CÔNG TY CỔ PHẦN THĂNG LONG GTC	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 07/BC-BTGĐ	*Hà Nội, ngày 06 tháng 05 năm 2026*

BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025
KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2026

Kính thưa các Quý vị đại biểu.
Thưa các Quý vị cổ đông.
Thưa toàn thể Đại hội.

Căn cứ:

- *Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;*
- *Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công Ty Cổ phần Thăng Long GTC;*
- *Căn cứ kế hoạch hoạt động và kết quả thực hiện năm 2025;*
- *Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.*

Ban lãnh đạo Công ty cổ phần Thăng Long GTC ("Công ty") báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 về kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2025 và Kế hoạch kinh doanh năm 2026, cụ thể như sau:

Phần thứ nhất
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Năm 2025, mặc dù hoạt động sản xuất kinh doanh còn gặp nhiều khó khăn do chất lượng tài sản cho thuê, dịch vụ đi kèm bị hạn chế nguyên nhân do tài sản đã cũ, xuống cấp....Công ty đã cố gắng duy trì, ổn định hoạt động kinh doanh, phấn đấu thực hiện hoàn thành tốt nhất kế hoạch được giao. Do chủ động trong công tác điều hành đặc biệt được sự quan tâm, chỉ đạo trực tiếp của Chủ tịch HĐQT, HĐQT nên Công ty đã đạt kết quả HĐKD đáng khích lệ.

Trên cơ sở nỗ lực khắc phục các khó khăn, cán bộ công nhân viên đoàn kết, thống nhất cùng Ban Tổng giám đốc đã đề ra các giải pháp tích cực, cụ thể, sát với thực tiễn để hoàn thành nhiệm vụ SXKD năm 2025 và đã đạt được kết quả như sau:

I. KẾT QUẢ THỰC HIỆN SXKD NĂM 2025:

1. Thực hiện 2025 so với thực hiện năm 2024:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2024	THỰC HIỆN 2025	TĂNG TRƯỞNG	
				GIÁ TRỊ	TỶ LỆ
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	31.99	30.65	(1.34)	95.8%

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2024	THỰC HIỆN 2025	TĂNG TRƯỞNG	
2	Giá vốn hàng bán	14.89	14.67	(0.22)	98.5%
3	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	17.10	15.98	(1.12)	93.5%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	108.62	577.49	468.87	531.7%
	Trong đó: Chuyển nhượng vốn	-	444.50		
5	Chi phí tài chính	13.37	0.62	(12.75)	4.6%
	Trong đó: Chuyển nhượng vốn	-	*0.45*		
6	Chí phí bán hàng	9.87	9.14	(0.73)	92.6%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.57	9.05	0.48	105.6%
8	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	93.91	574.66	480.75	611.9%
	Trong đó: Chuyển nhượng vốn	-	444.05		
9	Thu nhập khác	0.42	0.12	(0.30)	28.6%
10	Chi phí khác	0.27	0.01	(0.26)	3.7%
11	Lợi nhuận khác	0.15	0.11	(0.04)	73.3%
12	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	94.06	574.77	480.71	611.1%
	Trong đó: Hoạt động SXKD	94.06	130.72	36.66	139.0%
	Chuyển nhượng vốn	-	444.05	444.05	
13	Lợi nhuận sau thuế	91.47	473.95	382.48	518.1%
	Trong đó: Hoạt động SXKD	91.47	118.71	27.24	129.8%
	Chuyển nhượng vốn	-	355.24		

Doanh thu thực hiện năm 2025 là: 30.65 tỷ đồng giảm so với năm 2024 là 1,34 tỷ đồng, nguyên nhân là do năm 2025 Công ty bị giảm 6 tháng doanh thu khai thác tại đơn nguyên 2&3 tại 15-17 Ngọc Khánh của Công ty Tập đoàn Nhất Thống.

Lợi nhuận thực hiện trước thuế TNDN năm 2025 tăng hơn so với năm 2024 là 480,71 tỷ đồng. Nguyên nhân chính do năm 2025, thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT, đơn vị hoàn thành công tác thoái vốn tại 3 đơn vị (Công ty Làng Nghi Tàm, Công ty Pacific Thăng Long và Công ty Thăng Long Property thu lợi nhuận về 444,05 tỷ đồng), thu được chuyển

nhượng quyền tăng vốn tại Thăng Long Property 31 tỷ đồng, còn lại 5,66 tỷ tăng do HĐSX kinh doanh và thu nhập từ tiền gửi năm 2025 đơn vị tận dụng tối đa nguồn vốn nhàn rỗi.

2. Thực hiện năm 2025 so với Kế hoạch năm 2025:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	KHNS 2025	THỰC HIỆN 2025	TỶ LỆ HTKH 2025	
				GIÁ TRỊ	TỶ LỆ
1	**DOANH THU**	**30.94**	**30.66**	**(0.28)**	**99.1%**
	Hoạt động cho thuê BĐS	22.10	23.82	1.72	107.8%
	Hoạt động của XN Sông Hồng	6.12	4.11	(2.01)	67.2%
	Hoạt động khác (tư vấn Big C)	2.72	2.72	0.00	100.1%
2	**GIÁ VỐN**	**7.91**	**8.32**	**0.41**	**105.2%**
	Hoạt động cho thuê BĐS	5.82	7.25	1.43	124.6%
	Hoạt động của XN Sông Hồng	2.09	1.07	(1.02)	51.4%
3	**LỢI NHUẬN GỘP (1-2)**	**23.03**	**22.33**	**(0.70)**	**97.0%**
	Hoạt động cho thuê BĐS	16.28	16.57	0.29	101.8%
	Hoạt động của XN Sông Hồng	4.03	3.04	(0.99)	75.4%
	Hoạt động khác (tư vấn Big C)	2.72	2.72	0.00	100.1%
4	**TỶ LỆ LÃI GỘP/DOANH THU (3/1)**	**74%**	**73%**	**-2%**	**97.9%**
	Hoạt động cho thuê BĐS	74%	70%	-4%	94.4%
	Hoạt động của XN Sông Hồng	66%	74%	8%	112.2%
	Hoạt động khác (tư vấn Big C)	100%	100%	0%	100.0%
5	**CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG**	**12.17**	**11.30**	**(0.87)**	**92.9%**
	Chi phí bán hàng	5.79	4.81	(0.98)	83.1%
	Chi phí QLDN	6.38	6.49	0.11	101.8%
6	**LN TRƯỚC CHI PHÍ CỐ ĐỊNH**	**10.86**	**11.03**	**0.17**	**101.6%**
	Hoạt động cho thuê BĐS	8.21	8.50	0.29	103.6%
	Hoạt động của XN Sông Hồng	(0.07)	(0.20)	(0.13)	Tăng Lỗ
	Hoạt động khác (tư vấn Big C)	2.72	2.72	0.00	100.0%

STT	CHỈ TIÊU	KHNS 2025	THỰC HIỆN 2025	TỶ LỆ HTKH 2025	
				GIÁ TRỊ	TỶ LỆ
7	**CHI PHÍ CỐ ĐỊNH**	**10.56**	**8.82**	**(1.74)**	**83.5%**
	Khấu hao TSCĐ	6.40	6.43	0.03	100.5%
	Tiền Thuê đất/ Thuế đất	4.16	2.39	(1.77)	57.5%
8	**LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ**	**0.30**	**2.21**	**1.91**	**736.2%**
9	**HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH VÀ ĐẦU TƯ**	**262.74**	**577.05**	**314.31**	**219.6%**
	Lãi tiền gửi	25.00	27.63	2.63	110.5%
	Cổ tức, Lợi nhuận được chia	71.00	71.34	0.34	100.5%
	Doanh thu từ BigC (Quyền lợi được hưởng từ CAVI Retail)	3.50	3.03	(0.47)	86.6%
	Doanh thu bán quyền mua tại Thăng Long Propety	-	31.00	31.00	
	Thu từ chuyển nhượng vốn	163.24	444.05	280.81	272.0%
10	**LỢI NHUẬN KHÁC**	**5.75**	**(4.50)**	**(10.25)**	Lãi sang lỗ
11	**LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ TOÀN CTY**	**268.8**	**574.77**	**305.98**	**213.8%**

II. ĐÁNH GIÁ CHUNG:

1. Về doanh thu:

Năm 2025 doanh thu bán hàng toàn Công ty đạt 30,66 tỷ đồng đạt 99,1% kế hoạch được giao. Việc giảm doanh thu nguyên nhân do chủ yếu hoạt động mảng du lịch sông hồng bị các tác động chủ quan lẫn khách quan dẫn đến thực hiện được 4,11 tỷ/6,12 tỷ đạt 67,2 % kéo doanh thu toàn công ty không hoàn thành kế hoạch.

2. Về chi phí:

Công ty thường xuyên triển khai các biện pháp quản lý nhằm tiết giảm chi phí hoạt động. Tổng chi phí thực hiện (giá vốn+CPHĐ) là 19,53 tỷ đồng giảm so với KH 0,55 tỷ đồng bằng 97.26% so với KH.

3. Về công tác thu hồi công nợ và trích lập các khoản dự phòng:

Công ty thường xuyên tiến hành đôn đốc công tác thu hồi công nợ và hạn chế tối đa không phát sinh công nợ khó đòi với đối tác mới. Trong năm 2025, mặc dù việc đôn đốc công tác thu hồi công nợ được tiến hành thường xuyên tuy nhiên việc thu hồi công nợ gặp rất nhiều khó khăn. Vì vậy, một mặt Công ty tăng cường tiến hành công tác đôn đốc thu hồi công nợ mặt khác đã tiến hành rà soát và trích lập dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi và đầu tư

dài hạn theo đúng quy định *(Trích lập dự phòng phải thu tại Công ty nhất thống 19,49 tỷ đồng)*.

4. Kết quả SXKD:

Tổng lợi nhuận trước thuế năm 2025 Công ty đạt 574,77 tỷ đồng đạt 213.8% kế hoạch, tăng 305,98 tỷ đồng. Nguyên nhân do hoàn thành công tác thoái vốn tại 3 đơn vị và hoạt động SXKD năm 2025 đạt hiệu quả.

5. Về công tác điều hành, quản trị nội bộ:

Năm 2025 Ban TGĐ đã hoạt động tích cực, thường xuyên trao đổi và theo sát quá trình SXKD. Tại các cuộc họp giao ban các nội dung công việc còn vướng mắc đều được đưa ra thảo luận và quyết định.

Công ty từng bước kiện toàn bộ máy một cách tinh gọn và hiệu quả, các vị trí đều đáp ứng với nhiệm vụ được giao, thái độ, tác phong làm việc của CBCNV đã được nâng cao.

6. Các công việc khác còn tồn tại: (Theo ý kiến tại ĐHĐCĐ 2025)

- Địa điểm Kinh doanh tại 27 Quốc tử giám (Hà Nội): Đơn vị đã hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/12/2025.
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Nhất Thống: Thực hiện theo NQ HĐQT, Công ty đã ký hợp đồng với đơn vị tư vấn luật và đang phối hợp Công ty Luật để thu hồi công nợ và mặt bằng và hiện đang trong giai đoạn phân xử
- Dự án Xuân Đỉnh: Công ty đang phối hợp với đơn vị tư vấn xin mật độ cư dân để điều chỉnh và hoàn thiện thiết kế mới.

Phần thứ hai
NHIỆM VỤ, KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026 VÀ CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

I. CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH CHỦ YẾU:

Trong năm 2026, thị trường tuy đã dần đi vào ổn định tuy nhiên việc SXKD sẽ vẫn còn gặp khó khăn do sự cạnh tranh giữa các đối tác và chi phí đầu vào tăng cao đặc biệt đối với mảng cho thuê BĐS và dịch vụ du lịch. Với những thuận lợi và khó khăn trên, trên cơ sở chủ động khắc phục khó khăn, triển khai quyết liệt, đồng bộ, hiệu quả các nhiệm vụ. Công ty phấn đấu đạt các chỉ tiêu của kế hoạch SXKD năm 2026.

Cụ thể về mảng BĐS, Công ty sẽ cố gắng duy trì tỷ lệ khai thác, ổn định giá thuê và xem xét tăng giá ở một số vị trí có điều kiện thuận lợi, cố gắng đạt mục tiêu tăng trưởng 113,2% so với thực hiện năm 2025.

Về mảng kinh doanh dịch vụ du lịch dự kiến doanh thu tăng, đạt 151% so với thực hiện năm 2025.

Căn cứ vào kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2025 và dự báo thị trường năm 2026, Công ty xây dựng kế hoạch SXKD năm 2026 như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2025	KẾ HOẠCH 2026	TĂNG TRƯỞNG	
				GIÁ TRỊ	TỶ LỆ
1	**DOANH THU**	**30.66**	**34.70**	**4.05**	**113.2%**
	Hoạt động cho thuê BĐS	23.82	25.75	1.93	108.1%
	Hoạt động của XN Sông Hồng	4.11	6.23	2.11	151.4%
	Hoạt động khác (tư vấn Big C)	2.72	2.72	(0.00)	100.0%
2	**GIÁ VỐN**	**8.32**	**9.85**	**1.53**	**118.4%**
	Hoạt động cho thuê BĐS	7.25	7.91	0.66	109.1%
	Hoạt động của XN Sông Hồng	1.07	1.94	0.87	180.6%
3	**LỢI NHUẬN GỘP (1-2)**	**22.33**	**24.85**	**2.52**	**111.3%**
	Hoạt động cho thuê BĐS	16.57	17.84	1.27	107.7%
	Hoạt động của XN Sông Hồng	3.04	4.29	1.25	141.1%
	Hoạt động khác (tư vấn Big C)	2.72	2.72	(0.00)	100.0%
4	**TỶ LỆ LÃI GỘP/DOANH THU (3/1)**	**73%**	**72%**	**-1%**	**98.3%**
	Hoạt động cho thuê BĐS	70%	69%	0%	99.6%
	Hoạt động của XN Sông Hồng	74%	69%	-5%	93.2%
	Hoạt động khác (tư vấn Big C)	100%	100%	0%	100.0%
5	**CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG**	**11.30**	**13.08**	**1.78**	**115.7%**
	Chi phí bán hàng	4.81	5.88	1.07	122.1%
	Chi phí QLDN	6.49	7.20	0.71	111.0%
6	**LN TRƯỚC CHI PHÍ CỐ ĐỊNH**	**11.03**	**11.77**	**0.74**	**106.7%**
	Hoạt động cho thuê BĐS	8.50	9.71	1.21	114.2%
	Hoạt động của XN Sông Hồng	(0.20)	0.17	0.37	Lỗ sang lãi
	Hoạt động khác (tư vấn Big C)	2.72	1.90	(0.83)	69.6%

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2025	KẾ HOẠCH 2026	TĂNG TRƯỞNG	
				GIÁ TRỊ	TỶ LỆ
7	**CHI PHÍ CỐ ĐỊNH**	**8.82**	**10.78**	**1.96**	**122.3%**
	Khấu hao TSCĐ	6.43	6.32	(0.11)	98.2%
	Tiền Thuê đất/ Thuế đất	2.39	4.47	2.08	186.9%
8	**LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ**	**2.21**	**0.99**	**(1.22)**	**44.7%**
9	**HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH VÀ ĐẦU TƯ**	**577.05**	**130.11**	**(446.94)**	**22.5%**
	Lãi tiền gửi	27.63	56.61	28.98	204.9%
	Cổ tức, Lợi nhuận được chia	71.34	70.00	(1.34)	98.1%
	Doanh thu từ BigC (Quyền lợi được hưởng từ CAVI Retail)	3.03	3.50	0.47	115.4%
	Doanh thu bán quyền tăng vốn tại Thăng Long Property	31.00		(31.00)	0.0%
	Thu từ chuyển nhượng vốn	444.05		(444.05)	0.0%
10	**LỢI NHUẬN KHÁC**	**(4.50)**	**(4.10)**	**0.40**	**91.2%**
	Doanh thu khác	0.10		(0.10)	0.0%
	Chi phí khác (Các khoản dự phòng)	4.60	4.10	(0.50)	89.1%
11	**LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ TOÀN CTY**	**574.77**	**127.00**	**(447.78)**	**22.1%**
12	**LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ TOÀN CÔNG TY (không bao gồm thoái vốn và bán quyền)**	**99.72**	**127.00**	**27.27**	**127.3%**

II/ NHỮNG GIẢI PHÁP CHÍNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2026:

1. Nhiệm vụ chung:

- Với hoạt động khai thác cho thuê: Công ty sẽ cố gắng duy trì tỷ lệ khai thác, ổn định giá thuê và xem xét tăng giá ở một số vị trí có điều kiện thuận lợi

- Xí nghiệp Sông Hồng: Tăng cường tìm kiếm đối tác hợp tác kinh doanh, xây dựng, quảng bá thương hiệu du lịch Sông Hồng nhằm tăng trưởng doanh thu, phát huy hiệu quả vốn đã đầu tư.

- Tăng cường công tác kiểm soát, tiết giảm chi phí nâng cao hiệu quả vốn góp. Tiếp tục triển khai công tác kế hoạch, đầu tư, quản lý sử dụng đất đai; tổ chức sửa chữa, nâng cấp các công trình hạng mục đã đầu tư để phục vụ kịp thời SXKD của Công ty có hiệu quả.

- Tiếp tục đẩy mạnh công tác quảng bá và thực hiện cải tiến sản phẩm mới cho phù hợp với thị hiếu của khách hàng. Tổ chức tốt công tác chăm sóc khách hàng. Làm tốt công tác Marketing, xây dựng và triển khai chính sách bán hàng.

2. **Công tác nhân sự và pháp chế:**

- Rà soát, xắp xếp lại bộ máy nhân sự để đảm bảo hiệu quả và tiết giảm chi phí.
- Nâng cao chất lượng lao động thông qua công tác đánh giá, đào tạo và tuyển dụng.

3. **Công tác tài chính:**

- Nâng cao năng lực tài chính, quản trị kinh doanh, sử dụng một cách hợp lý và có hiệu quả các nguồn vốn.
- Tăng cường các biện pháp để xử lý, đôn đốc thường xuyên công tác thu hồi công nợ, thu hồi các khoản nợ khó đòi, tránh phát sinh nợ mới khó đòi.
- Tuân thủ các chế độ, chính sách pháp luật.

4. **Công tác đầu tư XDCB:**

- Sớm triển khai dự án theo chủ trương của HĐQT.
- Phối hợp với các phòng ban có liên quan đẩy nhanh tiến độ, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát để tiết giảm chi phí, nâng cao hiệu quả dự án đầu tư.

5. **Công tác sản phẩm và thị trường:**

- Thực hiện các giải pháp hiệu quả để đẩy mạnh công tác bán hàng, triển khai có hiệu quả các chương trình khuyến mại để thu hút khách hàng.
- Nâng cao chất lượng dịch vụ, kiện toàn và mở rộng hệ thống đại lý tại các khu vực có doanh số tốt để tăng hình ảnh thương hiệu du lịch Sông Hồng.

6. **Công tác phong trào đoàn thể:**

Phối hợp với các tổ chức công đoàn, đoàn thanh niên quan tâm, chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho CB CNV.

Đảm bảo việc làm cho người lao động, đẩy mạnh các phong trào thi đua nhằm hoàn thành tốt kế hoạch năm 2026 đã đề ra.

Trên đây là báo cáo về kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2025, nhiệm vụ thực hiện kế hoạch năm 2026 và một số các giải pháp chính thực hiện kế hoạch năm 2026 của đơn vị.

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

Trân trọng cảm ơn!

T/M BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0100107388-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN THĂNG LONG GTC
Q. HOÀN KIẾM - TP. HÀ NỘI

VŨ QUỐC TRÍ