42,402,597,673</b> |                   |  |

| THU NHẬP KHÁC |                      |                      | Đơn vị tính: Đồng |  |
|---------------|----------------------|----------------------|-------------------|--|
|               | Năm 2023             | Năm 2022             |                   |  |
| Thu nhập khác | 1,367,781,768        | 1,518,853,745        |                   |  |
| <b>Cộng</b>   | <b>1,367,781,768</b> | <b>1,518,853,745</b> |                   |  |

| CHI PHÍ KHÁC           |                      |                      | Đơn vị tính: Đồng |  |
|------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|--|
|                        | Năm 2023             | Năm 2022             |                   |  |
| Các khoản chi phí khác | 5,046,454,237        | 2,335,890,644        |                   |  |
| <b>Cộng</b>            | <b>5,046,454,237</b> | <b>2,335,890,644</b> |                   |  |

| CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH |                       |                       | Đơn vị tính: Đồng |  |
|--|-----------------------|-----------------------|-------------------|--|
|  | Năm 2023              | Năm 2022              |                   |  |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 57,651,613,241        | 54,608,941,777        |                   |  |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>57.651.613.241</b> | <b>54,608,941,777</b> |                   |  |

**LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

| LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU  |                 |                 | Đơn vị tính: Đồng |  |
|---|-----------------|-----------------|-------------------|--|
|   | Năm 2023        | Năm 2022        |                   |  |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)   | 222,119,288,501 | 227,222,215,418 |                   |  |
| Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP) | 177,838,785     | 152,384,894     |                   |  |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)</b>                        | <b>1,249</b>    | <b>1,491</b>    |                   |  |

| SỐ CỔ PHIẾU BÌNH QUÂN GIA QUYỀN ĐANG LƯU HÀNH                                   |                    |                    | Đơn vị tính:CP |  |
|---|--------------------|--------------------|----------------|--|
|   | Năm 2022           | Năm 2021           |                |  |
| Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu năm   | 176,006,485        | 130,006,834        |                |  |
| Cổ phiếu phổ thông đã phát hành trong năm                                       | 17,599,720         | 45,999,651         |                |  |
| Phát hành ngày 24/11/2023   | 17.599.720         | -                  |                |  |
| Cổ phiếu quỹ  |                    |                    |                |  |
| <b>Tổng số cổ phiếu bình quân gia quyền đang lưu hành tại thời điểm cuối kỳ</b> | <b>177,838,785</b> | <b>152,384,894</b> |                |  |

**LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

Ban Lãnh đạo Công ty cam kết trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu. Do đó, Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

| STT | Tên   | Mối quan hệ                      |
|-----|---|----------------------------------|
| 1   | Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Phú Thọ                                     | Công ty con                      |
| 2   | Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long - Tại Hungary            | Chi nhánh                        |
| 3   | Công ty TNHH Quốc tế TLG  | Công ty con                      |
| 4   | Công ty TNHH Sử dụng Bất động sản RE-G  | Công ty con                      |
| 5   | Công ty Cổ phần Đầu tư thời báo chứng khoán Việt Nam                          | Công ty liên kết                 |
| 6   | Công ty TNHH Điện tử và hàng gia dụng Hyundai Việt Nam                        | Công ty liên kết                 |
| 7   | Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Hà Thành                                  | Công ty liên kết                 |
| 8   | Công ty Cổ phần Đầu tư tòa nhà xanh công nghệ xanh TIG-HDE                    | Công ty liên kết                 |
| 9   | Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển bất động sản và năng lượng tái tạo Việt Nam | Công ty liên kết                 |
| 10  | Công ty Cổ phần Đầu tư HDE Holdings   | Công ty liên kết                 |
| 11  | Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 1                             | Công ty liên kết                 |
| 12  | Công ty Cổ phần Điện gió Thăng Long - Hướng Sơn 2                             | Công ty liên kết                 |
| 13  | Công ty Cổ phần TIG Holdings  | Công ty liên kết của Công ty con |
| 14  | Công ty Cổ phần Đầu tư Kim Lân  | Công ty liên kết của Công ty con |
| 15  | Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua                 | Công ty liên kết của Công ty con |
| 16  | Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị sinh thái Vân Trì                         | Cùng Chủ tịch HĐQT               |
| 17  | Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng                        | Cùng Chủ tịch HĐQT               |

| STT | Tên   | Mối quan hệ                      |
|-----|---|----------------------------------|
| 1   | Công ty Cổ phần Thời báo Chứng khoán Việt Nam                                 | Công ty liên kết                 |
| 2   | Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển bất động sản và năng lượng tái tạo Việt Nam | Công ty liên kết                 |
| 3   | Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua                 | Công ty liên kết của Công ty con |
| 4   | Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Kim Lân                                      | Công ty liên kết của Công ty con |
| 5   | Công ty Cổ phần TIG Holdings  | Công ty liên kết của Công ty con |
| 6   | Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng                        | Cùng Chủ tịch HĐQT               |
| 7   | Công ty TNHH Bất động sản Cavaland  | Cùng Chủ tịch HĐQT               |
| 8   | Bà Hồ Thanh Hương   | Vợ Chủ tịch HĐQT                 |

**Số dư với các bên liên quan**

|   | 31/12/2023             | 01/01/2023             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>Phải thu khách hàng</b>  | <b>598.749.048</b>     | <b>98.065.734</b>      |
| - Công ty Cổ phần Thời báo Chứng khoán Việt Nam                                 | 321.549.048            | 98.065.734             |
| - Công ty Cổ phần TIG Holdings  | 277.200.000            | -                      |
| <b>Phải thu về cho vay</b>  | <b>114.256.040.179</b> | <b>135.286.040.179</b> |
| - Công ty Cổ phần Thời báo Chứng khoán Việt Nam                                 | 26.918.940.000         | 16.448.940.000         |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng                        | 37.100.179             | 37.100.179             |
| <b>Phải trả người bán</b>   | <b>939.820.000</b>     | <b>767.560.000</b>     |
| - Công ty Cổ phần Thời báo Chứng khoán Việt Nam                                 | 939.820.000            | 767.560.000            |
| <b>Phải thu khác</b>  | <b>573.425.496.297</b> | <b>658.488.676.009</b> |
| - Công ty Cổ phần Thời báo Chứng khoán Việt Nam                                 | 1.431.315.666          | 3.447.834.394          |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng                        | 4.180.631              | 841.615                |
| - Công ty Cổ phần sân Golf và nhà ở sinh thái Sơn Thủy Vườn Vua                 | 571.990.000.000        | 652.340.000.000        |
| - Công ty Cổ phần TIG Holdings  | -                      | 2.700.000.000          |
| <b>Trả trước cho người bán</b>  | <b>393.473.820.630</b> | <b>357.073.820.630</b> |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển bất động sản và năng lượng tái tạo Việt Nam | 89.073.820.630         | 73.073.820.630         |
| - Công ty Cổ phần TIG Holdings  | 304.400.000.000        | 284.000.000.000        |
| <b>Vay và nợ thuê tài chính</b>   | <b>49.598.412.728</b>  | -                      |
| - Công ty TNHH Bất động sản Cavaland  | 26.035.583.100         | -                      |
| - Bà Hồ Thanh Hương   | 23.562.829.628         | -                      |

**Giao dịch với các bên liên quan**

|  | Năm 2023<br>VND       | Năm 2022<br>VND    |
|--|-----------------------|--------------------|
| <b>Bán hàng cho bên liên quan</b>                        | <b>89.150.667</b>     | <b>89.150.667</b>  |
| - Công ty Cổ phần Thời báo Chứng khoán Việt Nam          | 89.150.667            | 89.150.667         |
| <b>Mua hàng từ các bên liên quan</b>                     | <b>478.070.000</b>    | -                  |
| - Công ty Cổ phần Thời báo Chứng khoán Việt Nam          | 478.070.000           | -                  |
| <b>Cho vay</b>   | <b>10.470.000.000</b> | -                  |
| - Công ty Cổ phần Thời báo Chứng khoán Việt Nam          | 10.470.000.000        | -                  |
| <b>Doanh thu lãi cho vay</b>                             | <b>7.288.960.009</b>  | <b>600.666.092</b> |
| - Công ty Cổ phần Thời báo Chứng khoán Việt Nam          | 1.983.704.326         | 597.327.076        |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại Cửa Tùng | 3.339.016             | 3.339.016          |

| STT | Tên                       | Mối quan hệ  |
|-----|---------------------------|--|
| 1   | Ông Nguyễn Phúc Long      | Chủ tịch   |
| 2   | Ông Lê Văn Châu           | Phó Chủ tịch (tới ngày 19/04/2023)   |
| 3   | Ông Hồ Ngọc Hải           | Thành viên HĐQT<br>Quyền Tổng Giám đốc   |
| 4   | Bà Đào Thị Thanh          | Thành viên HĐQT<br>Phó Tổng Giám đốc   |
| 5   | Ông Nguyễn Việt Việt      | Thành viên HĐQT  |
| 6   | Ông Dương Quang Trung     | Thành viên HĐQT (từ ngày 19/4/2023)<br>Phó Tổng Giám đốc (tới ngày 17/08/2023) |
| 7   | Ông Nguyễn Minh Quân      | Phó Tổng Giám đốc  |
| 8   | Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết   | Trưởng ban BKS   |
| 9   | Bà Hồ Thị Thu Hà          | Thành viên BKS   |
| 10  | Ông Trần Xuân Đại Thắng   | Thành viên BKS (tới ngày 18/04/2023)   |
| 11  | Ông Vũ Ngọc Anh           | Thành viên BKS (từ ngày 19/04/2023)  |
| 12  | Bà Nguyễn Thị Thanh Hương | Kế toán trưởng<br>Thư ký Công ty<br>Người phụ trách quản trị công ty           |
| 13  | Bà Phan Thị Ngát          | Kiểm toán nội bộ   |



**THÔNG TIN KHÁC**

| THÙ LAO VÀ THU NHẬP CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG |                   |             |             |
|---|-------------------|-------------|-------------|
| Đơn vị tính: Đồng   |                   |             |             |
| Tên   | Chức Vụ           | 2023        | 2022        |
| Ông Nguyễn Phúc Long  | Chủ tịch          | 348,555,000 | 351,615,900 |
| Ông Lê Văn Châu   | Phó chủ tịch      | 15,416,667  | 30,000,000  |
| Ông Hồ Ngọc Hải   | Thành viên        | 527.555.000 | 525.572.500 |
| Ông Nguyễn Việt Việt  | Thành viên        | 48,000,000  | 24,000,000  |
| Ông Dương Quang Trung   | Thành Viên        | 427.399.167 | 661.492.500 |
| Ông Nguyễn Minh Quân  | Phó Tổng giám đốc | 122.555.000 | 119.485.000 |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Hương   | Kế toán trưởng    | 124.784.400 | 102.187.540 |

| THÙ LAO CỦA THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT |                      |                    |                   |
|--------------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| Đơn vị tính: Đồng                    |                      |                    |                   |
| Tên                                  | Chức Vụ              | 2023               | 2022              |
|                                      |                      | <b>102.000.000</b> | <b>96.000.000</b> |
| Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết              | Trưởng Ban Kiểm soát | 48,000,000         | 48,000,000        |
| Bà Nguyễn Thị Kim Oanh               | Nguyên Trưởng Ban    | 22.733.333         | -                 |
| Bà Hồ Thị Thu Hà                     | Thành viên           | 24,000,000         | 24,000,000        |
| Trần Xuân Đại Thắng                  | Thành viên           | 7.266.667          | 24,000,000        |

| BÁO CÁO BỘ PHẬN  |                            |                       |                    |          |                        |
|--|----------------------------|-----------------------|--------------------|----------|------------------------|
| Đơn vị tính: Đồng  |                            |                       |                    |          |                        |
| Chỉ tiêu   | Kinh doanh và Môi giới BĐS | Thương mại            | Dịch vụ khác       | Loại trừ | Tổng cộng toàn Công ty |
| <b>KẾT QUẢ KINH DOANH</b>                                    |                            |                       |                    |          |                        |
| Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài | 308,612,025,270            | 857,491,925,888       | 66,514,367,186     | -        | 1,232,618,318,344      |
| Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ   |                            |                       |                    |          |                        |
| Khấu hao và chi phí phân bổ                                  | 216,823,936,734            | 840,027,939,184       | 63,666,364,045     | -        | 1,084,518,239,964      |
| Khấu hao và chi phí không phân bổ                            |                            |                       |                    | -        | 36,830,773,538         |
| Tổng cộng chi phí  | 216,823,936,734            | 840,027,939,184       | 63,666,364,045     | -        | 1,121,349,013,502      |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>                     | <b>48,410,221,897</b>      | <b>17,204,132,478</b> | <b>339,999,958</b> | -        | <b>56,170,906,961</b>  |
| Tổng chi phí đã phát sinh mua sắm TSCĐ không phân bổ         |                            |                       |                    |          | 70,623,960,261         |
| <b>TÀI SẢN</b>   |                            |                       |                    |          |                        |
| Tài sản không phân bổ  |                            |                       |                    |          | 4,141,564,154,884      |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>   |                            |                       |                    |          |                        |
| Nợ phải trả không phân bổ                                    |                            |                       |                    |          | 1,558,804,252,246      |

| SỐ LIỆU SO SÁNH                  |       |                          |                                |                        |
|----------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Tại ngày 01/01/2023              |       |                          |                                |                        |
| Chỉ tiêu                         | Mã số | Số liệu trước điều chỉnh | Số điều chỉnh Tăng(+)/ Giảm(-) | Số liệu sau điều chỉnh |
| <b>TÀI SẢN</b>                   | 270   | 4.315.722.507.363        | -                              | 4.315.722.507.363      |
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>          | 100   | 1.439.075.442.708        | (31.757.163.759)               | 1.407.318.278.949      |
| Hàng tồn kho                     | 140   | 478.338.192.948          | (31.757.163.759)               | 446.581.029.189        |
| Hàng tồn kho                     | 141   | 478.338.192.948          | (31.757.163.759)               | 446.581.029.189        |
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>           | 200   | 2.876.647.064.655        | 31.757.163.759                 | 2.908.404.228.414      |
| Tài sản dài hạn khác             | 260   | 11.554.814.740           | 31.757.163.759                 | 43.311.978.499         |
| Chi phí trả trước dài hạn        | 261   | 11.554.814.740           | 31.757.163.759                 | 43.311.978.499         |
| <b>NGUỒN VỐN</b>                 |       |                          |                                |                        |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>               | 300   | 1.815.272.183.349        | -                              | 1.815.272.183.349      |
| Nợ ngắn hạn                      | 310   | 910.118.888.317          | (437.900.056.525)              | 472.218.831.792        |
| Phải trả ngắn hạn khác           | 319   | 456.583.501.485          | (437.900.056.525)              | 18.683.444.960         |
| Nợ dài hạn                       | 330   | 905.153.295.032          | 437.900.056.525                | 1.343.053.351.557      |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338   | 200.000.000.000          | 437.900.056.525                | 637.900.056.525        |



**NGUYỄN PHÚC LONG**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, ngày 13 tháng 03 năm 2023

**NGUYỄN THỊ THANH HƯƠNG**  
Kế toán trưởng

**NGUYỄN THỊ LOAN**  
Người lập





## CHƯƠNG VI

BÁO CÁO  
PHÁT TRIỂN  
BỀN VỮNG

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

Chúng ta đang sống trong một thế giới đang trở nên dễ bị tổn thương hơn bao giờ hết trước các yêu cầu của phát triển bền vững: Hậu đại dịch Covid-19, các hiện tượng thời tiết cực đoan như thiên tai động đất, lũ lụt, các xung đột thương mại và cuộc chiến Nga – Ukraine...

Trong bối cảnh đó, xã hội ngày càng mong muốn các doanh nghiệp đảm nhận trách nhiệm rộng lớn hơn so với phạm vi hoạt động của mình. Doanh nghiệp được kỳ vọng sẽ chủ động xây dựng các giải pháp đối phó với các thách thức về xã hội và môi trường, cũng như xây dựng tương lai mà chúng ta mong muốn. Bên cạnh đó, các chiến lược phát triển bền vững quốc gia cũng như các cam kết quốc tế khi Việt Nam trở thành thành viên của các hiệp định thương mại tự do đã góp phần định hình cho việc nâng cao năng lực cạnh tranh và phát triển bền vững của cộng đồng doanh nghiệp Việt Nam. Đặc biệt là sau Hội nghị thượng đỉnh về biến đổi khí hậu của Liên Hợp Quốc năm 2021 (COP26), chính phủ Việt Nam đã có những cam kết mạnh mẽ và xây dựng các chiến lược cụ thể để thực hành quản trị - môi trường- xã hội (ESG) đối với các doanh nghiệp Việt. Đầu tư xây dựng các dự án là một trong những hoạt động góp phần to lớn phát triển kinh tế đất nước. Đồng thời đây cũng là lĩnh vực có những tác động đến môi trường tự nhiên, kinh tế - xã hội và đời sống của cộng đồng, cụ thể như tiêu thụ một lượng lớn nguyên vật liệu (bao gồm cả năng lượng) và thải ra một lượng lớn các chất thải xây dựng.

Tại TIG, chúng tôi nhận thức sâu sắc về yêu cầu phát triển bền vững và xác định thực hành ESG là một phần hoạt động thiết yếu và tạo ra giá trị bền vững lâu dài của doanh nghiệp. Chúng tôi không chỉ đặt mục tiêu là đơn vị thành công trong các lĩnh vực kinh doanh xét theo quy mô, doanh thu hay lợi nhuận mà còn mong muốn trở thành một hạt nhân, chất xúc tác tạo ra những chuyển biến tích cực cho môi trường và cộng đồng bằng việc làm thiết thực và cụ thể.

Thông qua Báo cáo Phát triển Bền vững này, chúng tôi cũng cam kết cải thiện liên tục các quy trình hoạt động và các kết quả ghi nhận sẽ đảm bảo được công bố rõ ràng trong các báo cáo tiếp theo. Là một trong những doanh nghiệp có tốc độ tăng trưởng nhanh nhưng TIG luôn đặt yếu tố bền vững lên hàng đầu, luôn mong muốn những hoạt động sản xuất kinh doanh tích cực vì môi trường, an sinh xã hội sẽ được lan toả, góp phần tạo nên một xã hội thịnh vượng, tiến bộ, công bằng và bền vững.

**GIAI ĐOẠN BÁO CÁO**

Báo cáo Phát triển Bền vững 2023 là báo cáo cung cấp thông tin về các khía cạnh phát triển bền vững trong hoạt động, các bước tiến về kinh tế, môi trường và xã hội của TIG trong năm 2023. Nội dung Báo cáo và các vấn đề trọng yếu nhất phản ánh mức độ quan trọng và đặc thù hoạt động của TIG, cũng như sự quan tâm của các bên liên quan được xem xét phân tích và đánh giá dựa trên phương pháp luận theo Bộ Tiêu chuẩn GRI (GRI Standards) của Tổ chức Sáng kiến Báo cáo Toàn cầu (Global Reporting Initiative). Đây là chuẩn mực báo cáo mới nhất và được công nhận rộng rãi cho báo cáo Phát triển bền vững, nhằm tăng tính minh bạch và trách nhiệm giải trình. Báo cáo này đã được lập tuân theo Tiêu chuẩn GRI: tùy chọn Cốt lõi.

**PHẠM VI VÀ GIỚI HẠN**

Phạm vi giới hạn của báo cáo Phát triển bền vững của TIG được đánh giá trong các lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của TIG và các Công ty con, công ty liên kết trên phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Trong thời gian tới, TIG cam kết sẽ nỗ lực cố gắng tiếp cận sâu và mở rộng phạm vi, giới hạn báo cáo nhằm đáp ứng nhu cầu của các bên liên quan.

**2. ĐÁNH GIÁ CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU THEO TIÊU CHUẨN GRI VÀ CÁC HOẠT ĐỘNG TIÊU BIỂU TRONG NĂM**

Báo cáo phát triển bền vững của TIG được rà soát, đánh giá, tham chiếu theo cấu trúc của Báo cáo phát triển bền vững tiêu chuẩn GRI STANDARDS với 15 vấn đề trọng yếu thuộc 3 lĩnh vực: Kinh tế (GRI 200) - Môi trường (GRI 300) - Xã hội (GRI 400).

● **2.1. Kinh tế (GRI 200):**

Kết quả kinh doanh khả quan và nhiều hoạt động đem lại sức ảnh hưởng tốt, TIG đã dần khẳng định được vị thế của một Tập đoàn kinh tế đa ngành tại Việt Nam thông qua các giải thưởng và sự ghi nhận đã được đề cập qua các phần trước của Báo cáo thường niên.  
*(Thông tin chi tiết xem tại Chương I – Mục 5: Các giải thưởng tiêu biểu năm 2023)*

- GRI 200 - KINH TẾ
- GRI 201 - Hiệu quả hoạt động kinh tế
- GRI 202 – Sự hiện diện trên thị trường
- GRI 203 – Đóng góp kinh tế gián tiếp
- GRI 204 - Thông lệ mua sắm
- GRI 205 - Chống tham nhũng

**\* GRI 201 - Hiệu quả hoạt động kinh tế**

Năm 2023, dù tình hình chung có rất nhiều thách thức, hành lang pháp lý chung dành cho các dự án bất động sản trong nước chưa được hoàn thiện, tuy nhiên kết quả kinh doanh của TIG vẫn đạt mức khả quan, hoàn thành tốt những kế hoạch, chiến lược đã đề ra. Dự án trọng điểm Vườn Vua Resort & Villas vẫn tiếp tục xây dựng, hoàn thiện và bàn giao hàng trăm biệt thự cho khách hàng đúng tiến độ. Các dự án trong lĩnh vực năng lượng xanh, năng lượng tái tạo (Thăng Long Hướng Sơn 1 và Thăng Long Hướng Sơn 2) vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý và chuẩn bị hạ tầng kỹ thuật, sẵn sàng triển khai khi được Chính phủ phê duyệt. Song song đó, TIG tiếp tục tìm kiếm đối tác, tìm kiếm những vùng năng lượng tái tạo mới tại các tỉnh Quảng Ninh, Quảng Trị, Pleiku, Đắk Lắk, Cần Thơ, Hậu Giang, Đồng Tháp, Đồng Nai... để đầu tư phát triển trong thời gian tới khi bối cảnh kinh tế, xã hội phục hồi ổn định.  
*(Chi tiết về kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính xem tại chương II - Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 2023).*



**\* GRI 202 - Sự hiện diện trên thị trường:**

TIG lọt top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam (VNR500). Đồng thời, TIG tiếp tục lọt danh sách Fast500 và TOP 50 doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất Việt Nam 2023 (Fast500)



**\* GRI 203 - Đóng góp Kinh tế gián tiếp**

Năm 2023, TIG nộp ngân sách nhà nước 67 tỷ đồng. Tuyển dụng trực tiếp hoặc thông qua mạng lưới các nhà thầu phụ tạo cơ hội việc làm cho hàng nghìn lao động tại các văn phòng, dự án của TIG.

**\* GRI 204 - Thông lệ mua sắm**

TIG luôn xây dựng mối quan hệ với các nhà cung cấp theo tiêu chí “đối tác chiến lược” nhằm đảm bảo nguồn cung ổn định, chất lượng sản phẩm tốt, giá cả cạnh tranh. Với nguyên tắc tối cao về tuân thủ pháp luật và cùng nhau phát triển, mọi hoạt động mua sắm của Công ty đều được thực hiện trên bốn tiêu chí: Minh bạch, cân bằng lợi ích, đồng hành, mua hàng tập trung và hệ thống hóa dữ liệu.  
- Ưu tiên lựa chọn các đối tác địa phương, tận dụng tối đa nguồn nhân lực có sẵn tại địa phương;  
- Hạn chế tối đa tình trạng độc quyền thông qua các hoạt động lựa chọn bổ sung nhà cung cấp, xây dựng các mối quan hệ đối tác chiến lược. Luôn có phương án dự phòng về nguồn cung nhằm đáp ứng tiến độ và chất lượng cam kết với khách hàng;  
- Thường xuyên theo dõi biến động giá thị trường cho các hạng mục chính yếu để ký kết các hợp đồng nguyên tắc cố định đơn giá.  
- Đa dạng hóa các hình thức thanh toán cho nhà thầu/nhà cung cấp thông qua chủ trương trao đổi sản phẩm với đối tác, linh hoạt trong việc thanh toán và mang đến cho đối tác cơ hội trải nghiệm các sản phẩm, dịch vụ của Tập đoàn.

Cam kết của Công ty với nhà cung cấp:

- Đối xử công bằng, hợp tác trên cơ sở đôi bên cùng có lợi, tránh xung đột lợi ích thực sự hoặc tiềm ẩn.
- Tuân thủ các quy định về đấu thầu, đàm phán, ký hợp đồng.
- Không nhận các khoản lợi ích, hoa hồng từ nhà cung cấp.
- Không tiết lộ những thông tin bí mật của nhà cung cấp cho đối thủ cạnh tranh của họ.

Trong năm qua, do dư âm từ đại dịch toàn cầu và tình trạng đứt gãy chuỗi cung ứng – giá nguyên vật liệu tăng cao cũng là yếu tố đòi hỏi Công ty phải rà soát, củng cố hoạt động mua sắm để hiệu quả hơn.

**\* GRI 205 - Chống tham nhũng:**

Việc kiểm soát và quản trị rủi ro, phòng chống tham nhũng trong hệ thống Tập đoàn TIG được duy trì từ những ngày đầu khởi nghiệp, được áp dụng đối với tất cả các đối tượng là thành viên của TIG, là công cụ để TIG đảm bảo sự bền vững, minh bạch trên toàn Tập đoàn.

● **2.2. MÔI TRƯỜNG (GRI 300)**

Chống ô nhiễm và góp phần phục hồi, cải tạo môi trường là nhóm nhiệm vụ hàng đầu trong chiến lược phát triển bền vững của TIG. Công ty luôn nỗ lực cập nhật và nâng cao các tiêu chuẩn về môi trường theo xu hướng của quốc tế và Việt Nam.

- GRI 300 - MÔI TRƯỜNG
- GRI 301 - Nguyên vật liệu
- GRI 302 - Năng lượng
- GRI 301, 306, 307 - Nước, Nước thải và chất thải, Tuân thủ về môi trường

**\*GRI 301 – Nguyên vật liệu**

Nguyên vật liệu phục vụ hoạt động thi công xây dựng dự án và dịch vụ du lịch của TIG luôn tuân thủ tiêu chuẩn chất lượng, có nguồn gốc xuất xứ rõ ràng, an toàn, giá thành phù hợp đảm bảo đáp ứng tất cả điều kiện về môi trường phù hợp. Để bảo vệ môi trường, Công ty đã tăng cường ứng dụng các loại vật liệu không nung: gạch ACC, tấm tường Acotec lắp ghép...

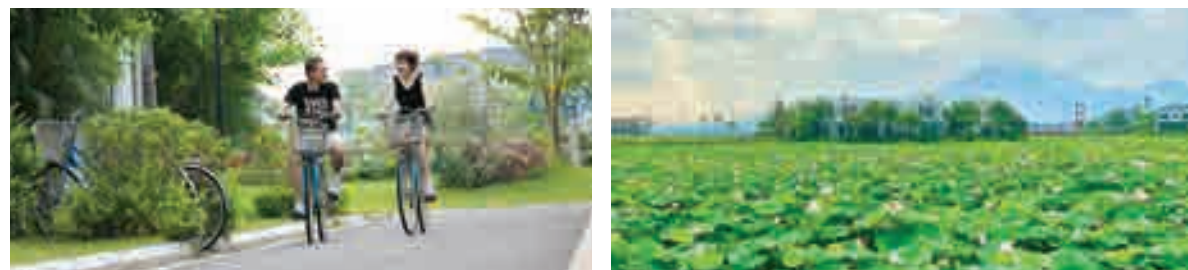
**\*GRI 302 - Năng lượng**

TIG thực hiện kiểm soát tối ưu việc tiết kiệm nguồn năng lượng điện, nước, khí thải, giảm thiểu tối đa cường độ phát thải nhà kính và các tác động đến môi trường. Trong công tác thi công xây dựng dự án, TIG thực hiện lập kế hoạch chi tiết, phối hợp nhịp nhàng, kiểm soát thời gian vận hành máy móc thiết bị để sử dụng nhiên liệu một cách hợp lý nhất. Trong lĩnh vực dịch vụ, TIG cũng sử dụng toàn bộ đèn LED thay cho đèn huỳnh quang, máy lạnh inverter, tận dụng ánh sáng mặt trời hợp lý, quy định thời gian tắt mở, sử dụng các thiết bị để tiết kiệm điện.

**\*GRI 303, 306, 307 - Nước, nước thải và chất thải, tuân thủ về môi trường**

TIG đảm bảo tuân thủ các quy định tại báo cáo tác động môi trường tại các dự án, dịch vụ mà TIG đã và đang triển khai thực hiện. Thực hiện tiết kiệm nước sạch sinh hoạt trong hoạt động dịch vụ nghỉ dưỡng.

Chú trọng các biện pháp cải thiện môi trường như đầu tư hệ thống cảnh quan cây xanh tại dự án, xây dựng công trình mật độ thưa, định kỳ khơi thông các dòng chảy đầm hồ quanh dự án, trồng các loại thực vật cây có khả năng cải tạo nguồn nước, cải tạo môi trường,...



**2.3. XÃ HỘI (GRI 400)**

Các chính sách bảo vệ và chăm sóc người lao động, hỗ trợ và đồng hành cùng cộng đồng với nhiều chương trình trong năm qua phản ánh rõ nhất cam kết của Công ty trong góp phần phát triển xã hội tích cực.

Hơn nữa, Công ty còn nhất quán với các chương trình dài hạn trong hỗ trợ, bồi dưỡng nhân sự thế hệ trẻ để chuẩn bị nguồn nhân lực tương lai, duy trì các chế độ lương, phúc lợi của người lao động, định kỳ tổ chức các hoạt động tập thể nhằm tăng cường định hướng, tinh thần gắn kết cho đội ngũ nhân sự công ty.

- GRI 400 - XÃ HỘI
- GRI 401 - Việc làm
- GRI 403 - An toàn và sức khỏe nghề nghiệp
- GRI 404 - Giáo dục và đào tạo
- GRI 405 - Sự đa dạng và cơ hội bình đẳng
- GRI 406 - Cộng đồng địa phương

**\* GRI 401 - Việc làm**

Yếu tố con người, nguồn nhân lực luôn được TIG coi trọng, do vậy trong chiến lược nhân sự hàng năm của mình, bên cạnh việc phân bổ, sắp xếp các nhân sự hiện có phù hợp với năng lực, tính chất công việc, TIG đồng thời tổ chức đào tạo và tuyển dụng nhân sự mới chất lượng cao nhằm đáp ứng yêu cầu của xu hướng chung của thị trường.

- TIG chào đón tất cả những ứng viên có nguyện vọng, năng lực và sẵn sàng làm việc trong môi trường năng động, tốc độ, sáng tạo và đề cao tính hiệu quả.
- Quy trình tuyển dụng của TIG đơn giản, thuận lợi, chính sách đãi ngộ công bằng dựa trên năng lực và khả năng đóng góp của mỗi cá nhân.

Năm 2023, TIG tuyển dụng trực tiếp hoặc thông qua mạng lưới các nhà thầu phụ tạo cơ hội việc làm cho hàng nghìn lao động tại các văn phòng, dự án.

Số lượng người nghỉ việc không nằm trong số những nhân sự nữ mất việc sau sinh. 100% các trường hợp hết thời gian nghỉ hộ sản quay lại làm việc và được bố trí vị trí công tác phù hợp với hoàn cảnh, đảm bảo cân bằng giữa công việc và thời gian chăm sóc con nhỏ.

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

**\* GRI 403 - An toàn và sức khỏe nghề nghiệp**

Tại TIG, sức khỏe nghề nghiệp và an toàn lao động là yêu cầu cơ bản trong quá trình làm việc. Tại công trường, công tác an toàn lao động, vệ sinh môi trường được ban hành thành quy định, phổ biến và nhắc nhở thường xuyên nhằm đảm bảo không để xảy ra tai nạn lao động. Người lao động được trang bị đầy đủ bảo hộ lao động, đồng phục theo đúng tiêu chuẩn ngành nghề.

Bên cạnh đó, những chính sách đảm bảo quyền lợi, điều kiện lao động, chăm lo sức khỏe cho người lao động của Công ty cũng rất kịp thời.

- Lao động nữ được đảm bảo nghỉ thai sản theo đúng quy định của pháp luật;
- Chính sách du lịch hàng năm dành cho CBNV và gia đình: trao đến cho nhân viên cùng gia đình cơ hội trải nghiệm các dịch vụ, tiện ích tại khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn;
- Chính sách ưu đãi dành cho CBNV khi sử dụng các sản phẩm, dịch vụ tại các dự án do Tập đoàn đầu tư và phát triển: chính sách giảm giá sử dụng dịch vụ, chính sách ưu đãi mua bất động sản...
- 100% CBNV TIG được tham gia và hưởng các chính sách bảo hiểm theo đúng quy định.



**\* GRI 404 - Giáo dục và Đào tạo**

Với sự phát triển thần tốc của nền kinh tế thế giới cũng như trong nước, con người TIG hiểu được rằng phải luôn vận động, học hỏi, thay đổi để thích ứng cao nhất với sự phát triển, tiến bộ của xã hội, thời đại. Do vậy hoạt động đào tạo được TIG triển khai liên tục, thường xuyên dưới nhiều hình thức: đào tạo hội nhập, đào tạo chuyên môn qua công việc, tổ chức các buổi đào tạo tập trung...

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

Đặc biệt đối với lĩnh vực dịch vụ du lịch, thời điểm dịch bệnh, hoạt động đón và phục vụ khách bị gián đoạn thì đây là cơ hội, là thời cơ tốt để thực hiện công tác đào tạo một cách triệt để. Riêng trong năm 2023, số giờ trung bình đào tạo cho 1 nhân viên đạt khoảng 42h/nhân viên/năm.

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



**\*GRI 405 - Sự đa dạng và cơ hội bình đẳng**

TIG có đội ngũ nhân sự đa dạng đến từ mọi miền Tổ quốc. Sự đa dạng này giúp TIG dễ dàng thấu hiểu văn hóa địa phương, hỗ trợ triển khai công việc tại tất cả các địa phương trong cả nước theo chiến lược phát triển.

Việc phân cấp và bổ nhiệm chức vụ không phân biệt giới tính, vùng miền... mà dựa vào năng lực, khả năng hoàn thành công việc của nhân sự.

Sự đa dạng về thâm niên trong cơ cấu nhân sự giúp các nhân viên có thể hỗ trợ nhau trong quá trình làm việc, tăng khả năng sáng tạo, đa dạng hóa về mặt ý tưởng.

**\*GRI 413- Cộng đồng địa phương**

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

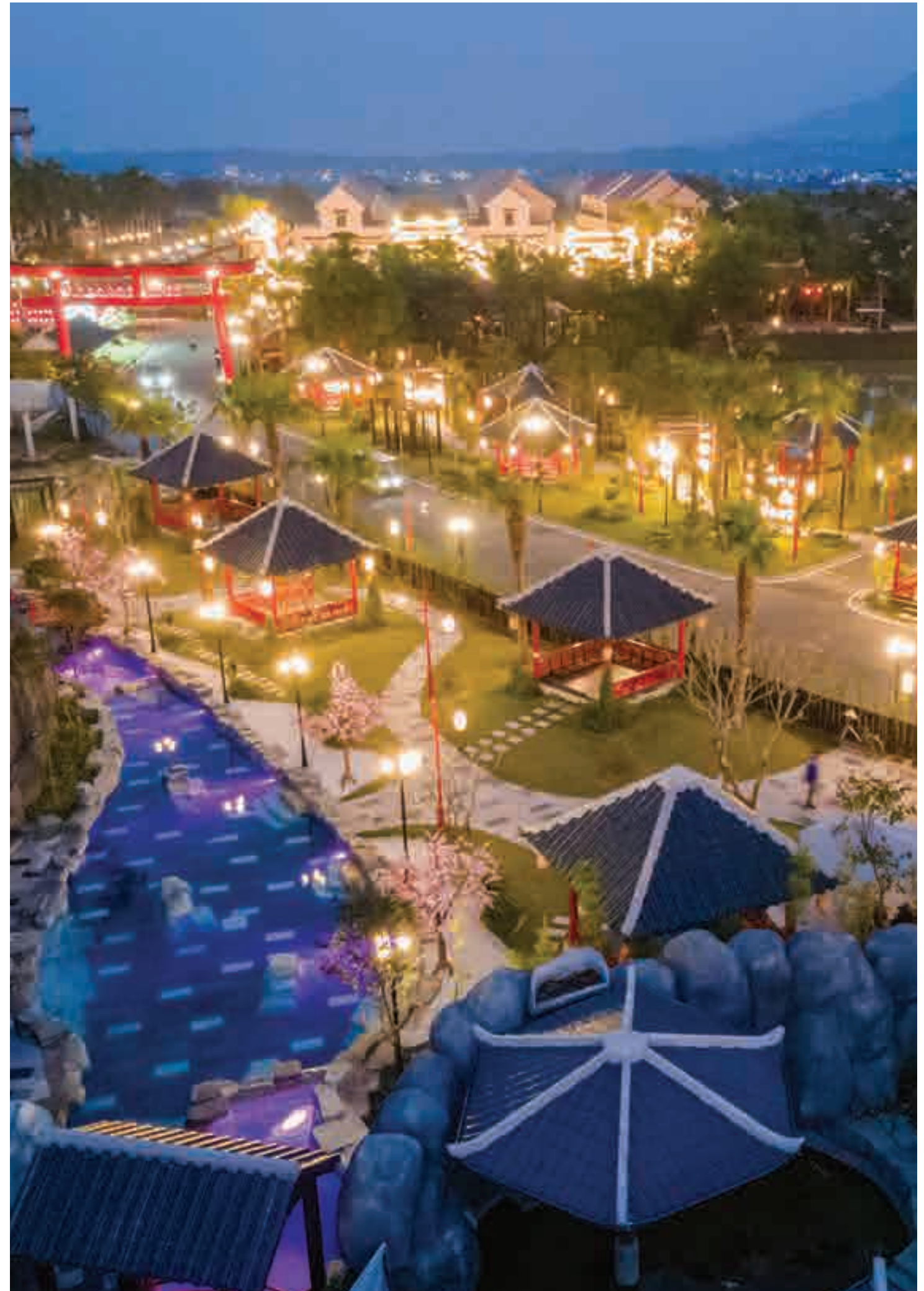
Hàng năm, TIG đều có các chương trình tặng quà cho các gia đình có hoàn cảnh khó khăn trong các dịp Tết nguyên đán; Ủng hộ quỹ khuyến học, quỹ đền ơn đáp nghĩa, quỹ vì người nghèo...



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

TIG luôn đề cao việc tôn trọng lợi ích và quyền lợi hợp pháp của các bên liên quan theo tiêu chí trung thực, minh bạch và chuyên nghiệp. Điều này được thể hiện rõ thông qua các hợp đồng, hợp tác và được quy định cụ thể trong các chính sách về khách hàng, nhà cung cấp, nhà thầu phụ, môi trường, cộng đồng, chống tham nhũng, phúc lợi và an toàn cho NLĐ... Lợi ích và quyền lợi hợp pháp cũng là cơ sở để Công ty thiết kế cấu trúc tổ chức, quy trình hoạt động và văn hóa doanh nghiệp tương ứng. Với nhiều hình thức tiếp cận linh hoạt, Ban lãnh đạo Công ty thường xuyên tiếp xúc, trao đổi và nhận phản hồi từ các bên liên quan. Qua đó, không ngừng cải tiến để đáp ứng ngày càng cao hơn nhu cầu của các bên trên các khía cạnh quản trị - xã hội và môi trường. Đồng thời, Công ty cũng chủ động công khai thông tin của các đầu mối liên hệ chính để các bên liên quan kịp thời liên hệ khi có nhu cầu về công việc cũng như các khiếu nại cần giải quyết.

- **VỚI THỊ TRƯỜNG:**  
TIG cung cấp những sản phẩm dịch vụ đạt các tiêu chuẩn quy định thiết thực, phù hợp và mang lại lợi ích cao nhất cho thị trường và người tiêu dùng.
- **VỚI NHÀ NƯỚC / CƠ QUAN QUẢN LÝ:**  
- TIG cam kết hoạt động kinh doanh thương tôn pháp luật; Thường xuyên cập nhật, áp dụng các chính sách, quy định mới của Nhà nước  
- Phối hợp với chính quyền địa phương trong công tác phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, an toàn;  
- Đề xuất, góp ý các dự thảo, văn bản pháp luật; Tương tác hiệu quả với các đơn vị, cơ quan chức năng;  
- nỗ lực đóng góp ngày càng cao cho ngân sách nhà nước, góp phần vào công cuộc xây dựng và phát triển đất nước.
- **VỚI CỔ ĐÔNG - NHÀ ĐẦU TƯ:**  
- TIG cam kết tuân thủ và minh bạch trong việc CBTT;  
- Phát triển hệ thống QTRR toàn doanh nghiệp, chú trọng quản trị doanh nghiệp theo quy chế, quy định của Tập đoàn;  
- Nỗ lực bảo toàn phát triển vốn cho cổ đông và hoàn thành tốt nhất các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh mà ĐHCĐ giao phó.
- **VỚI BÁO CHÍ, TRUYỀN THÔNG:**  
TIG cam kết tuân thủ Luật Báo chí, luôn hợp tác, lắng nghe và cầu thị, cung cấp thông tin kịp thời, minh bạch giúp cho độc giả/nhà đầu tư những thông tin kịp thời và trung thực nhất về TIG.
- **VỚI ĐỐI TÁC, KHÁCH HÀNG:**  
- TIG cam kết luôn hợp tác thiện chí, cung cấp những sản phẩm dịch vụ chất lượng, uy tín và giá cả hợp lý;  
- Nguyên tắc kinh doanh đôi bên cùng có lợi, cùng nhau phát triển, cùng đồng hành hướng tới thành công!  
- Luôn lắng nghe, ghi nhận ý kiến của khách hàng và đưa ra các sản phẩm, giải pháp hỗ trợ đáp ứng mong đợi của khách hàng.
- **VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG:**  
- TIG cam kết xây dựng môi trường kinh doanh bền vững, tạo cơ hội việc làm, phát triển nghề nghiệp, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho CBNV;  
- Đảm bảo chế độ chính sách cho CBNV theo đúng quy định hiện hành và ngày càng cải thiện;  
- Thường xuyên tiến hành các khóa đào tạo cho các CBNV căn cứ trên đánh giá nhu cầu cá nhân và yêu cầu công việc;  
- Xây dựng chương trình an toàn và sức khỏe nghề nghiệp.
- **CAM KẾT VỚI CỘNG ĐỒNG, XÃ HỘI:**  
- TIG cam kết ưu tiên đầu tư phát triển hệ sinh thái xanh trong mọi dự án, cung cấp các sản phẩm dịch vụ an toàn và hữu ích cho cộng đồng, đảm bảo các tiêu chuẩn cao nhất bảo vệ môi trường;  
- Ưu tiên sử dụng nguyên vật liệu, dịch vụ và lao động địa phương;  
- Đóng góp ngày càng cao cho công tác từ thiện xã hội, công trình công ích... góp phần tích cực xây dựng và phát triển kinh tế xã hội địa phương và cộng đồng.



**Nơi nhận:**

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán Thành Phố Hà Nội
- Lưu văn phòng Tập đoàn

Xác nhận của đại diện theo pháp luật của Tập đoàn  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN PHÚC LONG





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

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

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