

Số: 03/2026/CBTT-TTCT
Số: 03/2026/CBTT-TTCT

TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2026
HCMC, 30 January 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/State Securities Commission of Viet Nam
- Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam/ Vietnam Securities Depository
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM/ Hochiminh Stock Exchange
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ Hanoi Stock Exchange

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG**
- Name of organization: **THANH THANH CONG TOURIST JOINT STOCK COMPANY**
- Mã chứng khoán/Stock code: VNG/VNG
- Địa chỉ: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, TP.HCM
Address: 253 Hoang Van Thu Street, Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City
- Điện thoại liên hệ/Tel: 1900 55 88 55
- E-mail: qsc.ex13@ttctourist.vn
- Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:
- Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công công bố thông tin về Báo cáo tài chính quý IV/2025 và Công văn giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý IV/2025 (theo file đính kèm)/ Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company discloses Financial Statements for the Fourth Quarter of 2025 and Official Letter Explaining the Changes of Net Profit After Tax for the Fourth Quarter of 2025 (*Attached documents*)
- Các Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2026 tại đường dẫn <https://ttchospitality.vn> /This information was published on the Company's website on January 30, 2026, at the following link: <https://ttchospitality.vn>
Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
Organization Representative
Person Authorized to disclose information
(Signature, full name, position, seal)



PHAN THỊ HỒNG VÂN

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, TP.HCM

Điện thoại: 1900 558855

Website: www.ttchospitality.vn

Email: info@ttctourist.vn

Mã số thuế: 3500753423

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2025

Báo cáo gồm:

- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh Báo cáo tài chính

- Quý 4 năm 2025 -

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.313.586.738.419	1.571.678.780.451
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	9.868.425.950	545.243.738.078
111	1. Tiền		9.868.425.950	37.488.054.568
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	507.755.683.510
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		275.791.631.068	12.270.739.727
121	1. Chứng khoán kinh doanh		275.789.000.000	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	04	2.631.068	12.270.739.727
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		900.163.031.341	912.645.076.721
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	194.532.322.844	304.672.699.664
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	255.918.471.760	144.362.947.972
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	168.481.700.000	98.682.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	287.044.863.406	370.749.454.254
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.814.326.669)	(5.822.025.169)
140	IV. Hàng tồn kho	09	9.187.220.546	7.547.125.004
141	1. Hàng tồn kho		9.187.220.546	7.547.125.004
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		118.576.429.514	93.972.100.921
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	5.480.188.989	3.279.262.275
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	113.057.625.716	90.658.207.696
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	38.614.809	34.630.950

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.119.137.846.193	2.972.688.390.529
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		84.766.931.618	299.292.698.325
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	07	31.950.000.000	42.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	08	52.816.931.618	257.292.698.325
220	II. Tài sản cố định		1.794.239.193.381	1.811.439.791.893
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	1.658.982.031.804	1.687.476.306.665
222	- Nguyên giá		2.189.118.297.508	2.153.335.277.439
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(530.136.265.704)	(465.858.970.774)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	3.446.239.126	3.852.076.906
225	- Nguyên giá		4.058.377.778	4.058.377.778
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(612.138.652)	(206.300.872)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	131.810.922.451	120.111.408.322
228	- Nguyên giá		170.124.120.374	154.997.703.374
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(38.313.197.923)	(34.886.295.052)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	13	485.116.997.223	412.037.903.998
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		485.116.997.223	412.037.903.998
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	718.312.106.552	391.240.191.497
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		232.456.090.095	232.821.853.470
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		483.619.396.240	156.956.017.810
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(2.037.679.783)	(2.037.679.783)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		4.274.300.000	3.500.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		36.702.617.419	58.677.804.816
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	30.376.053.900	52.143.793.370
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		4.783.604.484	4.109.393.122
269	3. Lợi thế thương mại	15	1.542.959.035	2.424.618.324
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.432.724.584.612	4.544.367.170.980

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.302.066.996.218	3.420.741.451.873
310	I. Nợ ngắn hạn		1.309.658.129.618	1.550.907.140.316
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	102.575.961.196	132.386.157.227
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	111.662.523.519	50.627.472.172
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	90.902.152.755	63.478.767.366
314	4. Phải trả người lao động		14.130.922.003	3.682.722.806
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	47.425.178.798	53.373.068.785
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		6.023.391.220	989.311.683
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	77.373.750.229	106.868.417.774
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	859.562.621.687	1.139.499.594.292
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.628.211	1.628.211
330	II. Nợ dài hạn		1.992.408.866.600	1.869.834.311.557
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	-	12.549.941.069
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	18	4.404.520.000	4.632.340.000
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		1.363.652.583	1.363.652.583
337	4. Phải trả dài hạn khác	21	99.140.800.000	51.071.180.000
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	1.876.983.157.232	1.790.029.503.042
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		10.516.736.785	10.187.694.863
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.130.657.588.394	1.123.625.719.107
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	1.130.657.588.394	1.123.625.719.107
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		972.766.080.000	972.766.080.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		972.766.080.000	972.766.080.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		106.459.866.414	106.459.866.414
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		18.567.770.000	18.567.770.000
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	69.865.775
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		6.749.515.451	6.749.515.451
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.367.003.263	1.367.003.263
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		20.162.316.976	13.049.131.903
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		13.049.131.903	10.653.745.023
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		7.113.185.073	2.395.386.880
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		4.585.036.290	4.596.486.301
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.432.724.584.612	4.544.367.170.980

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu



Nguyễn Thị Lan Phương

Kế toán trưởng



Bùi Tấn Khải

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quốc Việt

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2025

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
		VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		219.017.308.961	146.053.272.955	726.073.205.786	709.448.759.825
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		32.895.953	-	32.895.953	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	218.984.413.008	146.053.272.955	726.040.309.833	709.448.759.825
4. Giá vốn hàng bán	25	116.914.721.537	99.871.799.928	490.097.860.414	507.180.609.743
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		102.069.691.471	46.181.473.027	235.942.449.419	202.268.150.082
6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	65.842.193.560	205.616.942.286	179.605.114.725	291.745.988.328
7. Chi phí tài chính	27	67.199.850.640	135.320.611.067	243.195.171.118	311.997.468.069
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>65.969.643.082</i>	<i>82.678.786.498</i>	<i>237.985.701.722</i>	<i>251.694.078.655</i>
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		3.720.778.262	7.149.430.152	(365.763.376)	(3.413.613.489)
9. Chi phí bán hàng	28	21.741.586.801	21.993.877.054	52.144.565.583	47.481.752.886
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	16.856.965.815	28.628.047.792	73.843.285.200	87.753.207.092
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		65.834.260.037	73.005.309.552	45.998.778.867	43.368.096.874
12. Thu nhập khác	30	814.890.512	3.384.355.921	1.951.293.378	6.288.134.993
13. Chi phí khác	31	3.488.502.652	3.795.798.397	9.980.036.152	10.882.615.271
14. Lợi nhuận khác		(2.673.612.140)	(411.442.476)	(8.028.742.774)	(4.594.480.278)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		63.160.647.897	72.593.867.076	37.970.036.093	38.773.616.596
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		21.410.723.448	30.532.024.782	31.213.470.471	37.838.762.939
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(172.584.720)	(245.198.712)	(345.169.440)	(698.753.860)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		41.922.509.169	42.307.041.006	7.101.735.062	1.633.607.517
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		41.914.739.588	42.307.041.006	7.113.185.073	2.395.386.880
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		7.769.581	-	(11.450.011)	(776.545.517)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	431	435	73	25

Người lập biểu



Nguyễn Thị Lan Phương

Kế toán trưởng



Bùi Tấn Khải

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026
Tổng Giám đốc



Nguyễn Quốc Việt

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		37.970.036.093	38.773.616.596
	2. Điều chỉnh cho các khoản		142.816.724.945	103.600.217.315
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		81.535.138.465	89.874.392.005
03	- Các khoản dự phòng		(7.698.500)	(4.069.751)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(4.765.033)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(176.696.416.742)	(237.959.418.561)
06	- Chi phí lãi vay		237.985.701.722	251.694.078.655
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		180.786.761.038	142.373.833.911
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		257.900.298.445	(37.550.460.478)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(1.640.095.542)	690.309.003
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		88.708.038.030	(59.413.213.560)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		16.007.511.923	31.657.231.700
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(239.468.072.107)	(252.493.415.968)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(44.130.275.356)	(19.897.280.029)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(162.320.054)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		258.164.166.431	(194.795.315.475)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(143.764.962.857)	(131.473.620.311)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	1.875.258.116
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(275.789.000.000)	(470.907.576.220)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		228.307.408.659	432.504.836.493
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(793.709.739.247)	(409.767.782.574)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		371.134.174.800	517.121.941.560
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		13.265.958.501	6.851.588.405
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(600.556.160.144)	(53.795.354.531)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		1.537.065.714.178	1.766.881.751.393
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(1.729.458.841.501)	(1.062.235.505.876)
35	3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(590.191.092)	(1.959.519.734)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>(192.983.318.415)</i>	<i>702.686.725.783</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(535.375.312.128)	454.096.055.777
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		545.243.738.078	91.142.917.268
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	4.765.033
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	<u>9.868.425.950</u>	<u>545.243.738.078</u>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Lan Phương

Kế toán trưởng

Bùi Tấn Khải

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quốc Việt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Quý 4 năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“CNDKKD”) số 3500753423 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 7 năm 2006, và các Giấy CNDKKD điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) với mã giao dịch cổ phiếu là VNG theo Quyết định số 149/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 30 tháng 11 năm 2009.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Tp. Hồ Chí Minh

Vốn điều lệ của Công ty là: 972.766.080.000 đồng; Tương đương 97.276.608 cổ phần; Mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ Du lịch - Nhà hàng - Khách sạn.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) là cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày; kinh doanh thức ăn đồ uống; nhà hàng và dịch vụ ăn uống lưu động; dịch vụ hỗ trợ khách liên quan đến vận tải; tổ chức sự kiện; đại lý thu đổi ngoại tệ, đại lý du lịch, kinh doanh vũ trường, phòng trà, massage, karaoke; kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng cho người nước ngoài; buôn bán thực phẩm; kinh doanh nhà, địa ốc, mặt bằng, trung tâm thương mại, cho thuê văn phòng.

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH MTV Thành Thành Công Đà Lạt	Tỉnh Lâm Đồng	100,00%	100,00%	Dịch vụ lưu trú
Công ty TNHH Du lịch TTC	Tỉnh Khánh Hòa	100,00%	100,00%	Dịch vụ lưu trú
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Tỉnh Lâm Đồng	100,00%	100,00%	Khu vui chơi, dịch vụ lưu trú
Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC	TP. Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Dịch vụ lữ hành
Công ty TNHH Du lịch TTC Huế	Thành phố Huế	100,00%	100,00%	Dịch vụ lưu trú

- Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng có các Công ty con (F2) được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình	TP. Hồ Chí Minh	91,41%	91,41%	Dịch vụ ăn uống

- Công ty có các công ty liên doanh, liên kết được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor	Campuchia	49,00%	49,00%	Dịch vụ lưu trú
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Tỉnh Vĩnh Long	34,06%	34,06%	Dịch vụ nhà hàng, khu vui chơi
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	TP. Hồ Chí Minh	48,54%	48,54%	Dịch vụ lưu trú

- Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng có công ty liên doanh, liên kết (F2) được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 của Công ty bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng	Tỉnh Lâm Đồng	32,14%	32,14%	Kinh doanh bất động sản

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát 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.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

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

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.4. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: Là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: Là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: Là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Giá trị của cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý đối với cổ phiếu của công ty niêm yết là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán, đối với cổ phiếu chưa niêm yết giao dịch trên sàn UPCOM là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM, đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác là giá thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: Căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: Nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được Công ty căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9. Tài sản cố định

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

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	08 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 20 năm
- Phương tiện vận tải	08 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 10 năm
- Các tài sản khác	03 - 25 năm
- Quyền sử dụng đất	12 - 39 năm
- Phần mềm máy tính	03 năm
- Tài sản vô hình khác	03 năm

Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với Tài sản cố định vô hình là Quyền sử dụng đất không thời hạn.

2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.11. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.12. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.13. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.14. Các khoản vay

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.16. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.17. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, dịch vụ phòng nghỉ khách sạn, ...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.18. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển:
Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành:
Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.19. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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 tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời 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.

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, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền 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 cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.20. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là các khoản chiết khấu thương mại và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại và hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.21. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc phù hợp.

2.22. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành (thuế suất hiện nay là 20%), dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với hoạt động kinh doanh cho Kỳ này.

2.24. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.25. Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.26. Thông tin bộ phận

Hoạt động của Công ty trong năm chủ yếu là hoạt động kinh doanh khách sạn và được thực hiện chủ yếu trong lãnh thổ Việt Nam, do đó Công ty không lập Báo cáo Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	431.603.258	729.590.433
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.053.544.865	36.414.728.459
Tiền đang chuyển	383.277.827	343.735.676
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	-	507.755.683.510
	9.868.425.950	545.243.738.078

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	2.631.068	-	12.270.739.727	-
Đầu tư dài hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	4.274.300.000	-	3.500.000.000	-
	4.276.931.068	-	15.770.739.727	-

Đầu tư tài chính ngắn hạn thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn dưới 12 tháng và hưởng lãi suất áp dụng 3,3%/năm

Đầu tư tài chính dài hạn thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 13 đến 60 tháng và hưởng lãi suất áp dụng 3,88% - 5,7%/năm

b) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư cổ phiếu	275.789.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	275.789.000.000	-	-	-
	275.789.000.000	-	-	-

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
- Các bên liên quan (Thuyết minh 33)	111.956.293.668	-	281.070.648.561	-
- Công ty TNHH Đầu Tư Và Xây Dựng Kim Kim Điền	-	-	10.000.000.000	-
- Bà Tạ Thị Phương Trang	70.000.000.000	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	12.576.029.176	(1.326.960.350)	13.602.051.103	(1.326.960.350)
	194.532.322.844	(1.326.960.350)	304.672.699.664	(1.326.960.350)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
- Các bên liên quan (Thuyết minh 33)	226.223.880.517	-	115.656.546.347	-
- Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	10.211.011.043	-	10.211.011.043	-
- Các khoản trả trước người bán khác	19.483.580.200	(2.267.737.250)	18.495.390.582	(2.267.737.250)
	255.918.471.760	(2.267.737.250)	144.362.947.972	(2.267.737.250)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Triệu Phi Yến (*)	16.500.000.000	-	16.500.000.000	-
- Võ Thị Bông (*)	70.000.000.000	-	-	-
<i>Các bên liên quan</i>				
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	64.381.700.000	-	58.594.000.000	-
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	15.500.000.000	-	15.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	2.100.000.000	-	8.088.000.000	-
	168.481.700.000	-	98.682.000.000	-
b) Dài hạn				
<i>Các bên liên quan</i>				
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	31.950.000.000	-	42.000.000.000	-
	31.950.000.000	-	42.000.000.000	-

(*) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay:

Bên đi vay	Số dư đến 31/12/2025	Thời gian đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Triệu Phi Yến	16.500.000.000	Tháng 12/2026	10,6%	Tín chấp
Võ Thị Bông	70.000.000.000	Tháng 11/2026	9,0%	Tín chấp

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu người lao động tiền tạm ứng	65.163.122.298	-	46.007.582.677	-
- Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay	33.638.617.640	-	30.701.220.206	-
- Ký cược, ký quỹ	117.979.839.200	-	229.629.705.122	-
- Doanh thu hợp tác kinh doanh	6.770.380.159	-	15.252.550.834	-
- Các khoản chi hộ	57.617.335.692	-	44.343.292.686	-
- Phải thu khác	5.875.568.417	(2.239.794.809)	4.815.102.729	(2.227.327.569)
	287.044.863.406	(2.239.794.809)	370.749.454.254	(2.227.327.569)
Trong đó phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan (Thuyết minh 33)	73.823.982.805	-	101.410.371.905	-
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	18.066.931.618	-	222.542.698.325	-
- Phải thu hợp tác kinh doanh Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	34.750.000.000	-	34.750.000.000	-
	52.816.931.618	-	257.292.698.325	-

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	5.093.846.653	-	5.082.577.977	-
- Công cụ, dụng cụ	1.420.099.967	-	939.638.094	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.274.869.611	-	286.063.112	-
- Thành phẩm	20.444.763	-	31.044.591	-
- Hàng hóa	1.377.959.552	-	1.207.801.230	-
	9.187.220.546	-	7.547.125.004	-

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 4 năm 2025

10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		TSCĐ dùng trong quản lý		TSCĐ hữu hình khác		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá												
Số dư đầu năm	1.930.547.832.416	148.869.388.767	50.342.042.294	5.478.024.713	18.097.989.249	2.153.335.277.439						
Số tăng trong kỳ	45.268.424.097	3.073.758.611	1.528.114.800	89.000.000	2.364.159.000	52.323.456.508						
- Mua trong kỳ	48.741.041.786	3.073.758.611	1.528.114.800	89.000.000	2.364.159.000	55.796.074.197						
- Đầu tư XDCB hoàn thành	13.837.582.311	-	-	-	-	13.837.582.311						
- Phân loại lại	(17.310.200.000)	-	-	-	-	(17.310.200.000)						
Số giảm trong kỳ	(4.923.452.416)	(6.924.716.465)	(4.402.334.672)	-	(289.932.886)	(16.540.436.439)						
- Thanh lý, nhượng bán	-	(231.087.439)	(2.993.000.000)	-	(289.932.886)	(3.514.020.325)						
- Giảm do thoái vốn Công ty con trong kỳ	(4.923.452.416)	(6.693.629.026)	(1.409.334.672)	-	-	(13.026.416.114)						
Số dư cuối kỳ	1.970.892.804.097	145.018.430.913	47.467.822.422	5.567.024.713	20.172.215.363	2.189.118.297.508						
Giá trị hao mòn lũy kế												
Số dư đầu năm	330.510.287.203	82.820.068.656	34.428.609.695	4.251.234.124	13.848.771.096	465.858.970.774						
Số tăng trong kỳ	61.409.638.495	7.083.842.449	3.770.274.770	98.371.605	3.533.065.049	75.895.192.368						
- Khấu hao trong kỳ	61.409.638.495	7.083.842.449	3.770.274.770	98.371.605	3.533.065.049	75.895.192.368						
Số giảm trong kỳ	(4.803.220.982)	(3.744.058.147)	(2.841.907.771)	-	(228.710.538)	(11.617.897.438)						
- Thanh lý, nhượng bán	-	(149.282.856)	(1.671.091.622)	-	(228.710.538)	(2.049.085.016)						
- Giảm do thoái vốn Công ty con trong kỳ	(4.803.220.982)	(3.594.775.291)	(1.170.816.149)	-	-	(9.568.812.422)						
Số dư cuối kỳ	387.116.704.716	86.159.852.958	35.356.976.694	4.349.605.729	17.153.125.607	530.136.265.704						
Giá trị còn lại												
Tại ngày đầu năm	1.600.037.545.213	66.049.320.111	15.913.432.599	1.226.790.589	4.249.218.153	1.687.476.306.665						
Tại ngày cuối kỳ	1.583.776.099.381	58.858.577.955	12.110.845.728	1.217.418.984	3.019.089.756	1.658.982.031.804						

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	4.058.377.778	4.058.377.778
- Mua trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	4.058.377.778	4.058.377.778
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	206.300.872	206.300.872
- Khấu hao trong kỳ	405.837.780	405.837.780
Số dư cuối kỳ	612.138.652	612.138.652
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	3.852.076.906	3.852.076.906
Tại ngày cuối kỳ	3.446.239.126	3.446.239.126

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	137.645.730.498	16.573.663.881	778.308.995	154.997.703.374
- Mua trong kỳ	-	307.620.000	-	307.620.000
- Phân loại lại	17.310.200.000	-	-	17.310.200.000
<i>Số giảm trong kỳ</i>	<i>(2.251.403.000)</i>	<i>(240.000.000)</i>	-	<i>(2.491.403.000)</i>
- Xóa sổ	-	(190.000.000)	-	(190.000.000)
- Giảm do thoái vốn Công ty con trong kỳ	(2.251.403.000)	(50.000.000)	-	(2.301.403.000)
Số dư cuối kỳ	152.704.527.498	16.641.283.881	778.308.995	170.124.120.374
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	29.060.847.837	5.163.277.553	662.169.662	34.886.295.052
Số tăng trong kỳ	2.987.401.854	1.491.398.678	62.176.489	4.540.977.021
- Khấu hao trong kỳ	2.987.401.854	1.491.398.678	62.176.489	4.540.977.021
Số giảm trong kỳ	-	(240.000.000)	-	(1.114.074.150)
- Xóa sổ	-	(190.000.000)	-	(190.000.000)
- Giảm do thoái vốn Công ty con trong kỳ	(874.074.150)	(50.000.000)	-	(924.074.150)
Số dư cuối kỳ	32.048.249.691	6.414.676.231	724.346.151	38.313.197.923
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	108.584.882.661	11.410.386.328	116.139.333	120.111.408.322
Tại ngày cuối kỳ	120.656.277.807	10.226.607.650	53.962.844	131.810.922.451

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Dự án sáp nhập Khu du lịch Thung lũng tình yêu - Đồi Mộng Mơ - Đồi Thống Nhất	407.411.931.662	380.946.232.831
- Dự án cải tạo sửa chữa TTC Phan Thiết	32.607.785.045	22.806.094.387
- Dự án đầu tư Khu du lịch Dốc Lết	32.652.066.809	81.062.137
- Công trình khác	12.445.213.707	8.204.514.643
	485.116.997.223	412.037.903.998

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2.250.331.007	1.649.341.748
- Chi phí sửa chữa, bảo trì	784.559.916	646.657.756
- Chi phí bảo hiểm	302.875.498	461.253.236
- Các khoản khác	2.142.422.568	522.009.535
	5.480.188.989	3.279.262.275
b) Dài hạn		
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	26.118.322.089	42.924.727.581
- Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	3.373.353.408	4.163.209.889
- Chi phí thuê đất trả trước chờ phân bổ	-	3.195.265.639
- Lợi thế thương mại phát sinh từ sáp nhập Công ty Du lịch Bình Thuận (*)	-	1.726.204.752
- Các khoản khác	884.378.403	134.385.509
	30.376.053.900	52.143.793.370

(*) Lợi thế thương mại phát sinh từ việc sáp nhập Công ty Cổ phần Du lịch Bình Thuận vào Công ty Cổ phần Du lịch Thắng Lợi (nay đổi tên là Công ty TNHH Du lịch TTC) theo Hợp đồng sáp nhập ngày 02/12/2015 số tiền 15.702.829.395 VND. Giá trị lợi thế thương mại được phân bổ trong thời gian 10 năm kể từ tháng 01/2016.

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nguyên giá		
- Số dư đầu kỳ	7.873.952.930	18.998.310.977
- Giảm do thoái vốn Công ty con	(942.639.977)	(11.124.358.047)
- Số dư cuối kỳ	6.931.312.953	7.873.952.930
Giá trị hao mòn lũy kế		
- Số dư đầu kỳ	5.449.334.606	10.194.190.815
- Số phân bổ trong kỳ	693.131.296	1.757.965.732
- Giảm do thoái vốn Công ty con	(754.111.984)	(6.502.821.941)
- Số dư cuối kỳ	5.388.353.918	5.449.334.606
Giá trị còn lại		
- Số dư đầu kỳ	2.424.618.324	8.804.120.162
- Số dư cuối kỳ	1.542.959.035	2.424.618.324

16. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2025		31/12/2025			
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm		
	VND	VND	VND	VND		
a) Vay ngắn hạn	494.746.725.032	494.746.725.032	1.272.156.794.003	1.050.543.730.916	716.359.788.119	716.359.788.119
- <i>Vay ngắn hạn</i>						
+ Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	89.608.990.937	89.608.990.937	183.511.110.181	183.124.075.124	89.996.025.994	89.996.025.994
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk	29.895.372.943	29.895.372.943	81.669.399.257	71.701.955.521	39.862.816.679	39.862.816.679
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TPHCM	32.797.022.644	32.797.022.644	101.685.845.795	99.630.051.414	34.852.817.025	34.852.817.025
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Định	79.923.728.974	79.923.728.974	120.563.619.931	100.615.450.797	99.871.898.108	99.871.898.108
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	3.810.000.000	3.810.000.000	2.400.000.000	2.000.000.000	4.210.000.000	4.210.000.000
+ Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	-	-	13.300.000.000	5.321.000.000	7.979.000.000	7.979.000.000
+ Công ty Cổ phần Thành Thành Công	-	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu	7.000.000.000	7.000.000.000	44.500.000.000	35.800.000.000	15.700.000.000	15.700.000.000
+ Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	3.000.000.000	3.000.000.000	70.500.000.000	25.000.000.000	48.500.000.000	48.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	-	-	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	4.890.000.000	4.890.000.000	102.000.000.000	42.500.000.000	64.390.000.000	64.390.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	-	-	12.000.000.000	-	12.000.000.000	12.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	-	-	5.530.000.000	5.530.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	16.480.000.000	16.480.000.000	10.870.000.000	16.200.000.000	11.150.000.000	11.150.000.000
+ Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	7.279.782.200	7.279.782.200	26.730.000.000	7.186.000.000	26.823.782.200	26.823.782.200
+ Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	14.200.000.000	14.200.000.000	-	14.200.000.000	-	-
+ <i>Vay cá nhân</i>						
+ Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	34.999.573.060	34.999.573.060	61.807.281.432	62.300.895.053	34.505.959.439	34.505.959.439
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TPHCM	-	-	27.083.220.069	917.445.639	26.165.774.430	26.165.774.430
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình	49.758.252.767	49.758.252.767	158.034.101.308	132.865.530.650	74.926.823.425	74.926.823.425
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	21.775.000.000	21.775.000.000	100.000.000	21.875.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	3.250.000.000	3.250.000.000	13.660.000.000	10.980.000.000	5.930.000.000	5.930.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	-	-	6.400.000.000	-	6.400.000.000	6.400.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	500.000.000	500.000.000	800.000.000	-	1.300.000.000	1.300.000.000
+ Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	930.000.000	930.000.000	-	930.000.000	-	-
+ Công ty TNHH Lễ Hành Quốc Tế TTC	1.917.510.177	1.917.510.177	10.502.534.686	10.685.251.332	1.734.793.531	1.734.793.531
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	19.949.345.910	19.949.345.910	50.503.261.200	46.641.037.722	23.811.569.388	23.811.569.388
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TPHCM	-	-	1.165.000.000	870.000.000	295.000.000	295.000.000
+ Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	-	-	-	-	-	-

	01/01/2025		31/12/2025		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
	VND	VND	VND	VND	
Vay ngắn hạn (tiếp theo)					
Công ty TNHH Du lịch TTC					
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thuận	34.146.042.400	34.146.042.400	58.963.817.605	78.791.747.052	14.318.112.953
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk	15.314.676.857	15.314.676.857	70.726.899.854	50.542.350.413	35.499.226.298
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	7.299.426.163	7.299.426.163	20.564.702.685	20.565.940.199	7.298.188.649
+ Trường Đại học Yersin Đà Lạt	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-	6.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	6.000.000.000	6.000.000.000	2.300.000.000	-	8.300.000.000
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình	427.000.000	427.000.000	3.186.000.000	-	3.613.000.000
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú	3.595.000.000	3.595.000.000	1.150.000.000	2.620.000.000	3.613.000.000
+ Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	-	-	1.800.000.000	-	1.800.000.000
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Bến Tre	-	-	450.000.000	450.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Đồng Thuận	-	-	700.000.000	700.000.000	-
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	644.752.869.260	644.752.869.260	140.080.157.873	641.630.193.565	143.202.833.568
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Công					
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk	4.714.579.793	4.714.579.793	4.455.999.119	5.866.832.944	3.303.745.968
+ Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	-	-	8.550.000.000	-	8.550.000.000
+ Vay cá nhân	32.944.147.637	32.944.147.637	-	26.570.662.791	6.373.484.846
+ Trái phiếu đến hạn trả	499.936.050.213	499.936.050.213	-	499.936.050.213	-
Công ty TNHH Du lịch Thành Công Lâm Đồng					
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TPHCM	21.308.881.516	21.308.881.516	15.721.526.662	21.308.881.516	15.721.526.662
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình	6.000.000.000	6.000.000.000	7.875.000.000	6.000.000.000	7.875.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Lâm Đồng	23.692.310.000	23.692.310.000	34.769.240.000	23.692.310.000	34.769.240.000
+ Vay cá nhân	3.900.000.000	3.900.000.000	-	1.900.000.000	2.000.000.000
Công ty TNHH Du lịch TTC					
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thuận	5.949.851.009	5.949.851.009	10.000.000.000	9.949.851.009	6.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk	35.660.410.000	35.660.410.000	43.061.753.000	35.758.966.000	42.963.197.000
+ Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - Chi nhánh Sài Gòn	10.000.000.000	10.000.000.000	15.000.000.000	10.000.000.000	15.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa	56.448.000	56.448.000	56.448.000	56.448.000	56.448.000
+ Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	590.191.092	590.191.092	590.191.092	590.191.092	590.191.092
	1.139.499.594.292	1.139.499.594.292	1.412.236.951.876	1.692.173.924.481	859.562.621.687
					859.562.621.687

	01/01/2025		31/12/2025			
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm		
	VND	VND	VND	VND		
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	2.434.782.372.302	2.434.782.372.302	264.908.920.175	679.505.301.677	2.020.185.990.800	2.020.185.990.800
+ Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công						
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk	9.046.918.944	9.046.918.944	9.358.339.846	5.866.832.944	12.538.425.846	12.538.425.846
+ Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công						
+ Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đạt Tín	12.078.104.808	12.078.104.808	8.550.000.000	12.078.104.808	8.550.000.000	8.550.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	500.000.000	500.000.000		500.000.000		
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	500.000.000	500.000.000		500.000.000		
+ Trái phiếu thương mại VNGB2124001: do Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam ("Techcombank") tự vấn phát hành	(63.949.787)	(63.949.787)		(63.949.787)		
+ Chi phí phát hành Trái phiếu VNGB2124001	500.000.000	500.000.000			500.000.000	500.000.000
+ Trái phiếu thương mại VNGB2427001: do Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam ("Techcombank") tự vấn phát hành						
+ Chi phí phát hành Trái phiếu VNGB2427001	(8.836.073.059)	(8.836.073.059)	(921.344.144)	(4.825.773.364)	(4.931.643.839)	(4.931.643.839)
+ Vay cá nhân	60.654.052.710	60.654.052.710	6.105.806.690	30.429.939.350	36.329.920.050	36.329.920.050
+ Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng						
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TP.HCM	71.130.408.176	71.130.408.176		21.308.881.516	49.821.526.660	49.821.526.660
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình	102.000.000.000	102.000.000.000	39.375.000.000	6.000.000.000	135.375.000.000	135.375.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	467.000.000.000	467.000.000.000		23.692.310.000	443.307.690.000	443.307.690.000
+ Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng	33.126.000.000	33.126.000.000	360.000.000		33.486.000.000	33.486.000.000
+ Công ty TNHH Palace Bình Thuận	21.950.000.000	21.950.000.000	50.435.000.000	2.330.000.000	70.055.000.000	70.055.000.000
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú			20.869.000.000		20.869.000.000	20.869.000.000
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Đồng Thuận	92.000.000	92.000.000		92.000.000		
+ Trường THPT Yersin Đà Lạt	3.000.000.000	3.000.000.000		3.000.000.000		
+ Trường Đại Học Yersin Đà Lạt	16.000.000.000	16.000.000.000		2.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000
+ Vay cá nhân	58.475.000.000	58.475.000.000	14.450.000.000	8.510.000.000	64.415.000.000	64.415.000.000
+ Công ty TNHH Du lịch TTC						
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thuận	19.529.608.223	19.529.608.223	9.249.805.885	9.949.851.009	18.829.563.099	18.829.563.099
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk	451.351.829.869	451.351.829.869	24.278.272.490	35.758.966.000	439.871.136.359	439.871.136.359
+ Ngân hàng TPCP Phát Triển TP.HCM - Chi nhánh Sài Gòn	94.440.000.000	94.440.000.000		10.000.000.000	84.440.000.000	84.440.000.000
+ Ngân hàng thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai			77.430.000.000	10.840.200.000	66.589.800.000	66.589.800.000
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa	225.792.000	225.792.000		56.448.000	169.344.000	169.344.000
+ Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	2.409.946.971	2.409.946.971		590.191.092	1.819.755.879	1.819.755.879
+ Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đạt Tín	4.000.000.000	4.000.000.000			4.000.000.000	4.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Bình			5.250.000.000		5.250.000.000	5.250.000.000
+ Vay cá nhân	16.672.733.447	16.672.733.447	119.039.408	1.391.300.109	15.400.472.746	15.400.472.746
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	2.434.782.372.302	2.434.782.372.302	264.908.920.175	679.505.301.677	2.020.185.990.800	2.020.185.990.800
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	(644.752.869.260)	(644.752.869.260)	(140.080.157.873)	(641.630.193.565)	(143.202.833.568)	(143.202.833.568)
	1.790.029.503.042	1.790.029.503.042	1.876.983.157.232	1.876.983.157.232	1.876.983.157.232	1.876.983.157.232

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:
Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các tổ chức khác của Công ty như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	VND	
				31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	VND		Tài sản (1)	89.996.025.994	89.608.990.937
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk	VND	7,7 - 8,7%	Tài sản (2)	39.862.816.679	29.893.372.943
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TP.HCM	VND	7 - 8%	Tài sản (5)	34.852.817.025	32.797.022.644
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Định	VND	7% - 7,8%	Tài sản (10)	99.871.898.108	79.923.728.974
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	VND	6,7%	Tin chấp	4.210.000.000	3.810.000.000
+ Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	VND	10%	Tin chấp	7.979.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	VND	9,6%	Tin chấp	5.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	VND	10,8%	Tin chấp	5.000.000.000	7.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	VND	8 - 9,5%	Tin chấp	15.700.000.000	3.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý KCN Đông Hưng Huỳnh	VND	9 - 10,5%	Tin chấp	48.500.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	VND	8,0%	Tin chấp	2.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	VND	8 - 10,5%	Tin chấp	64.390.000.000	4.890.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đạt Tín	VND	9,5%	Tin chấp	12.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú	VND	9,5%	Tin chấp	11.150.000.000	16.480.000.000
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình	VND	9,5%	Tin chấp	26.823.782.200	7.279.782.200
+ Vay cá nhân	VND		Tin chấp	-	14.200.000.000
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	VND		Tài sản (3)	34.505.959.439	34.999.573.060
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TP.HCM	VND	7% - 8%	Tài sản (8)	26.165.774.430	-
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình	VND	7,7%	Tài sản (10)	74.926.823.425	49.758.252.767
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú	VND	7,5%	Tin chấp	-	21.775.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bến Tre	VND	9,5%	Tin chấp	5.930.000.000	3.250.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	VND	10%	Tin chấp	6.400.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Du lịch Thành Bình	VND	9%	Tin chấp	1.300.000.000	500.000.000
+ Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	VND	9,5%	Tin chấp	-	930.000.000
Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC	VND		Tin chấp	1.734.793.531	1.917.510.177
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	VND	8,5% - 9%	Tin chấp	23.811.569.388	19.949.345.910
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TP.HCM	VND	7%	Tin chấp	295.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình	VND	9,5%	Tin chấp	-	-
Công ty TNHH Du lịch TTC	VND		Tài sản (5)	14.318.112.953	34.146.042.400
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thuận	VND	9%	Tài sản (6)	35.499.226.298	15.314.676.857
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk	VND	8,9-10,4%	Tài sản (7)	7.298.188.649	7.299.426.163
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	VND	6,7%	Tin chấp	6.000.000.000	6.000.000.000
+ Trường Đại học Yersin Đà Lạt	VND	9,5%	Tin chấp	8.300.000.000	6.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đạt Tín	VND	9,05 - 9,5%	Tin chấp	3.613.000.000	427.000.000
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Bình	VND	9,01 - 9,5%	Tin chấp	2.125.000.000	3.595.000.000
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú	VND	10%	Tin chấp	-	-
+ Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	VND	10%	Tin chấp	1.800.000.000	-
				716.359.788.119	494.746.725.032

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Hình thức đảm bảo	31/12/2025	01/01/2025
	VND				VND	VND
+ Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công						
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đak Lăk	VND	8,2% - 10,8%	2028	Tài sản (1)	12.538.425.846	9.046.918.944
+ Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	VND	8,0%	2027	Tin chấp	-	-
+ Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	VND	10,0%	2026	Tin chấp	8.550.000.000	12.078.104.808
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	VND			Tin chấp	-	500.000.000
+ TráI phiếu thường VNGB2124001: do Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam ("Techcombank") tự vấn phát hành	VND			Tài sản (9)	-	499.936.050.213
+ TráI phiếu thường VNGB2427001: do Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam ("Techcombank") tự vấn phát hành	VND	10,983 - 11,033%	2025	Tài sản (9)	495.068.356.161	491.163.926.941
+ Vay cá nhân	VND	6 - 12%	2025	Tin chấp	36.329.920.050	60.654.052.710
+ Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng						
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TP.HCM	VND	10,0%	2030	Tài sản (3)	49.821.526.660	71.130.408.176
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình	VND	9,5 - 10,5%	2032	Tài sản (8)	135.375.000.000	102.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	VND	10,5%	2038	Tài sản (10)	443.307.690.000	467.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng	VND	9,2%	2026	Tin chấp	33.486.000.000	33.126.000.000
+ Công ty TNHH Palace Bình Thuận	VND	10%	2026	Tin chấp	70.055.000.000	21.950.000.000
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú	VND	9,5%	2027	Tin chấp	20.869.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Đồng Thuận	VND			Tin chấp	-	92.000.000
+ Trường THPT Yersin Đà Lạt	VND			Tin chấp	-	3.000.000.000
+ Trường Đại Học Yersin Đà Lạt	VND	9,5%	2027	Tin chấp	14.000.000.000	16.000.000.000
+ Vay cá nhân	VND	9% - 12%	2027	Tin chấp	64.415.000.000	58.475.000.000
+ Công ty TNHH Du lịch TTC						
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thuận	VND	6,8%	2031	Tài sản (5)	18.829.563.099	19.529.608.223
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đak Lăk	VND	7,7-8,7%	2034	Tài sản (4)	439.871.136.359	451.351.829.869
+ Ngân hàng TPCP Phát triển TP.HCM - Chi nhánh Sài Gòn	VND	9,3%	2029	Tài sản (11)	84.440.000.000	94.440.000.000
+ Ngân hàng thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai	VND	6,54 - 6,63%	2028	Tin chấp	66.589.800.000	-
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa	VND	8,2%	2028	Tài sản (12)	169.344.000	225.792.000
+ Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	VND	10%	2027	Tin chấp	4.000.000.000	4.000.000.000
+ Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	VND	8%	2029	Tin chấp	1.819.755.879	2.409.946.971
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình	VND	9,01 - 9,5%	2028	Tin chấp	5.250.000.000	-
+ Vay cá nhân	VND	11% - 12%	2027	Tin chấp	15.400.472.746	16.672.733.447
					2.020.185.990.800	2.434.782.372.302
					(143.202.833.568)	(644.752.869.260)
					1.876.983.157.232	1.790.029.503.042

Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng

Khoản đến hạn trả sau 12 tháng

- (1) Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU306070, số vào sổ cấp GCN: CT07385 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 17/12/2014 thuộc sở hữu của Công ty CP Toàn Hải Ván; Quyền khai thác Khu du lịch Núi Tà Cú : bao gồm 3 bất động sản theo các GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất số BL 324358, số vào sổ cấp GCN: CT 04034 do TUVQ Chủ tịch Giám đốc Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 10/12/2013, BL 324359 số vào sổ cấp GCN: CT 04033 do TUVQ Chủ tịch Giám đốc Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 10/12/2013, CK 818473 số vào sổ cấp GCN: CT 13634 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 30/10/2017; 3.000.000 cổ phiếu tự do chuyển nhượng của Bà Huỳnh Bích Ngọc do Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công phát hành; 4.500.000 Cổ phiếu của Ông Đặng Hồng Anh do Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công phát hành.
- (2) Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp của bên thứ ba Công ty CP Khai Thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh: Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 3104, tờ bản đồ số 2, xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.
- (3) Khoản vay được đảm bảo bằng Công trình khách sạn Ngọc Lan tại thửa đất số 4, TĐĐ số 12, đường Nguyễn Chí Thanh, Phường 1, TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; Toàn bộ công trình gắn liền với đất tại Khu du lịch Đồi Mộng Mơ trên thửa đất Lô B3, TĐĐ số: Khoảnh 507, Tiểu khu 144B, phường 8, TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; Toàn bộ công trình xây dựng, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải gắn liền với Khu du lịch Trung tâm Trung tâm yêu, phường 8, TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng bao gồm nhưng không giới hạn quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền khai thác, quyền định đoạt và/hoặc quyền tài sản khác liên quan đến Khu du lịch Trung tâm Trung tâm yêu; Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1792, TĐĐ số 50 và thửa đất số 1514, TĐĐ số 50 và thửa đất số C2-02, TĐĐ số 00 - Khối Trường Lê, phường Cẩm Châu, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam; Tài sản gắn liền với đất (toàn bộ công trình khách sạn TTC Hội An); Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CH.546660 ngày 17/11/2017; Toàn bộ máy móc thiết bị và phương tiện vận tải hình thành từ Dự án; Quyền tài sản phát sinh từ việc khai thác Khu du lịch Trung tâm yêu – Đồi Mộng Mơ, phường 8, TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.
- (4) Khoản vay được đảm bảo bằng Bất động sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch TTC tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Tổ dân phố 9 Đông Cát, phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa (Toàn bộ Dự án Khu du lịch Dốc Lét tại phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: DN 329143 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 11/03/2024.
- (5) Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của Công trình TTC Palace Bình Thuận của Công ty TNHH Du lịch TTC.
- (6) Khoản vay được đảm bảo bằng Bất động sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch TTC: thửa đất số 37, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: KP14, Phường Phú Thủy, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; thửa đất số 7, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: KP1, Phường Đức Thắng, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận và thửa đất số 95, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: KP3, Phường Đức Thắng, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.
- (7) Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của Trung tâm Kinh doanh Thương mại Dịch vụ Bình Thuận của Công ty TNHH Du lịch TTC.
- (8) Khoản vay được đảm bảo bằng Công trình tài sản trên đất tại thửa số 12, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Khu đổi đường, phường Hưng Long, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; 7.000.000 cổ phiếu tự do chuyển nhượng do Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công phát hành thuộc sở hữu của Ông Đặng Văn Thành.

(9) Trái phiếu được đảm bảo bằng tài sản thế chấp của tổ chức phát hành là Quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất có thu tiền sử dụng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 759691, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 01 tháng 10 năm 2020 (số vào sổ cấp GCN: CT15778); Tất cả các quyền tài sản mà Bên Bảo Đám có được từ TTC Hotel Premium – Cần Thơ, bao gồm: quyền tài sản hợp pháp phát sinh từ các Chấp Thuận Dự An; Tất cả các quyền, quyền tài sản, quyền nhận các nguồn thu, các khoản thu nhập, các khoản kỳ quỹ, kỳ cước, các khoản tiền lãi, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại, tiền bồi hoàn và giá trị tăng thêm từ việc khai thác và sử dụng phát sinh từ hoặc liên quan đến TTC Hotel Premium – Cần Thơ; Toàn bộ Máy Móc Thiết Bị của TTC Hotel Premium – Cần Thơ; Tài Khoản Khách Sạn TTC Hotel Premium – Cần Thơ và số dư có trên Tài Khoản Khách Sạn TTC Hotel Premium – Cần Thơ, các hợp đồng tiền gửi và số tiền theo các hợp đồng tiền gửi được Bên Bảo Đám tạo lập từ một phần hoặc toàn bộ số dư có trong Tài Khoản Khách Sạn TTC Hotel Premium – Cần Thơ; Phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Du lịch TTC gồm phần góp vốn thế chấp, kể cả các khoản tiền và khoản phân chia liên quan đến hoặc phát sinh từ các phần vốn góp thế chấp; Tất cả các quyền, lợi ích, các khoản bồi thường, thanh toán khác; Hợp đồng tiền gửi 12 tỷ mở tại Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Kỹ Thuật Việt Nam Chi nhánh Hồ Chí Minh.

Đồng thời còn được thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba là:

- Tài sản của Công ty TNHH Du Lịch TTC gồm: Tất cả tài sản là bất động sản gắn liền với Khu Đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 299984, do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 05 năm 2021 (số vào sổ cấp GCN: CT-19828); Tất cả các quyền tài sản mà Bên Bảo Đám có được từ Khách Sạn Michelia; Tất cả các quyền, quyền tài sản, lợi ích, nguồn thu, quyền nhận các nguồn thu, các khoản kỳ quỹ, kỳ cước, các khoản tiền lãi, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại, tiền bồi hoàn và giá trị tăng thêm từ việc khai thác và sử dụng phát sinh từ hoặc liên quan đến Khách Sạn Michelia; Toàn bộ Máy Móc Thiết Bị của Khách Sạn Michelia; Tài Khoản Khách Sạn Michelia và số dư có trên Tài Khoản Khách Sạn Michelia, các hợp đồng tiền gửi và số tiền theo các hợp đồng tiền gửi được Bên Bảo Đám tạo lập từ một phần hoặc toàn bộ số dư có trong Tài Khoản Khách Sạn Michelia;

(10) Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp của bên vay là Quyền sử dụng đất số AE584579 do UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 19/09/2006 (số vào sổ cấp GCN: T00487) và Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (toàn bộ công trình khách sạn Hoàng Cung).

(11) Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 845145, số vào sổ cấp GCN: DA 845145 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 28/06/2021 thuộc sở hữu của Công ty Công ty Cổ phần Du Lịch Đồng Thuận.

(12) Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp của bên vay là xe Kia Frontier K200S biển kiểm soát 86C-188.63

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán ngắn hạn				
- Các bên liên quan (Thuyết minh 33)	33.532.806.801	33.532.806.801	37.291.677.812	37.291.677.812
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Thiết Kế Và Xây Dựng Suối Nguồn	3.469.942.847	3.469.942.847	-	-
- Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	-	-	5.334.220.000	5.334.220.000
- Công ty TNHH Công Nghệ Và Giải Pháp CMC Sài Gòn	2.678.237.827	2.678.237.827	3.892.935.427	3.892.935.427
- Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kỹ Thương	-	-	9.250.000.000	9.250.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Công nghiệp Hekou Ming Cheng	9.210.848.400	9.210.848.400	-	-
- Công ty Cổ phần Khách sạn Hoàng Cung	11.049.941.069	-	-	-
- Phải trả nhà cung cấp khác	42.634.184.252	42.634.184.252	76.617.323.988	76.617.323.988
	102.575.961.196	91.526.020.127	132.386.157.227	132.386.157.227
b) Phải trả người bán dài hạn				
- Công ty Cổ phần Khách sạn Hoàng Cung	-	-	12.549.941.069	-
	-	-	12.549.941.069	-

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Bà Huỳnh Thị Xuân Chinh	-	4.495.700.000
- Công ty Cổ phần Hàng Tiêu Dùng Biên Hòa	5.664.522.000	10.309.726.027
- Công ty TNHH Agoda	564.306.739	-
- Các bên liên quan (Thuyết minh 33)	93.776.291.356	26.941.567.810
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	11.657.403.424	8.880.478.335
	111.662.523.519	50.627.472.172
b) Dài hạn		
- Bà Huỳnh Thị Loan	4.404.520.000	4.632.340.000
	4.404.520.000	4.632.340.000

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại 31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Phải trả				
- Thuế giá trị gia tăng	10.991.165.522	82.294.298.535	65.851.434.026	27.434.030.031
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	35.376.613	110.932.398	128.153.597	18.155.414
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	37.951.460.391	37.005.781.684	44.130.275.356	30.826.966.719
- Thuế thu nhập cá nhân	2.321.432.410	5.727.736.947	6.220.102.887	1.829.066.470
- Thuế tài nguyên	1.307.676	19.472.800	19.200.076	1.580.400
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	10.393.256.565	23.101.592.181	4.889.108.945	28.605.739.801
- Các loại thuế khác	1.784.768.189	4.466.613.864	4.064.768.133	2.186.613.920
	63.478.767.366	152.726.428.409	125.303.043.020	90.902.152.755
Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	90.658.207.696	48.782.454.504	26.383.036.484	113.057.625.716
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.674.659	-	2.674.659
- Thuế tài nguyên	-	34.630.950	690.800	33.940.150
- Các loại thuế khác	34.630.950	2.000.000	34.630.950	2.000.000
	90.692.838.646	48.821.760.113	26.418.358.234	113.096.240.525

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	22.386.594.367	34.304.160.968
- Chi phí thi công dự án Dốc Lết	20.278.333.646	14.609.305.854
- Phí dịch vụ chuyên nghiệp	913.023.766	2.168.905.254
- Thù lao HDDQT, lương tháng 13 và thưởng	2.211.609.984	1.443.609.984
- Chi phí phải trả khác	1.635.617.035	847.086.725
	47.425.178.798	53.373.068.785

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	1.571.094.000	1.502.716.287
- Bảo hiểm xã hội	884.370.174	1.343.547.137
- Bảo hiểm y tế	143.894.824	233.492.720
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.712.544.590	6.295.244.590
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả tại Công ty mẹ	238.998.150	238.998.150
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả tại các Công ty con	296.811.123	296.811.123
- Các khoản phải trả phải nộp khác	71.526.037.368	96.957.607.767
+ Phải trả nguồn phí phục vụ	4.326.823.436	3.394.733.900
+ Phải trả chi phí lãi vay	47.848.421.137	37.413.224.921
+ Phải trả hợp tác kinh doanh Bà Tạ Thị Phương Trang (2)	-	46.000.000.000
+ Phải trả khác	19.350.792.795	10.149.648.946
	77.373.750.229	106.868.417.774
Trong đó phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan (Thuyết minh 33)	46.651.158.829	28.625.431.848
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	7.990.800.000	4.721.180.000
- Phải trả hợp tác kinh doanh Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình (1)	45.150.000.000	46.350.000.000
- Phải trả hợp tác kinh doanh Bà Tạ Thị Phương Trang (2)	46.000.000.000	-
	99.140.800.000	51.071.180.000

(1) Đây là khoản phải trả hợp tác kinh doanh theo Thỏa thuận Hợp tác Góp vốn Đầu tư Số 261/2022/HĐHTKD/TTC-TB ký với Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình ngày 01 tháng 12 năm 2022 để đầu tư và phát triển kinh doanh dự án Khách sạn TTC Cần Thơ và TTC Đà Lạt. Theo đó, các bên được chia sẻ lợi nhuận theo từng kỳ phân chia, dựa theo hiệu quả hoạt động kinh doanh và thỏa thuận thống nhất giữa các bên.

(2) Đây là khoản phải trả hợp tác kinh doanh theo Thỏa thuận Hợp tác Góp vốn đầu tư Số 111A/2022/HĐHTKD/TTCLD-CN ký với Bà Tạ Thị Phương Trang ngày 01 tháng 12 năm 2022 để đầu tư vào Khu du lịch Đồi Mộng Mơ và Khu du lịch Trung lũng Tình yêu. Theo đó, các bên được chia sẻ lợi nhuận theo từng kỳ phân chia, dựa theo hiệu quả hoạt động kinh doanh và thỏa thuận thống nhất giữa các bên.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Vốn khác của chủ sở hữu		Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND			VND	VND			VND	VND		
Số dư đầu năm trước	972.766.080.000	106.459.866.414	-	69.865.775	18.567.770.000	1.367.003.263	6.749.515.451	10.653.745.023	2.475.187.830	1.119.109.033.756		
Lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	-	-	-	2.393.386.880	(761.779.363)	1.633.607.517		
Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	2.883.077.834	2.883.077.834		
Số dư tại ngày 31/12/2024	972.766.080.000	106.459.866.414	-	69.865.775	18.567.770.000	1.367.003.263	6.749.515.451	13.049.131.903	4.596.486.301	1.123.625.719.107		
Số dư đầu năm nay	972.766.080.000	106.459.866.414	-	69.865.775	18.567.770.000	1.367.003.263	6.749.515.451	13.049.131.903	4.596.486.301	1.123.625.719.107		
Lợi nhuận năm nay	-	-	-	(69.865.775)	-	-	-	7.113.185.073	(11.450.011)	7.031.869.287		
Số dư tại ngày 31/12/2025	972.766.080.000	106.459.866.414	-	-	18.567.770.000	1.367.003.263	6.749.515.451	20.162.316.976	4.585.036.290	1.130.657.588.394		

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	295.324.250.000	30,36%	295.324.250.000	30,36%
Công ty CP Giao Dịch Hàng Hóa Sơn Tín	211.327.190.000	21,72%	211.327.190.000	21,72%
Công ty CP KCN Thành Thành Công	178.450.100.000	18,34%	178.450.100.000	18,34%
Cổ đông khác	287.664.540.000	29,57%	287.664.540.000	29,57%
	972.766.080.000	100,00%	972.766.080.000	100,00%

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	972.766.080.000	972.766.080.000
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	972.766.080.000	972.766.080.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	238.998.150	238.998.150
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</i>	238.998.150	238.998.150

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	97.276.608	97.276.608
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	97.276.608	97.276.608
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	97.276.608	97.276.608
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	97.276.608	97.276.608
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	97.276.608	97.276.608
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	6.749.515.451	6.749.515.451
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.367.003.263	1.367.003.263
	8.116.518.714	8.116.518.714

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản thuê ngoài

Để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công và Công ty con của Công ty đã ký các hợp đồng thuê đất với thời gian thuê dài hạn, trả tiền thuê đất hàng năm với UBND tại các tỉnh, thành phố: Lâm Đồng, Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Thuận, Quảng Nam, Cần Thơ, Khánh Hòa. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/12/2025	01/01/2025
Đô la Mỹ	USD	11.947,32	79.319,02
Đồng Euro	EUR	720,28	-

24. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	26.933.058.947	23.830.392.237
Doanh thu cung cấp dịch vụ	189.671.799.407	122.222.880.718
Doanh thu khác	2.379.554.654	-
	218.984.413.008	146.053.272.955

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	26.388.216.915	20.830.392.237
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	90.526.504.622	79.041.407.691
Giá vốn hoạt động khác	-	-
	116.914.721.537	99.871.799.928

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.436.551.910	6.635.033.393
Lãi bán các khoản đầu tư, chứng khoán kinh doanh	61.399.990.540	198.974.346.919
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	5.651.110	7.561.974
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	-
	65.842.193.560	205.616.942.286

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	65.969.643.082	82.678.786.498
Chi phí phát hành trái phiếu	1.181.417.204	2.812.150.686
Lỗ bán các khoản đầu tư tài chính, chứng khoán kinh doanh	-	50.625.305.993
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	48.790.354	-
(Hoàn nhập)/ Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	(795.637.291)
Chi phí tài chính khác	-	5.181
	67.199.850.640	135.320.611.067

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	68.793.322	7.293.959
Chi phí nhân công	3.713.380.347	3.365.053.924
Chi phí khấu hao tài sản cố định	30.519.484	41.950.355
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.778.420.748	10.956.502.484
Chi phí khác bằng tiền	2.150.472.900	7.623.076.332
	21.741.586.801	21.993.877.054

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	478.628.443	525.522.019
Chi phí nhân công	10.905.802.460	13.411.750.196
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.529.645.691	1.169.387.721
Thuế, phí, và lệ phí	2.468.473.816	2.147.329.140
Chi phí dịch vụ mua ngoài	858.632.021	8.032.363.263
Chi phí khác bằng tiền	442.500.560	3.047.789.586
Phân bổ lợi thế thương mại	173.282.824	293.905.867
	16.856.965.815	28.628.047.792

30. THU NHẬP KHÁC

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	250.962.693	81.166.296
Xử lý công nợ không phải trả	-	2.850.573.554
Thu nhập khác	563.927.819	452.616.071
	814.890.512	3.384.355.921

31. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	1.972.143.291	74.360.000
Các khoản bị phạt thuế, phạt hành chính	523.670.096	2.852.795.722
Chi phí khác	992.689.265	868.642.675
	3.488.502.652	3.795.798.397

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	7.113.185.073	2.395.386.880
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	7.113.185.073	2.395.386.880
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	97.276.608	97.276.608
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	73	25

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

	Mối quan hệ	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng		111.956.293.668	281.070.648.561
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	35.343.200.000	22.348.350.000
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Cổ đông lớn	20.339.419.692	190.351.233.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	8.872.587.290	15.245.876.910
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết	868.297.164	1.143.574.395
Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng	Công ty liên kết	-	2.790.800.000
Công ty Cổ phần Du lịch Vinagoft Angkor	Công ty liên kết	153.087.375	119.688.875
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	31.700.342.000	19.772.290.043
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên	104.324.500	608.259.698
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Công ty cùng tập	701.439.000	2.587.179.757
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty cùng tập	94.587.000	478.255.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Công ty cùng tập đoàn	3.300.000.000	15.060.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty cùng tập đoàn	531.815.761	250.045.398
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	Công ty cùng tập đoàn	20.318.000	31.290.231
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn	9.314.148.086	570.097.254
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	Công ty cùng tập đoàn	144.802.000	158.320.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty cùng tập đoàn	401.180.800	-
Trường THPT Yersin	Công ty cùng tập đoàn	3.475.000	26.300.000
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Công ty cùng tập đoàn	60.610.000	39.028.000
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn	2.660.000	24.535.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn		226.223.880.517	115.656.546.347
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	11.138.861.135	2.080.760.192
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết	63.706.806.389	26.849.019.327
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	37.059.343.639	5.589.756.128
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý	50.522.991.042	51.159.502.208
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty cùng tập đoàn	24.540.000.000	-
Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc	Công ty cùng tập đoàn	8.710.250	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	Công ty cùng tập đoàn	5.951.810.931	9.977.508.492
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn	33.290.407.131	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn	4.950.000	-

	Mối quan hệ	31/12/2025	01/01/2025	
		VND	VND	
Phải thu về cho vay ngắn hạn		81.981.700.000	82.182.000.000	
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	64.381.700.000	58.594.000.000	
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty cùng tập đoàn	15.500.000.000	15.500.000.000	
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết	2.100.000.000	8.088.000.000	
<i>Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn:</i>				
Bên đi vay	Số dư đến 31/12/2025	Thời gian đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	64.381.700.000	Tháng 12/2025	10,8% - 12%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	15.500.000.000	Tháng 5 - 12/2025	11 - 12,5%	Tín chấp
	79.881.700.000			
	Mối quan hệ	31/12/2025	01/01/2025	
		VND	VND	
Phải thu về cho vay dài hạn		31.950.000.000	42.000.000.000	
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	31.950.000.000	42.000.000.000	
<i>Chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn:</i>				
Bên đi vay	Số dư đến 31/12/2025	Thời gian đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	31.950.000.000	Tháng 12/2026	12,60%	Tín chấp
Phải thu khác ngắn hạn		73.823.982.805	101.410.371.905	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	-	147.945.205	
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	37.176.000	588.145.700	
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết	3.268.434.356	1.983.395.230	
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	22.458.391.615	36.269.996.021	
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý	216.011.595	1.018.033.016	
Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc	Công ty cùng tập đoàn	329.037	-	
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty cùng tập đoàn	14.498.561.646	60.757.787.680	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Công ty cùng tập đoàn	8.444.244.810	645.069.053	
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn	13.898.305.020	-	
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	Công ty cùng tập đoàn	2.528.726	-	
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty cùng tập đoàn	11.000.000.000	-	
Phải thu khác dài hạn		34.750.000.000	34.750.000.000	
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	34.750.000.000	34.750.000.000	

	Mối quan hệ	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
Phải trả cho người bán ngắn hạn		33.532.806.801	37.291.677.812
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	25.048.247.273	32.993.003.095
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Cổ đông lớn	-	33.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	1.304.996.717	2.006.961.374
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết	128.886.842	1.079.441.130
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	337.804.045	614.736.300
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý	318.616.000	540.140.913
Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc	Công ty cùng tập đoàn	83.320.047	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	Công ty cùng tập đoàn	1.932.100.402	-
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn	400.000	24.395.000
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	Công ty cùng tập đoàn	1.803.941.287	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty cùng tập đoàn	2.566.666.672	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		93.776.291.356	26.941.567.810
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	-	2.900.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	-	2.551.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết	1.891.348.725	1.909.525.330
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý	5.917.659.622	9.550.841.110
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Công ty cùng tập đoàn	7.365.337.000	12.927.301.370
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty cùng tập đoàn	24.960.000	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	Công ty cùng tập đoàn	7.066.000.000	-
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn	1.510.174.009	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty cùng tập đoàn	70.000.000.000	-
Trường Đại Học Yersin Đà Lạt	Công ty cùng tập đoàn	812.000	-
Phải trả ngắn hạn khác		46.651.158.829	28.625.431.848
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	3.165.954.791	702.006.847
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Cổ đông lớn	113.190.412	94.684.932
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	22.402.520.787	15.852.409.954
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết	1.003.707.092	21.344.220
Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng	Công ty liên kết	1.464.300.714	908.826.741
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	171.812.087	97.200.167
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý	3.511.938.766	2.128.084.523
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Công ty cùng tập đoàn	2.335.745.818	-

	Mối quan hệ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả ngắn hạn khác (tiếp theo)			
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty cùng tập đoàn	20.136.986	128.800.548
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Công ty cùng tập đoàn	1.409.246.577	308.342.466
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	Công ty cùng tập đoàn	2.658.936.986	7.494.838.303
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn	4.840.547.936	-
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Công ty cùng tập đoàn	642.687.667	101.030.136
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty cùng tập đoàn	543.993.860	-
Trường THPT Yersin	Công ty cùng tập đoàn	-	141.369.863
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Công ty cùng tập đoàn	2.344.958.898	646.493.148
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	Công ty cùng tập đoàn	21.479.452	-
Phải trả dài hạn khác		45.150.000.000	46.350.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	45.150.000.000	46.350.000.000
Vay ngắn hạn		237.065.782.200	99.136.782.200
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	Công ty cùng tập đoàn	6.010.000.000	3.810.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty cùng tập đoàn	7.979.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Cổ đông lớn	15.700.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	Công ty cùng tập đoàn	48.500.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	Công ty cùng tập đoàn	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	70.790.000.000	4.890.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết	5.930.000.000	3.250.000.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý	13.275.000.000	41.850.000.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	32.031.782.200	8.206.782.200
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	-	930.000.000
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Công ty cùng tập đoàn	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	Công ty cùng tập đoàn	28.850.000.000	6.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Tích Hương	Thành viên gia đình của thành viên quản lý chủ chốt	-	14.200.000.000

	Mối quan hệ	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
Vay dài hạn		147.660.000.000	111.846.104.808
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	-	500.000.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	Công ty cùng tập đoàn	4.000.000.000	16.078.104.808
Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng	Công ty liên kết	33.486.000.000	33.126.000.000
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn	70.055.000.000	21.950.000.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý	20.869.000.000	-
Công ty Cổ phần Du Lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	-	92.000.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	5.250.000.000	-
Trường THPT Yersin Đà Lạt	Công ty cùng tập đoàn	-	3.000.000.000
Trường Đại Học Yersin Đà Lạt	Công ty cùng tập đoàn	14.000.000.000	16.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Tích Hương	Thành viên gia đình của thành viên quản lý chủ chốt	-	21.100.000.000

34. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Lan Phương

Kế toán trưởng



Bùi Tấn Khải

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quốc Việt

