

Số: 02/2026/BB-BKS

Hà Nội, ngày ..... tháng 05 năm 2026

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT  
VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2026  
TẠI ĐẠI HỘI THƯỜNG NIÊN**

**Kính thưa các Quý vị đại biểu.**

**Thưa các Quý 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 CP Thăng Long GTC quy định;
- Căn cứ Báo cáo tài chính của Công ty CP Thăng Long GTC năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán Nhân Tâm Việt;

Ban Kiểm Soát xin báo cáo với Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Ban Kiểm Soát trong năm 2025 với các nội dung như sau:

**I.HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM**

**1.Cơ cấu thành viên Ban kiểm soát:**

1. Bà Trần Thị Ngân	Trưởng ban kiểm soát	
2. Ông Nguyễn Thanh Tuyền	Thành viên	
3. Ông Đào Nguyên Đăng	Thành viên	
4. Ông Nguyễn Quốc Hưng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29/09/2025
5. Bà Nguyễn Vân Anh	Thành viên	
6. Nguyễn Phùng Dung	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 29/09/2025

**2.Tình hình hoạt động của Ban kiểm soát:**

-Giám sát, kiểm tra việc quản lý và thực hiện kế hoạch lợi nhuận năm 2025 của Hội Đồng Quản Trị (HDQT) và Ban Điều hành, kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý của các hoạt động kinh doanh trong năm 2025.

-Kiểm tra và giám sát việc ban hành các nghị quyết, quyết định của HDQT và Ban Điều hành.

-Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính. Xem xét báo cáo 6 tháng và Báo cáo tài chính năm Công ty năm 2025 đã được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán Nhân Tâm Việt.

-Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty để xem xét ảnh hưởng của các sai sót trọng yếu trong kế toán và báo cáo tài chính nhằm đánh giá tính trung thực, hợp lý của báo cáo tài chính, giám sát việc thực thi những kiến nghị do Kiểm toán đưa ra.

## II.KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KIỂM TRA VÀ GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT

### 1.Về tình hình tài chính, kế toán của Công ty

-Ban Kiểm Soát đánh giá cao việc lựa chọn Công ty TNHH kiểm toán Nhân Tâm Việt làm công ty kiểm toán. Công ty đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu về các chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc tổ chức công tác tài chính kế toán, thực hiện hạch toán, kế toán và lập các báo cáo tài chính đầy đủ đảm bảo tính chính xác, trung thực, hợp pháp.

-Ban Kiểm Soát xác nhận các số liệu tài chính được đưa ra trong Báo cáo của HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông là thể hiện trung thực tình hình kế toán tài chính hiện tại của Công ty và các đơn vị liên quan. Một số chỉ tiêu chính về tình hình hoạt động Công ty năm 2025:

**Bảng 1: Bảng cân đối kế toán**

Đơn vị: Tỷ đồng

TÀI SẢN	Năm 2025			
	Số cuối năm 2025 31/12/2025		Số đầu năm 2025 01/01/2025	
	Số tiền	Tỷ trọng(%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)
<b>I.Tổng tài sản</b>	<b>1.859</b>	<b>100</b>	<b>1.410</b>	<b>100</b>
1.1 Tài sản ngắn hạn	1.133	60,9	467	33,1
1.2 Tài sản dài hạn	726	39,1	943	66,9
<b>II. Tổng nguồn vốn</b>	<b>1859</b>	<b>100</b>	<b>1.410</b>	<b>100</b>
2.1 Nợ phải trả	126	6,8	63	4,5
2.2 Vốn chủ sở hữu	1733	93,2	1.347	95,5

- Trong năm 2025 có sự thay đổi lớn về mức tăng của tỷ trọng Tài sản ngắn hạn - chủ yếu do chỉ tiêu đầu tư tài chính ngắn hạn- chính là khoản tiền thu từ thoái vốn.

- Xu hướng thay đổi tỷ trọng các khoản mục nguồn vốn của công ty từ đầu năm đến cuối năm 2025 nghiêng về tăng tỷ trọng Vốn chủ sở hữu – chủ yếu là phân lợi nhuận chưa phân phối.

### 2. Về tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty

Kết quả sản xuất kinh doanh và số liệu kế toán đã được kiểm toán. Số liệu về kết quả kinh doanh tính đến ngày 31/12/2025.

**Bảng 2: Bảng kết quả kinh doanh**

Đơn vị tính: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Thực năm 2025	Tỷ lệ tăng trưởng (%)
A	1	3	4	5
1	DT bán hàng và cung cấp dịch vụ	31.99	30.64	-4,2%
2	Giá vốn hàng bán	14.9	14.66	-1,6%
3	Lợi nhuận gộp	17.1	15.98	-6,5%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	108.6	577.49	432%
5	Chi phí tài chính	13.4	0.62	-95%
6	Chi phí bán hàng, QLDN	18.4	18.1	-1,6%
7	Lợi nhuận thuần từ HĐKD	93.9	574.7	512%
8	Lợi nhuận khác	0.15	0.10	-33%
9	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	94.0	574.7	511%
10	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	2.6	100.8	3777%
11	Lợi nhuận sau thuế TNDN	91.4	473.9	418%
12	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	734	3.802	418%

\*Doanh thu hoạt động tài chính tăng đột biến là do thu từ thoái vốn các Công ty liên doanh, liên kết:

-Công ty TNHH Pacific Thăng Long chuyển nhượng vốn 29% giá trị là 104.755.180.604 VND với giá chuyển nhượng là 268.000.000.000 VND.

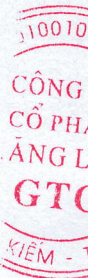
-Công ty Phát triển Du lịch Hữu hạn Làng Nghi Tầm chuyển nhượng toàn bộ 5.75% giá trị là 139.146.074.838 VND với giá chuyển nhượng là 140.000.000.000 VND.

-Công ty TNHH Thăng Long Property chuyển nhượng 8,99% giá trị là 108.901.688.268 VND với giá chuyển nhượng là 389.306.520.294 VND.

-Cổ tức, lợi nhuận được chia (Big C) 71.240.304.865 VND. Lãi tiền gửi, tiền cho vay 27.627.102.165 VND. Doanh thu tài chính khác 34.026.011.894 VND.

\*Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2025 đạt 574.7 tỷ đồng (trong đó phần lãi DT tài chính từ khoản chuyển nhượng phần vốn góp 444,5 tỷ đồng, lợi nhuận từ Big C 71,3 tỷ đồng) tương đương 218 % so với kế hoạch năm 2025.

**Bảng 3: Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản:**



STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2025	Ghi chú
1	Hệ số bảo toàn vốn (H)	Lần	1,3	H>1
2	Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	9,3	>1
3	Tỷ suất lợi nhuận/ Doanh thu thuần (ROS)	%	1.546	
4	Tỷ suất lợi nhuận /Tài sản (ROA)	%	25,4	
5	Tỷ suất lợi nhuận /Vốn CSH (ROE)	%	27,34	

Qua phân tích một số chỉ tiêu tài chính ta thấy năm 2025:

Công ty bảo toàn tốt tài sản, nguồn vốn (H>1).

Tỷ lệ thanh khoản hiện hành - đảm bảo khả năng thanh toán các nghĩa vụ nợ ngắn hạn=> có thể cho thấy công ty đã sử dụng tài sản ngắn hạn và quản lý nguồn vốn lưu động hiệu quả.

Tỷ suất sinh lời trên tài sản cũng như nguồn vốn trong năm của Công ty => Việc sử dụng tài sản và nguồn vốn để sinh lời rất tốt.

### 3. Về công tác điều hành sản xuất kinh doanh cụ thể

-Xí nghiệp Du lịch Sông Hồng: Năm 2025 doanh thu đạt 4,1 tỷ đạt 67,17% so với kế hoạch năm 2025, lợi nhuận đạt âm 1, 14 tỷ, lỗ so với kế hoạch 76,23%.

Ban điều hành kết hợp cùng Xí nghiệp Du lịch Sông Hồng trực tiếp khai thác hoạt động marketing, đổi mới và nâng cao chất lượng dịch vụ, tìm đối tác hợp tác kinh doanh với Công ty CP dịch vụ Cà Phê Cao Nguyên Tàu SH 5 – Victoty II (Năm 2026 sẽ có khoản doanh thu ổn định và lượng khách phát triển tốt hơn 2026).

-Một số địa điểm kinh doanh như 70 Nguyễn khuyến, 105 Lê Duẩn xuống cấp, khai thác chưa hiệu quả.

-Điểm đất Xuân Đình - Từ Liêm, Hà Nội có diện tích ô đất là 4003 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 1.590 m<sup>2</sup> được cấp giấy chứng nhận đầu tư số:01121000200 ngày 08/08/2008 thời hạn 3 năm (đã hết hạn) để thực hiện Dự án xây dựng nhà ở chung cư cao tầng- Ngày 07/07/2023 đã có kết luận thanh tra số:4984/KLTT- STNMT-TTr của Sở tài nguyên và môi trường về việc chấp hành luật đất đai và đã đồng ý gia hạn thêm 24 tháng kể từ ngày 14/09/2025.

- Điểm đất 27 Quốc Tử Giám – (Phần đất do nhà nước lấy ra để làm dự án Tàu điện trên cao còn lại 193,6 m<sup>2</sup>) Công ty Thăng Long đã làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

### 4. Việc cơ cấu lại vốn tại các công ty liên doanh, liên kết.

#### 4.1. Tăng vốn góp:

Ngày 06/11/2025, Công ty thực hiện việc góp thêm vốn vào Công ty TNHH Khách sạn Nhà hát với số tiền là 139.800.000.000 đồng nhằm đầu tư bổ sung tầng hầm khối phụ trợ Dự án cải tạo nâng cấp khách sạn Hilton Hanoi Opera, nâng số vốn từ 203.401.576.784 đồng lên thành 343.201.576.784 đồng, chiếm tỷ lệ 30%/vốn điều lệ. (theo Nghị quyết số 14/2025/NQ-HĐQT được thông qua ngày 04/6/2025)

#### 4.2. Chuyển nhượng vốn:

Trong năm 2025, căn cứ Nghị quyết của ĐHĐCĐ và Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐQT thông qua ngày 30/05/2025 quyết định thoái vốn tại 3 doanh nghiệp, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ vốn góp của Công ty tại 03 doanh nghiệp: Công ty TNHH Pacific Thăng Long, Công ty phát triển Du lịch hữu hạn Làng Nghi Tâm, Công ty TNHH Thăng Long Property:

- Số vốn chuyển nhượng: 352.802.943.710đ
- Giá trị chuyển nhượng: 797.306.520.294đ

### 5. Về công tác quản trị và điều hành

#### 5.1. Hội đồng quản trị:

- HĐQT giám sát hoạt động của Ban điều hành trong việc triển khai thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Phối hợp cùng Ban điều hành chỉ đạo, điều hành toàn diện mọi hoạt động của Công ty góp phần quan trọng vào kế hoạch lợi nhuận năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

- HĐQT trực tiếp chỉ đạo và hoàn thành xuất sắc việc thoái vốn ở những liên doanh/liên kết kinh doanh không hiệu quả hoặc phần vốn góp của Công ty tại Công ty liên doanh/liên kết chiếm tỷ lệ dưới 36% tổng giá trị tài sản của Công ty (Năm 2025 lãi từ khoản chuyển nhượng phần vốn góp 444,5 tỷ đồng)

- HĐQT chỉ đạo –yêu cầu kịp thời bên liên doanh/liên kết chia nguồn lợi nhuận sau thuế để đảm bảo quyền lợi cho Công ty (Năm 2025 lợi nhuận từ liên doanh Big C chuyển về 71,3 tỷ đồng)

#### 5.2. Ban Điều hành:

- Về thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh:

Ban điều hành đã có nhiều cố gắng trong việc điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2025: doanh thu đạt 99%, lợi nhuận đạt 214% so với kế hoạch năm 2025).

Ban điều hành trực tiếp khai thác và tìm đối tác hợp tác kinh doanh tại Xí nghiệp Du lịch Sông Hồng (Hợp tác với Công ty CP dịch vụ Cà Phê Cao Nguyên Tàu SH 5 – Victoty II)- hiện nay đã đi vào hoạt động rất tốt.

Ban Điều hành đã làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại điểm đất 27 Quốc Tử Giám.

- Công tác tài chính:

Quản lý tốt công tác công nợ, các chi phí được kiểm soát hết sức chặt chẽ nhằm tiết giảm chi phí, đảm bảo nguồn tài chính phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh - nâng cao hiệu quả kinh doanh.

- Về công tác tổ chức nhân sự:

Ban điều hành tiếp tục thực hiện giải pháp sắp xếp cơ cấu lao động ở phòng ban Công ty, các đơn vị trực thuộc nhằm ổn định nhân lực, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.

Tổng lao động bình quân tính đến 31/12/2025: 46 người

Thu nhập bình quân: 12,4 triệu đồng /người/tháng

Các chế độ, quyền lợi của người lao động được thực hiện theo đúng luật lao động, điều



lệ tổ chức và quy chế hoạt động của Công ty.

- Trong năm 2025, Công ty thực hiện nghĩa vụ đóng thuế và các khoản phải nộp nhà nước đầy đủ, đã áp dụng chính sách gia hạn thời gian nộp thuế và tiền thuế đất theo đúng thông tư, nghị định quy định.

## II. KẾT LUẬN

### 1. Nhận xét:

- Nhìn chung, năm 2025 Ban kiểm soát được cung cấp đầy đủ các thông tin về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính của công ty.

- Trong năm 2025 Ban kiểm soát không nhận được bất kỳ kiến nghị nào của cổ đông về sai phạm của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và cán bộ quản lý công ty trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của mình.

### 2. Kiến nghị của Ban kiểm soát.

- Chi nhánh Hải Dương - Công ty đã chuyển đổi sang Công ty CP từ năm 2016 nhưng đến thời điểm này vẫn còn tên cũ chưa làm xong thủ tục chuyển đổi sang tên mới – Công ty cần tiến hành hoàn tất thủ tục chuyển đổi sang tên Công ty CP.

- Tòa nhà 113-115 Lê Duẩn – Trụ sở làm việc của Công ty và kết hợp cho thuê văn phòng được xây dựng và đưa vào sử dụng từ năm 1997 - hiện nay các phòng làm việc cũng như phòng cho thuê quá xuống cấp (Mưa dột, mối xông...) - Công ty cần có phương án sửa chữa nâng cấp để đảm bảo an toàn, cũng có thể nghiên cứu đầu tư dự án mới (có thể đề xuất dùng nguồn Quỹ đầu tư phát triển để sửa chữa, tính đến 31/12/2025 số dư Quỹ là 30,1 tỷ, dùng nguồn lợi nhuận từ thoái vốn để đầu tư mới 444,5 tỷ).

- Công ty cần bám sát dự án “Bổ sung tầng hầm khối phụ trợ - Dự án cải tạo nâng cấp Khách sạn Hilton Opera” (Dự kiến tiến độ thực hiện dự án: khởi công quý 1/2025 và hoàn thành quý IV/2026) để có cơ sở xây dựng vào kế hoạch kinh doanh năm tiếp theo của Công ty.

- Cty CP Tập đoàn Nhất Thống (25,3 tỷ) thuê tại 15-17 Ngọc Khánh - khoản công nợ tồn đọng có thời gian dài giá trị lớn. Công ty GTC đã thuê bên Công ty luật SLCC tiến hành tố tụng bảo vệ quyền lợi – cần bám sát kết hợp cùng SLCC thu hồi mặt bằng và công nợ đảm bảo quyền lợi nhanh và tốt nhất cho Công ty.

- Về các khoản tạm ứng: đến 31/12/2025 số dư 3 tỷ- cần có phương án hoàn ứng không để kéo dài quá lâu.

Trên đây là toàn bộ báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động của Công ty cổ phần Thăng Long GTC trong năm 2025.

Trân trọng báo cáo!

#### Nơi nhận

- Như trên
- Lưu BKS

TM. BAN KIỂM SOÁT

TRƯỞNG BAN

[ký và đóng dấu]



Trần Thị Ngân